

# 财眼

美联储降息预期升温

## 人民币资产利好 防范美元理财产品风险

近日,美国通胀再度超预期回落,美联储降息预期升温,作为世界货币,美元基准利率的变动对世界金融市场有哪些影响,包括A股、人民币汇率以及黄金、石油和美债等走势将会有什么变化?分析指出,美国降息周期将促进人民币走强,预计降息前黄金价格仍存在上涨空间,美元指数和美债利率将快速回落。

■新快报记者 涂波 范昊怡

### 美降息促人民币资产走强

美联储在2024年极有可能启动降息周期。光大证券表示,自2000年以来,美联储共开启过三轮降息潮,复盘美国降息周期与人民币汇率的关系可见,一旦美国进入降息周期并将利率维持在低位,人民币兑美元汇率很有可能进入升值状态。

对于A股上市公司来说,美联储降息将对一些公司经营产生重大影响,因为汇率浮动产生汇兑损益。2023年,4472家上市公司披露了汇兑损益,整体收益近180亿元。同期,人民币兑美元汇率贬值近3%。如果2024年美联储开启降息周期、人民币汇率走强,那么去年遭遇汇兑损失的公司,将有可能获得汇兑收益。据了解,2023年汇兑损失较多的个股中有南方航空、中国石油、紫光股份、美的集团等,损失均超6亿元。

此外,根据港币锚定美元,香港的利率水平与美联储趋势基本一致来看,港股估值也有望大幅提升,外资的流入与港股盈利的被动放大,是历史经验中港股上涨的主要驱动。

广发策略指出,下半年在美联储降息过程中能够“锦上添花”的品种,推荐关注估值相对底部且基本面有边际变化的板块,包括但不限于半导体、创新药和军工等。

### 或导致黄金石油价格上涨

一般来说,美联储降息将增加流动性,使美元贬值,推高资产价格,以美元计价的大宗商品将直接受益。

对燃料来说,降息是个好消息,将推动石油价格上涨。对于黄金而言,美联储降息会降低美元的价值,使得投资者

更倾向于具有保值和避险作用的黄金,购买黄金的人数增加了,黄金的价格随之上涨。广发证券分析指出,从历次降息启动后的平均走势来看:60个交易日下跌0.7%,120个交易日平均上涨7.2%。

### 需防范美元理财产品风险

今年以来,“高收益”美元存款产品备受投资者关注,记者留意到,多家银行代销的美元理财产品收益率均超过了5%。有银行业业内人士提醒,近期美联储降息预期升温,有意向的投资者需要留意相应风险。

据了解,当前美元理财市场主要分为境内美元理财和跨境理财两大类,其中境内美元理财指募集美元资金并投资于境内美元资产的产品,而跨境理财则包括但不限于使用QDII额度进行的境

外投资。

有银行网点的理财经理告诉新快报记者,去年底以来,由于美元存款利率相对较高,美元理财产品吸引不少投资者前来询问和购买。比如工银理财1美元起投的“月月全球添益开放美元产品”,平均年化收益为5.12%,近三个月年化收益达5.41%,工银理财的“全球添益双周开美元产品”近三个月年化收益也有5.37%。普益标准数据统计显示,目前市场上共有14家理财机构有存续美元理财产品,总规模达2142.43亿元(等值人民币),部分产品今年以来年化收益率在4.5%以上。

有业内人士表示,随着美联储降息预期升温,国内美元理财产品发行节奏或将放缓,已经获得的较高收益率的理财产品,未来可能面临美元降息和人民币升值的风险。



## 三年亏损超11亿元 科创板首富携百利天恒闯港股

在售药品销售下滑,创新药物未获准上市

**新快报讯 记者张晓茵报道** 近日,已在科创板上市的四川百利天恒药业股份有限公司(下称“百利天恒”)递表港交所。2021年-2023年,百利天恒累计亏损超11亿元,公司新药物管线中的所有药物均未获准上市,未来还需投入大量资金,但公司在售药物销售情况不容乐观。不过,公司自研的可治疗多种癌症的创新药已与国际制药巨头达成合作协议,今年第一季度获得超50亿元收入。

百利天恒是一家综合医药企业集团,2010年开始进军创新药业务。去年1月,百利天恒登陆科创板,其证券代码带有“-U”标记,表示公司未实现盈利,提示投资者注意风险。2021年-2023年,百利天恒营收分别为7.95亿元、7亿元、5.6亿元;期内亏损分别为1.08亿元、2.8亿元、7.8亿元,三年亏损

超11亿元。

然而,公司股价走势并未低落。2023年,百利天恒股价涨幅高达466.4%。公开资料显示,百利天恒实控人朱义去年10月因持股市值达到281.30亿元而成为科创板首富。

百利天恒的股价狂飙与其创新药业务有关,公司研发了包括BL-B01D在内已进入临床阶段的6个ADC创新药物管线以及包括GNC-077在内已进入IND或临床阶段的4个GNC创新多特异性抗体药物管线。2023年12月,百利天恒与国际制药巨头BMS就BL-B01D的商业化达成协议,BMS向百利天恒支付了8亿美元首付款。得益于这笔交易,今年一季度,百利天恒实现营收54.97亿元,实现年内溢利48.64亿元,经营现金流净额也从2023

