

长城人寿保险股份有限公司不动产投资管理能力(直接 投资不动产)建设及自评估情况 (年度披露-【20220127】)

一、风险责任人

风险责任人	姓名	职务	风险责任人基本信息
行政责任人	白力	董事长	不动产责任人(行政).pdf
专业责任人	魏斌	董事会秘书	不动产责任人(专业).pdf

二、组织架构

整体评估情况
<p>公司已经建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。公司的资产管理中心是负责资金运用的独立职能部门，在资产管理中心下设直接投资室，设置了专门的不动产投资岗，明确了岗位独立性、岗位职责及人员配置。不动产投资岗位承担不动产投资研究、交易结构设计、尽职调查、项目管理、风险控制等工作职责，不动产投后管理岗承担租赁业务管理，撰写定期运营报告，编制自持物业年度租金收入预测和预算等工作职责。公司风险管理部、法律合规部及财务部提供风险控制、资产评估等服务支持，共同保障不动产投资业务合规有效开展。</p>

资产管理部设置		
部门名称	资产管理中心	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2021-01-21
	发文文号	长寿人力〔2021〕7号
	文件名称	关于明确资产管理中心组织架构、工作职责的通知
	岗位设置	不动产投资团队负责人、不动产投资岗、投后管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
<p>公司不动产投资团队共有人员6名，具有3年以上不动产相关经验的专职人员6人，其中具有5年以上熟悉不动产投资业务的人员3人，专职投后管理人员1人。团队主要人员熟悉保险资金不动产投资的法律法规、政策规定，了解不动产业务流程和交易结构，具有承办投资不动产业务的经验和能力。</p>

专业队伍人员基本信息

资产管理部当前拥有6名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中具有5名具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员，专职投后管理的人员1名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	杜嫦娟	直接投资室负责人、团队负责人	不动产投资相关经验	8	否

2	杨文娟	不动产投资岗	不动产投资相关经验	7	否
3	张海燕	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	6	否
4	曾理	不动产投资岗	不动产投资相关经验	6	否
5	杨玉平	不动产投资岗	不动产投资相关经验	9	否
6	赵昕	不动产投资岗	不动产投资相关经验	4	否

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	自行开展直接不动产投资

四、基本制度

<p>整体评估情况</p> <p>公司已经建立了不动产投资基本制度，涵盖了授权机制、项目评审和投资决策，投资操作风险监测、压力测试和全程管理、资产估值、财务分析、信息披露和关联交易等。包括《长城人寿保险股份有限公司投资和资产负债管理授权体系及审批流程细则（2020版）》、《长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作细则（2020版）》、《长城人寿保险股份有限公司市场风险限额管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司关键风险指标管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司投资估值办法（2020版）》、《长城人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》、《长城人寿保险股份有限公司资产托管管理办法》等，在投资制度中明确岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，制度机制覆盖了风险识别、预警、控制和处置全过程，确保资产运作规范透明。</p>
--

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司投资和资产负债管理授权体系及审批流程细则(2021版)
发文文号	长寿风[2021]29号
发文时间	2021-11-15
评估结果	符合规定
项目评审和投资决策	
制度明细一	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司投资和资产负债管理授权体系及审批流程细则(2021版)
发文文号	长寿风[2021]29号
发文时间	2021-11-15
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作细则(2020版)
发文文号	长寿资[2020]8号
发文时间	2020-11-20

评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作细则(2020版)
发文文号	长寿资[2020]8号
发文时间	2020-11-20
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司市场风险限额管理细则
发文文号	长寿资[2019]14号
发文时间	2019-09-09
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司关键风险指标管理细则
发文文号	长寿风[2020]27号
发文时间	2020-11-02
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司交易对手管理细则
发文文号	长寿资[2020]6号
发文时间	2020-09-22
评估结果	符合规定
压力测试和全程管理	
制度明细一	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理细则
发文文号	长寿资[2021]7号
发文时间	2021-09-22
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作细则(2020版)
发文文号	长寿资[2020]8号
发文时间	2020-11-20
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司投资估值办法(2021版)
发文文号	长寿财[2021]16号
发文时间	2021-09-29
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作细则(2020版)

发文文号	长寿资[2020]8号
发文时间	2020-11-20
评估结果	符合规定
信息披露和关联交易	
制度明细一	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司关联交易管理办法
发文文号	长寿董[2020]15号
发文时间	2020-06-15
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司信息披露管理办法
发文文号	长寿审[2020]14号
发文时间	2020-06-08
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司资产托管管理办法
发文文号	长寿[2021]4号
发文时间	2021-08-24
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
<p>公司投资性不动产资产的资金来源为资本金、各项准备金及监管允许的其他资金。公司近年来发展稳健，上述资金来源稳定的充足，与所投资不动产目标相匹配，能够满足不动产投资监管制度规定的要求。未来的随着我公司业务规模扩大，保费收入也将持续增长，可用于投资不动产的资金来源充足稳定。</p>

六、风险控制体系

整体评估情况	
<p>公司开展不动产投资业务，按照内控要求，已经规范完善了不动产投资的决策程序和授权机制，确定了董事会、经营管理层的决策权限及批准权限。在具体投资业务过程中，建立有效的业务流程和风控机制，涵盖项目收集、项目初评、项目立项、项目评审、项目决策、后续管理及项目退出等关键环节，形成风险识别、预警、控制和处置的全程管理体系，并定期或者不定期进行压力测试，建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，实行了定期报告机制，能够全面防范和管理不动产投资风险。</p>	
<p>风险管理制度</p>	<p>公司在不动产投资风险控制制度方面，严格按照监管要求，制定了《市场风险管理办法》、《不动产投资业务操作细则》、《房地产价格风险管理细则》、《交易对手管理细则》、《市场风险限额管理细则》、《投资资产风险五级分类细则（试行）》、以及《资金运用重大突发事件应急管理细则》等，内容涵盖风险事前、事中、事后的全流程管理，明确了不动产投资风险管理的原则、组织架构和各级机构职能分工、风险识别、计量、分析、控制、应对手段以及风险导向的绩效考核和责任追究机制。</p>

风险管理系统	公司通过控股子公司长城财富保险资产管理股份有限公司的恒生O32系统、恒生绩效评估与风险管理系统，对投资资产进行动态风险监测、预警及绩效分析，严格把控投资的合规与风险。同时公司通过中科软建立了风险管理信息系统，配合进行公司投资风险管理及合规管理。
--------	--

自评估结果及承诺

根据《关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》及相关监管规定，我对不动产投资管理能力建设进行了调研论证和自我评估，经过充分论证和评估，我达到了该项能力的基本要求，现按规定披露相关信息

我承诺对本公告披露的及时性、内容的真实性、完整性负责。