

合众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)  
(协会版)

一、风险责任人(当前任职)

风险 责任 人	姓名	性别	年龄	职务	职务类型	风险责任人基本 信息
行政 责任 人	戴浩	男	57	董事长	董事长	合众人寿关于不 动产投资业务风 险责任人的基本 信息披露公告 .pdf
专业 责任 人	王强	男	56	康养产 业投资部 总经理	资产管理部 部门负责人	合众人寿关于不 动产投资业务风 险责任人的基本 信息披露公告 .pdf

二、组织架构

整体评估情况
公司按照分工明确、权责清晰、相互制衡的原则，建立不动产投资管理组织体系，明确了股东大会、公司董事会、经营管理层职责，相互分离，相互制衡。股东大会负责审批超过董事会权限的重大对外投资、重大资产购置、重大资产处置与核销、重大资产抵押等事项；董事会对股东、资产大会负责，对资金运用承担最终责任，主要负责审议投资决策程序和授权机制、授权范围内的重大投资事项等主要工作。公司经营管理层根据资产战略配置规划和年度资产配置计划进行投资决策，审议不动产项目方案。资产管理中心是公司资金运用的主要职能部门。公司下发了正式文件，明确了公司资产管理中心的职责和下设不动产投资部门的主要职能、岗位设置及岗位职责、部门(团队)负责人及人员配置等。不动产投资主要由不动产投资部牵头实施，资产管理部等协助配合，共同保障不动产投资业务合规、安全有效地开展。

资产管理部门设置		
部门名称		资产管理中心
不动产投资部 门(团队)	发文时间	2022-01-18
	发文文号	合保人〔2022〕5号
	文件名称	《关于明确总公司资产管理中心职责的通知》
	岗位设置	不动产投资室室经理岗、不动产投资岗、不动产管理岗；养老产业投资室室经理岗、项目管理岗、成本管理岗、工程管理岗、综合管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
--------

公司设立独立的资产管理中心,并已下发正式文件在资产管理中心设立不动产投资部、股权投资部和资产管理部,不动产投资团队共有6人,包含一名专职的投后管理人员。相关人员均具备5年以上不动产相关经验。在行业研究、不动产投资和投后管理等方面经验丰富,具备开展不动产投资业务的经验和能力。

## 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

### 专业队伍人员一

姓名	梁文民
部门	资产管理中心
岗位	项目管理岗
是否为专职投后管理人员	否
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	28
是否兼职	否
性别	男
出生年月	1969-02-18
专业资质	房地产估价师

### 从业经历一

起止时间	2020-09-30至今
工作单位	合众人寿资产管理部
工作内容	项目管理。自投养老社区的投后管理,包括制订股权投资方案、投资方案的报批、股权转让办理、制订代建协议、公司分立计划管理、自持物业招租、前期产品客户退出办理、本科室报批相关流程制订等。
证明人姓名	古卫东
证明人职务	资产管理部副总经理
证明人联系方式	010-59949530
是否为不动产投资相关经验	是

### 从业经历二

起止时间	2019-01-01至2020-09-29
工作单位	合众人寿康养产业投资事业部
工作内容	市场研究、产品策划、营销管理。负责新产品的开发。负责制定不动产对接产品的销售流程,建立营销管理系统。参与事业部发展战略研究,提供养老需求建议。
证明人姓名	张羽
证明人职务	事业部人力资源
证明人联系方式	010-59949309
是否为不动产投资相关经验	是

### 从业经历三

起止时间	2016-02-01至2018-12-31
工作单位	合众人寿股权不动产投资事业部
工作内容	市场研究、产品策划、营销管理、项目招商。负责优 年生活、优年照护养老品牌的建立及维护。负责制定 不动产营销管理制度，并贯彻实施。
证明人姓名	张羽
证明人职务	事业部人力资源
证明人联系方式	010-59949309
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历四

起止时间	2012-05-10至2016-01-31
工作单位	合众人寿不动产投资事业部
工作内容	市场研究、产品策划、营销管理。负责不动产投资养 老社区项目的市场研究。负责项目开发阶段的营销。 负责投资物业的招商及投后管理。负责武汉项目前期 营销团队的建立、渠道开发、产品销售。建成社区中 活跃老人（AAC）区域的招商。
证明人姓名	张羽
证明人职务	事业部人力资源
证明人联系方式	010-59949309
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历五

