



豪掷千金上海买楼的动机是啥？

原创 | 商业大咖社

金融类企业，是不是与生俱来就不缺钱？

在中央三令五申要求各级国企“勒紧裤带”过日子的時候，华泰证券（601688）却逆势买下上海黄金地段的豪华办公楼。

虽说作为江苏省属国企的华泰证券并不差钱，但斥巨资买楼却引来网友的质疑，这样的投资是不是有些“不务正业”？

## 为何要上海买楼？

12月2日，华泰证券发布公告称，公司董事会同意公司收购上海盛钜资产经营管理有限公司100%股权，以实际购置上海保利广场C栋楼房产用于日常办公，董事会授权公司经营管理层

依法合规推进收购相关工作。②

资料显示，上海盛钜资产经营管理有限公司成立于2009年07月14日，经营范围包括资产管理、投资管理、物业管理，以及自有房屋的租赁。

而这栋上海保利广场位于上海市浦东新区东方路，地处陆家嘴黄金地段，北侧四栋高档滨江独栋办公楼，南侧E栋为22层、30层构成的双塔标准甲级写字楼。②

其入驻企业还包括华创证券、佳兆业地产等等。该栋大楼竣工于2009年2月，日租金均价为每天7.9-8.1元/平方米，物业管理费为每月31元/平方米

虽然在上海黄金地段买楼可能是一笔不错的投资，但这种操作到底能为股东和公司带来多少利润，或许尚未可知。②

更重要的是，作为总部在南京的华泰证券，已经有数座豪华办公楼，还有什么必要在上海买楼，其真实动机到底是啥？引来了网友们的争议。

事实上，不差钱的华泰证券早已失去了往日“券商三巨头”的光环。自从去年开始，华泰证券便跌出券商前三的位置。

据其财报显示，华泰证券去年实现营业收入314.45亿元，同比增长26.47%；归属净利润为108.22亿元，同比增长20.22%，②  
营收与净利润同步位居A股券商榜第四，再次被挤出前三。

表面上看，华泰证券整体业绩还凑合，但相比之下似乎就显得十分尴尬。

去年，在A股群情激奋的背景下，成交量持续上升，华泰证券业绩也得到快速增长。但到了第四季度，当市场风格开始向机构抱团切换后，华泰的优势就陡然变成劣势。

到了2021年，华泰证券无论是营业收入还是净利润，或是相关的业绩增速，都基本无缘行业前三。

数据显示，今年前三季度，华泰证券实现营业收入269.1亿元，同比上升10.57%；归母净利润110.5亿元，同比上升25%。而同期行业前三的券商业绩表现明显强于华泰，其中“券商一哥”中信证券

营收和净利润增速分别为37.66%和39.37%；海通证券分别为23.31%和39.1%；国泰君安分别为23.97%和29.97%，皆明显高于华泰

与此同时，华泰证券在第三季度的营业收入上还出现下滑情形。今年第三季度，华泰证券营收仅有86.74亿元，同比下滑1.37%，这是自2018年“熊市”以来，公司单季度营收下滑最明显的一次。

## 资管新规影响有多大？

不仅如此，去年华泰资管的营收与净利润也双双下滑，这是在近五年都没有出现过的情况。

2018年资管新规颁布，当年华泰资管营收和净利润均还保持着增长；2019年情况有了变化，发生增收不增利的情况；直至2020年，业绩下滑的势头进一步恶化了。

对于华泰资管业绩下滑，一方面原因是由于公司的资产管理规模拓展遇到了瓶颈。数据显示，2020年公司资管总规模已不足6000亿元，由2017年的超过9000亿下降到最新5915.54亿元。2018年至2020年，公司资管规模分别同比下滑14.72%、7.27%、18.48%，2020年是这三年中下滑速度最快的。③

由此可见，资管新规对公司资管规模的缩水无疑影响深重。

对此，华泰资管却解释称，目前在资管新规下，全行业规模都在持续下降，券商资管规模由2019年的10.83万亿元下降至2020年的8.55万亿元。这个解释看似十分靠谱，这一局算是华泰跑赢了。

但是事实上，2020年华泰资管的公募基金业务十分动荡，在信用债违约潮中，公司旗下基金接连中枪。③

去年10月，华泰资管旗下多只债基净值下跌，原因就是集中踩雷华晨汽车债券。随后公司发布公告，将对旗下基金持有的“17华汽01”债券进行估值调整，证实了踩雷的情况。

同年11月，在永煤债违约冲击波的影响下，华泰资管旗下7只债基经过近一个月的下跌后，单位净值跌破1元，包括华泰紫金丰益中短债A/C、华泰紫金丰利中短债A/C、华泰紫金智鑫3个月定开、华泰紫金周周购3个月A/C等，不少债基将“13平煤债”作为第二大重仓债券，最高持仓市值达6899万元。③

