

时间	事件
2007年1月	平安信托20亿收购深圳首个购物中心——中信城市广场
2007年5月	平安保险40亿元拿下北京美邦国际中心发展项目
2009年	华南第一高楼深圳平安国际金融中心项目启动。
2011年	深圳市平安物业投资管理有限公司正式更名为平安不动产
2013年年末	平安信托间接持有金科股份（000656）5.93%股份
2014年	平安信托以约13亿元收购上海虹桥协信中心南地块的5栋独栋写字楼
2015年1月	平安不动产宣布注册资金从20亿增至100亿
2015年4月1日	中国平安附属公司平安人寿认购碧桂园（02007.HK）9.9%的股权，成为碧桂园的第二大股东
2015年11月5日	平安不动产全资附属公司富吉投资管理公司认购朗诗地产（00106.HK）9.9%股权
2017年4月8日	融创中国（01918.HK）发布2016年年报，年报显示平安银行持有其41.2%的股权
2017年8月	平安人寿增持旭辉控股集团（00884.HK）7.4%股权，持股比例上升至10.12%，成为其第二大股东
2018年	平安资产管理公司认购华夏幸福（600340）19.7%股权，成为华夏幸福的第二大股东
2019年2月	平安人寿再认购华夏幸福（600340）5.69%股权，持股比例增至25.25%
2019年7月	平安人寿认购中国金茂（00817.HK）17.87亿股，以15.2%的持股量位列第二大股东
2020年底	平安人寿以37亿元收购北京丰科中心
2021年6月28日	平安人寿出资69.41亿元投资北京丽泽商务区D-03、D-04两个不动产项目
2021年6月28日	凯德集团发布公告称，与平安人寿签署合作协议，向其出售国内6个来福士项目部分股权。资产组合的总资产价值为467亿元，平安人寿本次收购投资金额不超过330亿元
	资料来源：公开资料整理 摩斯地产制图

## 平安的地产布局

2007年5月，平安保险以40亿元拿到到北京美邦国际中心发展项目。

2009年，当时的华南第一高楼深圳平安国际金融中心项目启动。

平安的不动产投资之路，在前期走得有些迟缓。

转机发生在2010年，中国保监会发布了《保险资金投资不动产暂行办法》，开始放开了对于险资投资不动产的禁锢。

发令枪打响，中国平安终于不安于现状，动起来了。

2011年，深圳市平安物业投资管理有限公司正式更名为平安不动产。

截至2013年末，平安信托间接持有金科5.93%股份；平安信托于2014年以约13亿元收购了上海虹桥协信中心南地块的5栋独栋写字楼。根据2015年报告，平安信托下属公司持有绿地控股9.91%的股份，而在这之前其持有绿地控股集团有限公司10.10%的股份。

2015年，注定是平安以强势之态大举闯入房地产行业的一年。

首先，得要有钱。

平安不动产于2015年1月宣布注册资金从20亿元增至100亿元；同年5月，平安集团旗下平安好房与万科、绿地、万通等数十家房地产企业，共同发起并成立中国房地产众筹联盟；与此同时，平安好房与大华基金共同宣布成立中国第一只地产众筹基金，规模达50亿元，为地产业务提供资金支持。