起止时间	2008-05-01至2012-04-30
工作单位	上海中建楷昕投资发展有限公司
工作内容	市场营销管理。负责投资公司的市场营销平台的建立 ，包括营销制度的制订、营销计划的管理、营销费用 的管理。负责已投资项目的定位、营销策划管理、销 售组织管理、销售业绩管理等。负责物业公司的筹建 。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历六

起止时间	2004-03-01至2008-04-30
工作单位	北京瑞景清源房地产开发有限公司
工作内容	项目营销。负责主语城项目的市场调研、产品定位、 营销计划的制定。负责项目销售团队的建立及管理、 销售控制、策划推广。负责项目大客户的谈判、签约 、维护及客户售后服务管理。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历七

起止时间	2002-06-01至2004-02-28
工作单位	北京轩盛创业房地产开发有限公司
工作内容	项目营销。负责摩码大厦项目的市场调研、产品定位、价格制订、销售计划制订、广告制订并实施。负责销售团队的建立、销售组织的管理。负责客户售后服务管理。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历八

起止时间	2000-05-01至2002-05-31
工作单位	北京华野房地产开发有限公司
工作内容	项目营销策划。负责恋日嘉园项目的销售策划及广告策划工作。参与产品设计方案制订，协调客户关系。塑造项目形象，形成项目独特包装风格，完成项目销售目标。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历九

起止时间	1995-04-01至2000-04-30
工作单位	北京伟业商务投资顾问有限公司
工作内容	市场营销策划。为代理的房地产项目进行市场调研，制订市场推广计划、撰写营销策划报告等。完成望京新城、天竺花园、方群公寓等10余个项目的营销策划。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历十零

起止时间	1993-04-01至1995-03-31
工作单位	北京国企房地产开发公司
工作内容	项目代理销售。负责项目推广前期市场调研及分析工作。负责南苑生活家（别墅）、山水天地（别墅）、名人居（联排别墅）等项目的销售策划工作。
证明人姓名	-
证明人职务	-
证明人联系方式	-
是否为不动产投资 相关经验	是

### 相关培训情况一

培训时间	2019-12-18
培训机构名称	北京房地产估价师和土地估价师协会
课程名称	2019年第2次估价师继续教育培训
证书名称	-

### 相关培训情况二

培训时间	2014-11-15
培训机构名称	百锐地产研究所
课程名称	房地产企业产品研发与客户价值挖掘
证书名称	-

### 专业队伍人员二

姓名	韩宁
部门	资产管理中心
岗位	成本管理岗
是否为专职投后管理人员	否
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	24
是否兼职	否
性别	女
出生年月	1975-07-25
专业资质	注册造价工程师、注册咨询工程师（投资）

### 从业经历一

起止时间	2018-07-16至今
工作单位	合众人寿保险股份有限公司
工作内容	负责养老不动产投资所有项目成本控制及管理，梳理各环节成本数据，评估项目成本控制效果，盘活各项目公司资产及投后管理。
证明人姓名	古卫东
证明人职务	副总经理
证明人联系方式	59948530
是否为不动产投资相关经验	是

### 从业经历二

起止时间	2018-03-01至2018-07-16
工作单位	北京首佳房地产评估有限公司
工作内容	负责组建公司咨询公司造价咨询板块的组建、管理制度书写、专业团队的组建和管理，并配合项目评估造价内容。
证明人姓名	程仁英
证明人职务	副总
证明人联系方式	18601153029
是否为不动产投资相关经验	是

### 从业经历三

起止时间	2004-03-15至2018-03-01
工作单位	北京海淀科技园股份有限公司
工作内容	负责整个公司各项目成本全流程管理，公司整体成本管理制度、部门开发建设进程，参与各专业部门对目标限额的设计。最终评估项目成本控制效果等。
证明人姓名	史翊靓
证明人职务	集团HR
证明人联系方式	82606104
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历四

