

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-【20260128】)

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	副总经理	不动产责任人(专业).pdf

二、组织架构

整体评估情况
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。公司的投资管理部是负责资金运用的独立的职能部门，在投资管理部下设不动产投资室，设置了专门的不动产投资岗、不动产投后管理岗，并发文明确了岗位独立性、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、资产估值等服务支持，共同保障不动产投资业务合规有效开展。

资产管理部门设置	
部门名称	投资管理部
不动产投资部门(团队)	发文时间 2024-01-22
	发文文号 长寿人力〔2024〕5号
	文件名称 关于投资管理部处室架构调整的通知
	岗位设置 不动产投资团队负责人、不动产投资岗、不动产投后管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
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6人，专职投后管理人员2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。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有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6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2名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	袁野	不动产团队负责人	不动产投资相关经验	13	否

2	曾理	不动产投资岗	不动产投资相关经验	11	否
3	陈雪威	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	7	否
4	张海燕	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	14	否
5	赵昕	不动产投资岗	不动产投资相关经验	9	否
6	靳琼	不动产投资岗	不动产投资相关经验	9	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

整体评估情况	
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、资产评估、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管理授权体系及审批流程细则》、《长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法》、《长城人寿保险股份有限公司市场风险管理细则》、《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》、《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。	

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管理授权体系及审批流程细则(2024版)
发文文号	长寿风[2024]13号
发文时间	2024-09-26
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管理授权体系及审批流程细则(2024版)
发文文号	长寿风[2024]13号
发文时间	2024-09-26
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管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28

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管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28
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	长寿资负[2025]11号
发文时间	2025-10-09
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	长寿资负[2025]17号
发文时间	2025-12-01
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	长寿投[2025]3号
发文时间	2025-03-31
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管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28
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管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28

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不动产投资业务管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28
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联交易管理办法
发文文号	长寿董[2025]30号
发文时间	2025-12-29
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信息披露管理办法
发文文号	长寿董[2025]18号
发文时间	2025-12-29
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	长寿资[2021]4号
发文时间	2021-08-24
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	长城人寿保险股份有限公司资金运用重大突发事件应急实施细则
发文文号	长寿资负[2024]27号
发文时间	2024-12-24
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管理办法
发文文号	长寿投[2025]5号
发文时间	2025-05-28
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违法违规处罚制度
发文文号	长寿审[2025]77号
发文时间	2025-10-09
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

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，上述资金来源稳定充足，与所投资不动产目标相匹配，能够满足不动产投资监控制度规定的要求。未来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。

六、风险控制体系

整体评估情况

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，涵盖项目初评、项目立项、项目尽调、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。

风险管理制度	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》、《不动产投资业务管理办法》、《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办法》等，内容涵盖事前、事中、事后的风险控制全流程管理，包括风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等内容，建立了独立于投资管理的报告机制。
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，我公司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，我公司达到了该项能力的基本要求，现按规定披露相关信息。

我公司承诺对本公告披露的及时性、内容的真实性、完整性负责。