数据显示，2017年至今，华泰资管公募基金总规模在2020年一季度曾达到440.85亿元的峰值，随后各季度一路下滑，最新规模240.71亿元，仅为年初的一半。④

而从私募整体数据来看，2020年华泰资管私募资产管理月均规模为4848.58亿元，位列第四，被招商资管超过；私募主动管理资产月均规模2647.28亿元，同样被招商超越，跌出行业前三，位列第四。

可见，公募基金踩雷频频、规模下滑，私募业务又被赶超，华泰资管要如何突出重围打造自己的核心竞争力，或许是公司未来需要仔细打磨的重难点。

## 机构批量抛售意欲何为

“屋漏偏逢连夜雨”，就在今年华泰证券业绩复苏之际，公司股价却“差强人意”。截止12月28日收盘，华泰证券股价全年跌幅约1.5%，而同期上证指数的涨幅约4.3%，再次成功跑输大盘。

随着股价持续低迷，华泰证券遭到机构疯狂减持也是在所难免的。今年6月4日，朱雀基金减持了938.8万股华泰证券H股，平均每股作价11.55港元，总金额约为1.08亿港元。

这并不是朱雀基金近期首次减持华泰证券，就在5月28日，朱雀基金还完成了一笔756.62万股的减持，以每股成交均价11.96港元估算，成交总金额约合9049.18亿港元。①

需要注意的是，5月28日至6月4日之间，朱雀基金持有华泰证券H股数量由1.6亿股，减少到6月4日的1.35亿股，累计减少约2429.46万股。按区间成交均价每股11.76港元估算，期间朱雀证券通过减持华泰证券H股变现约2.86亿港元。

根据朱雀基金发布的公告，在此轮减持之前，朱雀基金共持有约1.6亿股华泰证券H股股份，持股比例为9.29%。但截至6月4日，朱雀基金持股数量已减少至1.35亿股，持股比例也减少到7.87%。①

需要注意的是，去年9月至今年1月，朱雀基金一直在加仓华泰证券H股。港交所数据显示，朱雀基金曾在2020年9月2日对华泰证券进行过增持，彼时共持有8709.54万股，持股比例仅为5.07%。而到了今年1月22日，朱雀基金持有股份数量已达到1.57亿股，持股比例为9.13%。④

此外在2020年5月，朱雀基金表示，证券行业将迎来发展的良好时机，非常看好券

商板块

的未来表现。

券商作为资本市场改革重要参与者，有望持续迎来政策红利

。头部券商资本实力雄厚、业务布局全面、国际化业务领先、风控水平较高，未来有望继续做大做强。

可有趣的是，仅过了一年时间，朱雀基金即开始抛售华泰证券股票，对此还宣称是因为“产品到期被动减持”。

但事实上，华泰证券股价连续下跌或许才是抛售的原因之一。

据了解，从去年7月初开始，华泰证券基本处于下跌态势，且没有像样的反弹。数据显示，华泰证券在去年7月8日创出24.7元阶段新高后，一度跌至最低13.81元，最大跌幅达44%

在此行情下，大基金开始抛售股票也是无奈之举，继续死扛或许亏得更多？

## 券商政策红利为何遥不可及

其实，华泰证券不过是当前券商板块尴尬处境的一个缩影。尽管上市券商2020年报表业绩普遍靓丽，一季度报业绩也符合市场预期，但整体估值和股价却始终未见起色。

有业内人士表示，近日市场流动性边际改善和交易热情上升渐成趋势，源源不断的新投资者加入必然会增强市场活力，并同券商表现形成持续正反馈，进而改善板块基本面。证券板块低估值的持续性更可期待，短期估值修复行情或将演进至中期机会。②

但实际上，华泰证券在短期内仍将呈磨底走势，长期内政策催化剂也暂不明朗。虽说当前券商板块估值相当于2018年熊市底部震荡区间，市净率接近2018年底部震荡区间，但并不意味着证券公司就开始向上反攻，而像华泰证券这样大型券商更是“积重难返”。②

不过，2021年资本市

场改革有望持续推进，单次T+0交易、科创板

引入做市商制度等制度均可期待，进一步加大开放、引导中长期资金入市、发展私募股权基金等措施有望推出，这似乎都能为券商板块托底。

值得注意的是，并不是每家券商都会受益于政策红利，毕竟业绩的增长才是硬道理。如果没有更好的经营方式，或盈利增长空间，再好的政策也只是别人的机遇。

注：

① 相关数据来自东方财富网公司公告

② 《又见券商买楼！华泰证券将在陆家嘴购置办公楼，租金太贵？近两年券商扎堆购"买房"》，券商中国，2021年12月2日

③ 《跌出行业前三！华泰资管遇困境，2020年业绩与资管规模均下滑》，界面新闻，2021年03月24日

④ 《亏损超30% 华泰两高管清仓H股！定向计划存续期满股权激励回购正在进行》，东方财富网，2020年06