起止时间	1997-07-01至2004-03-15
工作单位	北京城建五公司
工作内容	负责参建项目前期招投标、合同签订，过程分包合同签订、分包结算，项目整体成本控制、设计变更、现场洽商的履行、实施管理。工程最终结算、项目评估分析。
证明人姓名	刘兴君
证明人职务	副总
证明人联系方式	18891406548
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 相关培训情况一

培训时间	2009-05-01
培训机构名称	北京市人社部考试中心
课程名称	造价工程师相关课程
证书名称	注册造价工程师

#### 相关培训情况二

培训时间	2010-05-01
培训机构名称	北京市人社部考试中心
课程名称	咨询师相关课程
证书名称	注册咨询师（投资）

#### 相关培训情况三

培训时间	2011-03-01
培训机构名称	北京市人社部考试中心
课程名称	招标师相关课程
证书名称	招标工程师

#### 相关培训情况四

培训时间	2014-10-01
培训机构名称	北京市人社部评审中心
课程名称	高级职称评定相关课程
证书名称	高级经济师

#### 相关培训情况五

培训时间	2017-08-15
培训机构名称	海淀区国资委

课程名称	优化营商环境政策法规解读
证书名称	-

#### 相关培训情况六

培训时间	2017-11-29
培训机构名称	海淀建委
课程名称	营改增政策对房地产企业的影响
证书名称	-

#### 专业队伍人员三

姓名	于杰
部门	资产管理中心
岗位	不动产管理岗
是否为专职投后管理人员	是
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	19
是否兼职	否
性别	女
出生年月	1983-06-29
专业资质	无

#### 从业经历一

起止时间	2015-06-10至今
工作单位	合众人寿保险股份有限公司
工作内容	负责不动产投资项目的投后管理工作、档案管理工作、现场管理工作、行政管理工作以及自持项目的物业管理工作。
证明人姓名	古卫东
证明人职务	部门副经理
证明人联系方式	13901152401
是否为不动产投资相关经验	是

#### 从业经历二

起止时间	2002-03-20至2015-06-09
工作单位	北京建工集团有限责任公司
工作内容	负责不动产项目施工建设：包括施工技术管理、参与新技术创新工作、施工技术档案管理、施工建设的专项合同、内部评审工作及贯标工作。
证明人姓名	杨秉均
证明人职务	集团总工程师
证明人联系方式	13716686850
是否为不动产投资相关经验	是

#### 相关培训情况一

培训时间	2020-10-28
培训机构名称	机构投资者—中国环球投资虚拟论坛
课程名称	中国全球投资论坛

证书名称	-
------	---

## 相关培训情况二

培训时间	2020-04-15
培训机构名称	机构投资者—中国环球投资虚拟论坛
课程名称	信贷危机蔓延
证书名称	-

## 相关培训情况三

培训时间	2018-11-02
培训机构名称	中国保险学会培训中心
课程名称	数字化时代客户关系管理系统建设
证书名称	-

## 专业队伍人员四

姓名	王军
部门	资产管理中心
岗位	不动产投资岗
是否为专职投后管理人员	否
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	11
是否兼职	否
性别	男
出生年月	1981-08-18
专业资质	无

## 从业经历一

起止时间	2020-10-08至今
工作单位	合众人寿保险股份有限公司
工作内容	对拟投资不动产和不动产金融相关产品进行尽职调查，负责撰写尽职调查报告、研究分析报告，并提出投资建议；
证明人姓名	高圳堤
证明人职务	资管部总经理
证明人联系方式	15304511185
是否为不动产投资相关经验	是

## 从业经历二

起止时间	2020-06-01至2020-10-01
工作单位	北京英睿博越咨询有限公司
工作内容	针对公司在各地投资的房地产项目进行市场调研监控及决策协调。同时，寻找市场投资项目，并进行可行性分析，推动项目投资的执行。对外提供房地产项目投资咨询及相关服务工作。
证明人姓名	樊勇
证明人职务	人资总经理
证明人联系方式	18600381222



是否为不动产投资 相关经验	是
------------------	---

### 从业经历三

起止时间	2017-03-01至2020-05-01
工作单位	大爱城投资控股有限公司
工作内容	前期负责大爱城项目前期产品定位策划及营销方案审核，后期负责香河大爱城项目营销工作，负责项目各类产品的销售、回款等相关工作。
证明人姓名	韩雪
证明人职务	营销经理
证明人联系方式	15718866354
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历四