有了钱，就可以开始不停地买买买。平安强势闯入房地产业的敲门砖，便是这个行业最缺的东西——现金流。2015年也成为平安在房地产业的爆发之年。

2015年4月1日，碧桂园发布公告，中国平安附属公司平安人寿以每股2.816港元认

购其22.36亿股新股份。此次认购完成后，平安占股9.9%，跻身为碧桂园第二大股东。

2015年11月5日，朗诗地产发布公告，平安不动产全资附属公司富吉投资管理公司将以每股0.6529港元认购其3.27亿股新股份，认购后平安持股9.9%。

“不差钱”的平安，继续加快脚步，在房地产界大展拳脚。

2017年，融创中国公布2016年年报显示，在主要股东中，平安赫然入列。平安银行持有41.2%的股权，位列第二大股东。

同年，平安人寿又以19.075亿港元增持旭辉控股集团7.4%股权，平安对旭辉的持股比例从此前的2.72%升至10.12%，成为该上市公司第二大股东。

2018年，平安又看上了华夏幸福。平安资产管理公司以每股23.655元的价格，共计137亿元受让华夏幸福19.7%的股权。加上此前所拥有的0.18%的股权，平安合计占有华夏幸福19.88%股权，升为华夏幸福第二大股东。平安对于华夏幸福或许称得上是“真爱”。2019年2月，华夏幸福再发公告，平安人寿再以42亿元收购华夏幸福5.69%股权，此次权益变动后，平安持股比例增至25.25%。

2019年7月，平安人寿又以每股4.8106港元价格认购中国金茂17.87亿股，以15.2%的持股量成为了其第二大股东。

中国平安的上市房企“二股东”之路，越走越远。

### “隐形地主”的“三板斧”

一些你能叫得上名字的房企背后，不乏平安的身影。平安不仅当过碧桂园、旭辉集团、华夏幸福、朗诗集团房企二股东，还与招商蛇口（后协议中止）、金地、保利、华润、绿城、九龙仓、协信等多家房企进行合作。

据不完全统计，与平安涉及股权等合作的房企至少超过20家。拥有如此庞大的地产版图，令平安摇身一变成为中国地产业“隐形大地主”。

平安是一个有钱的“甩手掌柜”，对于入股的地产公司不涉及具体业务，也不会“指手画脚”。但平安真金白银的投入，并非是做“慈善”。

平安在2018年2月大举减持碧桂园3132万股，套现约4.5亿港元。

根据碧桂园2020年报，平安人寿仍持有碧桂园8.83%股权。按照目前总市值来算，平安所拥有股权价值达154.7亿港元。

无论是地产行业长久以来的巨大红利，还是险资加不动产长期的固定组合，亦或是平安在数次地产投资中所尝到的甜头，令其不断在地产界动作频频。

梳理中国平安的投资身影便会发现，不止平安不动产一家，还涉及平安人寿、平安银行、平安信托、平安资管等多个平安系公司。

无论是从购买上市房企股票到股权投资，还是从买楼收地到联合拿地……中国平安覆盖的不动产投资领域，可以分为“三板斧”。

其一便是上述所列举的大肆收购知名地产公司股票，或以债权或股权形式投资房地产。根据平安资管募集说明书，其通过股权+债权投资方式，与各开发商合作了23个地产项目。

其二则是独自或与多家房企联合拿地，并成立合资公司共同投资项目。

平安拿地涉及杭州、深圳、南昌、武汉、重庆等多座城市，合作开发方包括龙湖、万科、中海、保利、金地、招商、华润、九龙仓等。

其三则是购买商业地产谋求长期效益。今年6月28日，凯德集团发布公告，与中国平安旗下的中国平安人寿保险（简称“平安人寿”）达成合作协议。此次合作设计项目包括上海来福士广场、北京来福士中心、宁波来福士广场、成都来福士广场、长宁来福士广场及杭州来福士中心，资产组合总资产价值达467亿元。平安人寿收购其中部分股权，总投资不超过330亿元。

投资会带来回报。

2020年，平安收到不动产投资的分红157亿元，占净投资收益1635亿元中的10%

。

尽管在众人看来，平安俨然成长为地产界的庞然大物，几乎每项投资都称得上是大手笔，但和政策所规定的保险资金投资不动产30%的上限相比，还相差甚远。根据8月27日的最新业绩会，平安不动产投资挂钩规模总计1855亿元，只占总投资资产的4.8%左右。