年底的-6.17亿元增长至52.44亿元。

2021年-2023年,百利天恒的全部收入均来源于其在售药品,但从营收来看,其在售药品销售收入出现了逐年下滑的态势。百利天恒亦在其招股书中明确指出,其已推出销售的部分产品面临越来越大的定价压力。百利天恒的若干产品需参加国家或省级带量采购计划,而带量采购机制的运作原则是以较低的价格购买大量药品,百利天恒表示,定价压力会增加,也会对收入及盈利能力产生不利影响。

此外,百利天恒的创新药物管线中,所有药物均未获准在任何司法权区上市,这意味着公司目前不仅无法从创新药物中获取销售收入,还需持续在多个环节投入大量资金,且公司也无法保证所有药物均会获批进行销售。

## 下半年广州楼市 46万m<sup>2</sup>办公面积入市

租户议价空间扩大利好新企入穗

**新快报讯 记者陆妍思报道** 广州写字楼供应增多,下半年租户议价空间扩大,有利于吸引更多企业落户广州。近日,CBRE世邦魏理仕发布的《2024年上半年广州房地产市场回顾与展望》显示,2024年上半年广州写字楼租金处于下行通道,展望下半年,将有46万m<sup>2</sup>的办公面积投入市场。

据了解,今年上半年,广州有位于金融城的汉银广场和保利南方财经大厦落成,办公面积总计15.9万m<sup>2</sup>,供应量同比减少58.9%。

上半年全市租金面价同比累计下跌2.2%,至每月每平方米141.4元,写字楼租金正处于下行通道。其中,去化压力较大的琶洲下调幅度超过总体水平。展望2024年下半年,全市有6个项目、共计46万m<sup>2</sup>的办公面积将投入市场,九成位于琶洲和金融城。

“我们观察到,租户的租赁策略仍偏保守,控制租金成本是成交活动中的重要考量因素。下半年持续增加的可租面积,让租户的议价能力继续提升,租金下行仍将持续。”世邦魏理仕华南区顾问及交易服务部办公楼负责人程志文分析,在此背景下,业主积极应对,除了提供租金折让和装修补贴等优惠,多个项目在写字楼内打造自有品牌灵活办公空间作为配套,同时吸引和留住需要短期办公空间的租户。“在竞争愈发激烈的市场环境下,楼宇提供多元化的优质服务是大势所趋。”

租金下行,服务优质,令广州写字楼对新入穗企业的吸引力上升。据统计,2023年广州新登记企业36.97万户,净增企业数量19.81万户,均排名全国第一,成为吸附力最强的城市。近日,广州挂牌成立市投资发展委员会办公室,重磅发布“招商引资20条”,进一步改善营商环境,推进重点产业链招商,加大吸引和利用外资,一定程度上能促进企业在广州办公楼市场的新设立和扩张的需求发展。

## 又有险资接盘万达广场 投资不动产热潮存动力

**新快报讯 记者林广豪报道** 近年来,虽然险企投资承压,但大手笔布局不动产并不鲜见,日前又有险资接盘万达广场。有研究指出,不动产价格整体处于低位,总体上险资投资不动产热潮具备持续的动力。

天眼查显示,近日,东莞厚街万达广场投资有限公司发生工商变更,原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司(下称“万达商管”)退出,新增全资股东苏州联商陆号商业管理有限公司(下称“苏州联商陆号”)。股权转让显示,苏州联商陆号的大股东为阳光人寿保险股份有限公司。

本月初,烟台芝罘万达广场有限公司的原全资股东退出,新增两家股东,其中控股股东由新华保险持股99.99%。

官网显示,截至2022年12月31日,万达商管拥有及运营管理472个万达广场,其中广东有32个。东莞厚街万达广场项目2015年11月开业,商业面积15.42万m<sup>2</sup>。

据不完全统计,去年以来,阳光保险间接受让了5家万达商管的子公司,所涉公司位于合肥、太仓、湖州、广州、上海等地。近年来,万达商管相关公司屡成转让标的,作为承接方的险企还有大家人寿、横琴人寿等。

险企大手笔布局不动产并不鲜见。去年9月,中邮人寿交易获得北京昆庭资产管理有限公司100%股权及债权,成交价格约为42.56亿元。

据克而瑞研究中心的报告,险资进入房地产市场主要出于保值动机和盈利动机的考量。“险资+地产”的主要合

作模式有举牌上市公司进行股权投资,参与投资公募REITs,通过公开市场独立或联合拿地,收购持有型不动产项目获取租金回报。

WIND数据显示,截至2023年年底,中国人寿、中国平安、中国太保、新华保险、中国人保的投资性房地产金额分别为127.53亿元、1437.55亿元、106.67亿元、93.83亿元、157.91亿元,分别同比增长-3.3%、5.2%、-4.8%、-1.8%、4.7%。

克而瑞研究中心指出,不动产价格整体处于低位,叠加市场资产处置多,利好险资“抄底”。总体来看,险资投资不动产热潮具备持续的动力,但也不能忽视部分业态经营承压的现状,在不动产项目选择上要尤为谨慎,多加考量,合理适度控制配置比例,做好“募投管退”各环节风险管理。