起止时间	2015-01-01至2017-03-01
工作单位	北京鑫苑万众置业有限公司
工作内容	鑫苑北京公司策划负责人，领导策划团队同时推动北京鑫都汇（住宅及商铺）、天津汤泉世家（新开盘住宅）、鑫苑通州项目（前期）市场营销相关工作。
证明人姓名	陈洁
证明人职务	客服经理
证明人联系方式	13810056265
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历五

起止时间	2013-04-01至2014-12-01
工作单位	天津艺都投资有限公司
工作内容	天津武清别墅产品项目日常管理工作，含项目销售团队的管理，销售价格策略的制度等。同时制定项目销售的推广策略，阶段性促销及活动策略，并组织自行等。
证明人姓名	孙智群
证明人职务	总经理
证明人联系方式	18611558885
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历六

起止时间	2010-10-01至2013-04-01
工作单位	北京金科纳帕置业有限公司
工作内容	主要负责北京金科王府项目，项目整体营销推广及策划工作，分析区域房地产市场，制定应对方案，并组织执行工作。
证明人姓名	杨恒
证明人职务	营销总监
证明人联系方式	15023520866
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历七

起止时间	2009-07-01至2010-10-01
工作单位	重庆瑞安天地房地产有限公司
工作内容	重庆市最大的旧城改造项目——重庆天地，主要负责住宅、商业街及综合体项目营销推广，市场分析，各阶段推广活动的方案策划及执行工作。
证明人姓名	罗涛
证明人职务	市场经理
证明人联系方式	13527496168
是否为不动产投资 相关经验	是

### 相关培训情况一

培训时间	2015-08-13
培训机构名称	慧翔天地管理咨询（北京）有限公司
课程名称	PMP项目管理培训
证书名称	PMP项目管理培训结业证

### 专业队伍人员五

姓名	宋智山
部门	资产管理中心
岗位	养老产业投资室室经理岗
是否为专职投后管 理人员	否
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	18
是否兼职	否
性别	男
出生年月	1969-06-23
专业资质	无

### 从业经历一

起止时间	2020-12-06至今
工作单位	合众人寿保险股份有限公司
工作内容	负责南宁项目的开发管理、运营管理及政府协调；负责资产管理部养老投资室的日常工作管理，包括沈阳、南宁、武汉、哈尔滨、青龙湖等项目工作推进、部门业务协调管理配合等
证明人姓名	程茹
证明人职务	资管部副总经理
证明人联系方式	18612250175
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历二

起止时间	2013-08-15至2020-12-05
工作单位	合众人寿健康产业（南宁）投资有限公司

工作内容	担任项目经理，负责开发建设合众人寿（南宁）健康谷项目。项目位于南宁市邕宁区，建筑面积约13万平方米，为高端养老社区。负责工作内容全面主持城市公司运营及项目建设工作，主要负责政府关系拓展，公司运营以及项目开拓等。
证明人姓名	古卫东
证明人职务	资管部副总经理
证明人联系方式	13901152401
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历三

起止时间	2006-11-01至2013-05-31
工作单位	复地集团股份有限公司
工作内容	先后担任项目公司总经理、区域工程总监、城市公司副总经理等职务。负责开发项目包括北京首府项目、北京西绒线26号项目、山西大同御城项目等。
证明人姓名	虞谦
证明人职务	工程总监
证明人联系方式	13901237375
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历四

起止时间	2002-10-15至2006-10-15
工作单位	SOHO中国有限公司
工作内容	负责开发建设项目包括位于北京市朝阳区国贸地区的建外SOHO三期工程、位于朝阳区东大桥地区的SOHO尚都二、三期工程。主要负责工程管理、政府协调工作。
证明人姓名	仇威
证明人职务	物控部经理
证明人联系方式	13901203901
是否为不动产投资 相关经验	是

### 相关培训情况

无
---

### 专业队伍人员六

姓名	姜宇峰
部门	资产管理中心
岗位	项目管理岗
是否为专职投后管 理人员	否
相关经验类型	不动产投资相关经验
经验年限(年)	24
是否兼职	否
性别	男
出生年月	1974-09-03
专业资质	无