平安，有的是钱。

### 股价大幅下跌

平安有钱，却没有持续盈利的能力？人在江湖走，哪能不挨刀。平安也栽过跟头，不是每一项投资都像碧桂园一样成功。

2019年7月27日，中国金茂的直接控股股东中化香港出售17.87亿股股份给平安资管，配售价为4.81港元。如今的股价未能实现上涨，反而下跌到不及原来的二分之一。

而更大的跟头还摔在华夏幸福，被戏称为“白衣骑士”的平安终究没有护住它。

今年年初，华夏幸福爆发债务危机。反映到资本市场，华夏幸福一跌再跌，市值已缩水三分之二。平安对华夏幸福股权投资180亿元，债券投资360亿元，累计540亿元。其中，仅市值这块，平安巨亏超百亿元。根据华夏幸福7月31日最新公告，华



夏幸福及其子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等债务形式的债务本息金额 85.18亿元，公司累计未能如期偿还债务本息合计815.66亿元。目前，随着华夏控股不断被动减持，平安或将成为华夏幸福最大股东。

但早在今年3月，平安集团就公开宣称，后续将不再给华夏幸福出钱。风暴之中，“白衣骑士”也选择脱身。

但影响已经造成，对华夏幸福相关投资资产进行减值计提已对平安的业绩造成了损失。

“如剔除华夏幸福减持计提影响，平安归母营运利润正增长18.3%，归母净利润正增长14.7%。”中国平安联席CEO及首席财务官姚波在8月27日表示。

事实上，中国地产行业已经进入了深度监管时代，无论是“三道红线”的出台，还是集中供地模式，或是商票监管，亦或是拿地金额不超过销售额的40%，都是对于地产行业的规范和降温剂。

对外投资不理想，对内平安自身也面临着种种困境。

开年以来，平安股价持续下跌，难以“刹车”。截至2021年8月31日收盘，中国平安每股报收49.90元，较2021年高位大幅下跌。

股价难免因为各种原因有涨有跌，但跌跌不休却无法令人感到“平安”。

对平安影响较大的，还属于私募大佬李驰和其大股东卜蜂集团的逃离。

李驰长期一直坚定看好平安，持股平安十余载，而一度被人称作“李平安”。但这一次，“李平安”却清仓了。

“关于中国平安有三句话。一是中国平安不是在最近低迷期才开始离开的，二是离开平安绝不是不看好中国平安的未来，三是离开平安是因为有更好目标的。”近期李驰公开回应称卖出平安不代表看空，他的清仓还是给不少散户的心理带来了冲击。

无独有偶。裕兴科技（08005.HK）7月12日宣布，其已于过去3个月内出售全部持有的300万股中国平安保险的H股，并将在2021年因这批交易亏损约5326万港元（约合人民币4436万元）。

股价下跌、股东抛售等诸多问题的背后，平安还面临着不少困境。

2020年平安的净利润为1430亿元，相较于2019年下降4.2%。而平安的重要资金来源——保费收入也不见好。7月16日，平安公布了上半年的保费收入为4222亿元，同比下降5.2%。

此外，除了今年初华夏幸福爆雷事件带来的利益损失，河南水灾所带来的近18万元的财产损失报案也让平安承担将近60亿元的理赔金额。这些都将成为今年平安的收益上的“减法”。

根据中国平安最新公布的2021年中报，从年初到2021年6月30日，公司净利润为580亿元，同比下降了15.55%。其中利润占比最高的寿险业务为292.56亿元，占比50.4%，但同比下降了35%。寿险业务可以说是平安最重要的一个钱袋子。但由于平安内部长期坚持着寿险业务的改革，寿险业务在面临巨大考验，而这也直接影响着平安的不动产投资发展之路。

诸多问题缠身的平安，不禁令人心生疑问：平安现在还太平吗？

正所谓瘦死的骆驼比马大，或许这只是黎明前的黑暗。

平安，但求平安。

“夜色之浓，莫过于黎明前的黑暗。”（《牧羊少年奇幻之旅》保罗·科埃略）

END