

文/乐居财经 李姗姗

中国人寿之于远洋集团，堪比坚实后盾般的存在。继2019年、2021年对远洋集团合计高达270亿元的金融产品认购后，中国人寿或将再斥资40亿力挺远洋。

7月20日，消息

称，远洋集团正与大股东中国人寿开展洽谈。

远洋希望利用其持有的成都远洋太古里项目50%股权的一部分，筹集约40亿元新增资金。据悉，这笔融资计划是中国人寿承诺为远洋集团提供财务支持的一部分。

目前，双方尚未敲定融资计划的所有细节，但远洋集团考虑向中国人寿的子公司转让该项目的部分股权，并且将在一定期限后回购。

远洋集团此前曾表示，预计该计划最早在本月底将取得进展。但也有相关人士称，由于融资方案要获得太古地产的同意，并完成中国人寿内部一套复杂的程序，可能需要更长的时间才可完成。

一方面，中国人寿持续加码对远洋集团的支持；而另一方面，在地产行业雷声滚滚的当下，曾热衷于与知名房企合作的中国人寿同其他险资一样，有意收缩地产投资。

现金回流术

成都

太古里项

目由远洋集团和太

古地产共同投资建成，双方各持股50%，总投资额达100亿元。

该项目位于成都市锦江区大慈寺片区，处于商业零售核心地段，是开放式、低密度的街区形态购物中心，目前已成为成都最潮流的商业地标。

2010年12月底，太古地产联合远洋集团以约20.03亿元的价格成功摘得大慈寺片区的一宗商业地块，占地面积约7.08万平方米。2013年6月，双方在该地块上联合打造的购物中心项目正式命名为成都远洋太古里。

2014年下半年，成都远洋太古里开始分阶段开业，到2015年时，其出租率已

超86%，高于同期的北京远洋国际中心二期。近些年来，随着周边业态的完善，成都远洋太古里的销售额和出租率亦不断上升。

远洋集团2021年财报显示，成都远洋太古里大约可租赁面积为17.4万平方米，其中，商铺面积占8.4万平方米，出租率达96%。

据了解，成都远洋太古里在2021年成都主要商业综合体及购物中心业绩排名榜中，位居第二。

在此之前，远洋集团还出售了两个北京商业地产项目股权，分别是位于北京朝阳区酒仙桥商圈的颐堤港一期项目，以及位于北京丰台区丽泽商务区的锐中心项目，两个项目合计套现80亿元。

眼下，如何巩固现金流安全，是整个地产行业面临的共同难题。远洋集团通过轻资产化运营探索现金回流术，在保持项目管理权的前提下实现部分退出，回笼资金、控制负债。据了解，通过推进轻资产化，远洋已回笼资金超100亿元。

。

险资股东“给力”

值得注意的是，除了成都太古里项目，上述提及北京颐堤港项目的接盘方实际上也是中国人寿，由此可见中国人寿对远洋的支持持续在线。

企查查显示，目前远洋集团的前两大股东均为险资，其中，中国人寿持股29.59%，位列第一大股东，大家人寿则持股29.58%，位列第二大股东。

2009年底，中国人寿斥资58.19亿港元，认购远洋集团9.34亿股新股，持股16.57%，成为第二大股东。2010年初，再次购入中化所持远洋的4.23亿股，持股比例增至24.08%，成为远洋地产第一大股东。

如今，中国人寿维持远洋集团第一大股东的地位已超10年。

十多年来，双方持续推进着多个业务领域的合作。

在金融产品认购方面，去年12月，远洋集团下场力挺远洋集团，二者订立金融框架协议，中国人寿可根据其投资需求认购远洋集团发行的金融产品，认购金额上限为三年内人民币150亿元或等值外币。

同时，该协议系统续约，双方还曾于2019年3月订立《金融产品交易框架协议》，认购金额不超过**120亿元人民币**，可见续约的认购金额较上次多出30亿元人民币。

在不动产投资领域，2019年5月，由双方联手开发的位于北京CBD核心区的中国人寿金融中心正式亮相。

在养老服务领域，2018年3月，中国人寿携手远洋集团旗下高品质、国际化养老服务品牌“椿萱茂”，就长期护理险合作事宜签署框架协议，共同探索长期护理保险业务新模式。

2021年2月，中国人寿与远洋集团正式签署战略合作协议，聚焦资本纽带关系、金融产品、保险业务、不动产投资、物业服务、养老六大领域。

此外，在远洋集团的治理和发展上，中国人寿亦高度关注。2021年9月，中国人寿副总裁詹忠增派为远洋集团非执行董事，远洋来自第一大股东的董事席位已增至3位。10月份，中国人寿再派驻严民为远洋集团财务总监，加强对远洋的财务风险管控，并协助推进投资、融资相关工作。

国寿“撤离”地产

众所周知，房地产资产是保险公司大类资产中重要的组成部分，于中国人寿而言，亦是如此。远洋集团以外，中国人寿还曾与多家知名地产商有过交涉。

2017年12月，中国人寿旗下的国寿基金斥资38.69亿元，收购香港房企瑞安房地产旗下项目公司上海瑞虹新城有限公司21.4%的股权，相当于合作投资组合的49.5%销售股权，该投资组合包括瑞虹新城项目内月亮湾、星星堂、瑞虹坊3区已建成商业及10号地块的在建工程。

2018年10月，中国人寿牵手华润置地、上海地产，共同发起设立规模达150亿元的国寿深润城市发展基金。其中，中国人寿出资约90亿元，估占基金权益约为60%。基金主要投向为上海核心区位的写字楼、酒店、商业及长租公寓项目以及相关周边服务项目。

中国人寿还与万科存在密集的合作。2020年6月，中国人寿旗下的国寿健康与万科中西部企业有限公司合作，共同打造锦塘“在地养老”项目。同月，中国人寿旗下国寿投资保险资产管理有限公司与万科集团在内的多家企业，共同设立了800亿规模的上海城市更新基金，用于投资旧区改造和城市更新项目。

中国人寿还曾位列万科前十大股东，万科集团年报显示，截至2020年末，中国人寿对其持股比例达1.64%。

然而近些年来，随着多家房企陷入流动性危机，房地产市场波动明显，投资房地产的风险陡然升高，因此包括中国人寿在内的诸多险资纷纷撤离地产股。

据了解，自2020年第三季度开始至2021年第三季度，中国人寿连续五个季度减持万科，持股比例从2.16%降至0.73%，退出万科前十大股东。

除了万科，2021年年初，中国人寿还减持招商蛇口1.63%的股份，目前持股比例为1.51%。

同时，其在房地产领域的投资数额也在下调。

中国人寿2021年财报显示，期内公司投资性房地产金额为133.74亿元，同比下降5.93%，占比总投资资产的0.28%，同比下降0.07个百分点。

中国人寿2021年业绩会上，公司总裁助理、首席投资官张涤透露，公司不动产投资的占比不到3%，投资性房地产和不动产金融产品整体占比也不到4%。