### 从业经历一

起止时间	2012-02-27至今
工作单位	合众健康产业项目管理（沈阳）有限公司
工作内容	组织项目公司的各项经营管理工作；组织实施项目的开发建设；全面负责项目的管理和运作，确保制度和流程有效执行，项目计划、进度、质量、安全和成本控制，保证经营目标的实现。
证明人姓名	宋智山
证明人职务	资产管理部养老产业投资室经理
证明人联系方式	13501256623
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历二

起止时间	2008-03-29至2012-02-20
工作单位	保利（沈阳）房地产开发有限公司工程部
工作内容	负责工程部的各项工作；负责组织开展楼宇工程设备的维修、养护、运行、管理；负责工程部管理制度和设备操作程序；负责制定培训计划，定期对本部门员工业务培训，负责监督、检查、指导本部门员工工作，定期对本部门各岗位进行考核。
证明人姓名	赵海泉
证明人职务	副总
证明人联系方式	13940035678
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历三

起止时间	2005-07-30至2008-03-28
工作单位	沈阳市农高区建发公司工程部
工作内容	负责工程部的各项工作；负责组织开展楼宇工程设备的维修、养护、运行、管理；负责工程部管理制度和设备操作程序；负责制定培训计划，定期对本部门员工业务培训，负责监督、检查、指导本部门员工工作，定期对本部门各岗位进行考核。
证明人姓名	王宏
证明人职务	副总
证明人联系方式	13555886565
是否为不动产投资 相关经验	是

### 从业经历四

起止时间	2003-07-22至2005-07-28
工作单位	沈阳市纪检委培训中心工程部
工作内容	负责工程部的各项工作；负责组织开展楼宇工程设备的维修、养护、运行、管理；负责工程部管理制度和设备操作程序；负责制定培训计划，定期对本部门员工业务培训，负责监督、检查、指导本部门员工工作，定期对本部门各岗位进行考核。
证明人姓名	王占文
证明人职务	纪委处长

证明人联系方式	13840388266
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历五

起止时间	1999-08-26至2003-07-21
工作单位	沈阳山盟建设集团分公司
工作内容	主持本项目的技术、质量管理工作，对工程技术、工程质量全面负责；在施工过程中严格执行现行国家建筑法律、法规和标准，严格按图施工；编制施工组织设计、总平面图、安全技术措施和专项方案。
证明人姓名	宋卫东
证明人职务	分公司书记
证明人联系方式	13390161649
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 从业经历六

起止时间	1997-09-01至1999-08-25
工作单位	沈阳市建管局
工作内容	参与工程项目的技术、质量管理工作，对工程技术、工程质量负责；在施工过程中严格执行现行国家建筑法律、法规和标准，严格按图施工。
证明人姓名	张伟
证明人职务	处长
证明人联系方式	13709822199
是否为不动产投资 相关经验	是

#### 相关培训情况

无
---

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
公司按照中国银保监会相关制度，建立和完善了不动产投资管理制度和风险控制制度，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以及资产托管机制等，明确的岗位职责、风险责任应急处置和责任追究机制，覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程，对不动产的风险进行全面的风险评估和监控，有效防范和控制投资风险。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司公司章程》
发文文号	2019年第二次临时股东大会

发文时间	2019-09-19
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿保险股份有限公司公司章程》规定公司股东大会有权审议批准每一笔金额超过最近一期经审计的公司总资产的5%的重大对外投资、重大资产购置、重大资产处置与核销、重大资产抵押等事项；公司董事会有权决定单笔交易金额不超过最近一期经审计的公司总资产的5%的对外投资、资产购置、资产处置与核销、资产抵押等事项。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司董事会战略和投资决策委员会工作细则》
发文文号	合保发〔2020〕645号
发文时间	2020-12-28
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿保险股份有限公司董事会战略和投资决策委员会工作细则》规定公司董事会战略和投资决策委员会行使投资决策管理职权： 1.审议保险资金运用管理制度； 2.审议保险资金运用的管理方式； 3.审议投资决策程序和授权机制； 4.审议年度投资计划和投资指引及相关调整方案； 5.审议重大投资事项； 6.审议新投资品种的投资策略和动作方案； 7.审查公司资金运用绩效考核制度；
项目评审和投资决策	
制度明细	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司投资管理执行委员会议事规则》
发文文号	合保发合保发〔2020〕432号
发文时间	2018-08-14
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿保险股份有限公司投资管理执行委员会议事规则》规定投管会依据经营管理层授权履行资金运用决策职责。职责包括评估重大资金运用项目议案，并将评估通过议案提交至终审机构审批。重大资金运用项目根据董事会授权评估。
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿不动产投资评审管理办法》
发文文号	合保发〔2020〕526号
发文时间	2020-10-20
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿不动产投资评审管理办法》办法适用于不动产投资的项目信息收集至项目评审阶段。从具体投资项目选择标准、不动产投资立项评审机构、项目立项、项目尽职调查、项目评审、项目决策方面对项目评审各方面进行规范。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿不动产投资管理制度》
发文文号	合保发〔2020〕525号

发文时间	2020-10-20
评估结果	符合规定
评估情况	合众人寿保险股份有限公司不动产投资管理制度》明确投资范围、投资形式、投资规范、组织架构与决策机制、投资业务流程、后续管理、风险管理。规范了不动产投资管理工作，有效防范和化解投资风险，提高投资收益，促进公司持续、健康发展。
<b>风险监测</b>	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司风险偏好体系管理办法》
发文文号	合保发〔2017〕586号
发文时间	2017-10-13
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险股份有限公司风险偏好体系管理办法》，该制度作为风险偏好体系的基本政策，明确了风险偏好体系管理的组织架构，风险偏好体系的自上而下包括风险偏好、风险容忍度与风险限额三个组成部分，以及风险偏好体系的设定与传导、监控与更新等基本要求。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司风险偏好体系管理细则》
发文文号	合保发〔2017〕483号
发文时间	2017-08-08
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险股份有限公司风险偏好体系管理细则》，细化明确了公司风险偏好体系的设定与传导、监测、预警、处置和报告等全流程管理与职责分工。公司根据风险偏好与容忍度分解确定不动产投资风险限额，实施持续监测；限额指标出现预警或者超限额时，根据预警程度及时进行风险提示，指标管理部门分析指标原因、制定整改方案，风险管理职能部门经评估后进行报告，并持续跟踪限额改善情况。
制度明细三	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司关键风险指标管理办法(2018版)》
发文文号	合保发〔2018〕310号
发文时间	2018-05-28
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发《合众人寿保险股份有限公司关键风险指标管理办法(2018版)》，明确了关键风险指标的设定与传导、监测、预警、处置和报告等全流程管理与职责分工。公司根据监管要求与内部管理要求，设定监测不动产投资的关键风险管理指标，定期进行监测；关键风险指标出现预警时，根据预警程度及时进行预警提示，指标管理部门分析预警原因、制定整改方案，风险管理职能部门经评估后进行报告，并持续跟踪指标改善情况。
制度明细四	

文件名称	《合众人寿保险资产风险五级分类管理办法（2021年版）》
发文文号	合保发〔2021〕407号
发文时间	2021-06-08
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险资产风险五级分类指引（2021年版）》，要求对包括不动产在内的资产的资产质量和风险情况进行评估，制度明确了资产评估原则、各类资产的评估标准、评估频率、评估程序、职责与分工与评估结果应用等内容。
制度明细五	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法（2020版）》
发文文号	合保发〔2020〕651号
发文时间	2020-12-29
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法（2020版）》，针对不动产投资风险进一步明确了应对不动产投资涉及的价格风险、规模风险、交易对手集中度风险、地区集中度风险、信用风险等风险情况进行监测，及应监测不动产投资的外部环境不利因素、不动产投资项目情况与风险情况等。
压力测试和全程管理	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法（2020版）》
发文文号	合保发〔2020〕651号
发文时间	2020-12-29
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法（2020版）》，明确了不动产投资风险管理原则、职责分工、不动产投资风险的识别、评估、计量、控制及报告的全流程管控要求、压力测试及责任追究等内容。其中，压力测试方面，制度明确了不动产投资压力测试的开展频率、测试对象、应考虑的风险因素、以及压力测试应用及报告等内容。
制度明细二	
文件名称	合众人寿保险股份有限公司偿付能力报告工作流程及评估方法指引（2020版）
发文文号	合保发〔2020〕647号
发文时间	2020-12-28
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定并下发了《合众人寿保险股份有限公司偿付能力报告工作流程及评估方法指引（2020版）》，规定了偿付能力压力测试的测试对象、假设设定、测试方法、测试程序、职责分工与压力测试结果应用等内容。通过偿付能力测试，评估压力情景下不动产资产对公司偿付能力的影响。
资产估值	



制度明细一	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司投资资产估值管理办法》
发文文号	合保财工作通知〔2020〕22号
发文时间	2020-12-14
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿保险股份有限公司投资资产估值管理办法》对投资的具体品种的股权投资进行了分别安排，对于各类投资资产估值包括股权投资、不动产投资、另类资产投资都进行了明确。不但能满足目前现有的投资需求，也能对未开展的投资品种进行安排。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司不动产资产估值管理办法（试行）》
发文文号	合保发〔2011〕372号
发文时间	2011-08-17
评估结果	符合规定
评估情况	本管理办法中所指出的不动产资产估值是指公司根据合法、合理、谨慎性原则，对拟投资和已投资的不动产价值进行判断，并得出不动产资产估值结果的过程。不动产资产估值应贯穿不动产投资决策、投资管理全过程，具体包括拟投资不动产估值、已投资不动产估值定期跟踪，并根据公司风险预警与控制要求而进行的不定期的专门特定估值。采用聘请外部专业机构估值和内部估值相结合的方式。
财务分析	
制度明细	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司财务报告分析复核制度（2011版）》
发文文号	合保发〔2011〕361号
发文时间	2011-08-18
评估结果	符合规定
评估情况	通过对公司的财务分析制度进行梳理，公司现行的财务报告分析复核制度是根据企业会计准则及公司财务管理要求制定的整体上的财务报告分析制度，年度、半年度财务会计报告包括会计报表、会计报表附注和财务情况说明书。季度、月度财务会计报告包括会计报表、简要会计报表附注。
信息披露和关联交易	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司信息披露管理制度》
发文文号	合保发〔2020〕617号
发文时间	2020-12-14
评估结果	符合规定

评估情况	《合众人寿保险股份有限公司信息公开与经营管理信息披露管理制度》是公司为规范向社会公众公开和受益人合法权益，促进依法合规经营，保障投保人、被保险人和受益人合法权益，根据银保监会相关规定，结合公司实际情况，制定并实施。该制度规定了信息披露的范围、内容、方式、程序及责任追究。对此次评估的资金运用、信息披露格式亦符合银保监会相关制度的标准。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司关联交易管理制度（2020版）》
发文文号	合保发〔2020〕173号
发文时间	2020-03-25
评估结果	符合规定
评估情况	根据《中华人民共和国公司法》、《保险公司关联交易管理办法》等法律法规、监管规定，公司制定了《合众人寿保险股份有限公司关联交易管理制度（2020版）》，并经公司2020年第一次临时股东大会审议通过。本制度从总则、关联方与关联交易、关联交易的金额的计算与比例、关联交易的内部控制、关联交易的报告及披露、关联交易的审计监督及违规处理和附则七个方面对公司关联交易事项做出详细要求。
制度明细三	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司董事会关联交易控制委员会工作细则》
发文文号	合保发〔2020〕180号
发文时间	2020-03-30
评估结果	符合规定
评估情况	为进一步完善公司法人治理结构，规范公司各项关联交易行为，配套《合众人寿保险股份有限公司关联交易管理制度（2020版）》，公司制定了《合众人寿保险股份有限公司董事会关联交易控制委员会工作细则》。工作细则明确了关联交易控制委员会组成、委员任免、委员会职责权限、会议运作等事项，细化了工作流程。
制度明细四	
文件名称	《关联交易管理办公室工作细则》
发文文号	合保发〔2020〕184号
发文时间	2020-03-30
评估结果	符合规定
评估情况	为细化公司关联交易的管理，配套《合众人寿保险股份有限公司关联交易管理制度（2020版）》，公司制定了《合众人寿关联交易管理办公室工作细则》。工作细则从委员会组成、委员任免、委员会职责权限、会议运作等方面对关联交易管理办公室工作流程做出了详细、具体的规定。
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司资产托管管理制度》

发文文号	合保发[2018]386号
发文时间	2018-06-29
评估结果	符合规定
评估情况	根据《保险资金运用管理办法》《中国银保监会关于规范保险资产管理业务的指导意见》及相关法律法规，结合公司实际制定。本制度要求将保险资金运用形成的各项投资资产全部实行第三方托管和监督。同时对资产托管的组织机构、职责、流程、规范等方面制定相关规则。
<b>其他（非必填）</b>	
制度明细一	
文件名称	《合众人寿不动产运营管理办法》
发文文号	合保发（2011）369号
发文时间	2011-08-17
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿不动产运营管理办法》防范不动产运营管理风险，提升物业价值，促进投资收益目标的达成，适应未来公司对不动产运营管理业务的要求。确定管理模式研究、合作运营的方筛选标准、委托管理合同签订及审批、运营效率的监控与评价等方面的内容。
制度明细二	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司资产管理重大突发事件应急预案》
发文文号	合保发〔2020〕523号
发文时间	2020-10-19
评估结果	符合规定
评估情况	《合众人寿保险股份有限公司资产管理重大突发事件应急预案》适用于公司所有与资金运用业务相关的保险从业人员。针对公司突然发生，已造成或可能造成重大事件的人员、资金巨额损失，危及资产安全，应启动应急预案。应急预案的启动、实施、终止、评估与总结。应急预案的启动、实施、终止、评估与总结。应急预案的启动、实施、终止、评估与总结。
制度明细三	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司违规处罚制度（2017年修订版）》
发文文号	合保发〔2017〕749号
发文时间	2017-12-31
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定了《合众人寿保险股份有限公司违规处罚制度》，制度明确了因员工违反法律法规、监管规定、行业自律规则、公司内部管理制度等，对公司造成损失或不良影响的行为进行处罚的依据、流程等。公司稽核监察部每年开展保险资金运用审计等专项检查，检查内容覆盖了不动产投资、股权投资及其他渠道发现的问题，将按照本制度进行处罚。

制度明细四	
文件名称	《合众人寿保险股份有限公司案件责任追究办法（2016年修订版）》
发文文号	合保发〔2016〕596号
发文时间	2016-11-07
评估结果	符合规定
评估情况	公司制定了《合众人寿保险股份有限公司案件责任追究办法》，制度明确了案件定义、案件责任追究的方式和标准、以及案件报告、调查和处理的流程，对因不动产投资业务开展中涉及严重违反国家法律法规、公司规章制度，给公司造成重大损失，或者社会影响特别恶劣、造成系统性风险的将按照本制度进行追责。

## 五、资金来源

整体评估情况
公司投资不动产及不动产相关金融产品的资金来源为公司资本金、资本公积、未分配利润、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管制度规定的要求。

## 六、风险控制体系

整体评估情况	
公司建立健全全面风险管理体系，明确了风险管理整体的组织架构、管理流程、绩效考核与责任追究等内容，同时不断完善市场风险、信用风险及其它风险管理制度体系，全面覆盖不动产投资的事前控制、事中监督、事后评价等环节，实施独立于投资业务管理的报告制度。针对不动产投资，通过对不动产风险实施风险识别、评估、管理、监控与报告等全程管理流程有效管控不动产投资风险。	
风险管理制度	公司建立了包含《偿付能力风险管理指引》《市场风险管理细则》《信用风险管理细则》《操作风险管理细则》《保险资产风险五级分类指引（2021年版）》《不动产投资风险管理办法（2020版）》《违规处罚制度（2017年修订版）》《案件责任追究办法（2016年修订版）》《投资绩效管理制度》《资产管理突发事件应急预案》等在内的风险管理制度，涵盖不动产投资风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追踪机制、绩效评估、应急处置等内容。
风险管理系统	公司场外投资一体化系统中，包含投资项目管理、风控管理、绩效评价等模块，实现风险与合规独立评估、风险指标与阈值设置及指标预警、投资绩效评价等功能，覆盖不动产投资的事前控制、事中监督与事后评价，有效管控不动产投资风险。

## 七、资产负债管理

整体评估情况
--------

