

近日，香港本土老牌银行东亚银行发布盈利预警称，因为市场环境恶化，内地早年批出的贷款资产信贷评级下调，预计来自中国内地非一线城市商业地产资产减值损失25亿港元至30亿港元。“寒冬下，我也自身难保。”这或许是目前银行与房地产这对曾经甜蜜“拍档”最真实的写照。

## 部分地产项目资质恶化

东亚银行突然宣布，截至2019年6月30日的上半年净利与2018年同期39.92亿元的股东应占净利相比，将出现显著的下降。

对于利润下滑的原因，东亚银行称，由于该行4项面值总值约62亿港元的、中国内地早年批出的贷款资产预期会因为市场环境恶化而出现下调信贷级别情况，当下市场环境已经对中国内地非一线城市商业地产产生影响，相关信贷级别下调将导致约25亿港元至30亿港元之间的重大税后资产减值损失。也意味着，资产减值损失率将高达50%。

受此消息影响，东亚银行股价连续多日持续走弱，累计跌幅超过12%。同时，中金发表研报称，市场可能担忧东亚银行在内地的整体贷款情况，该行对内地房地产业务敞口一直较高，下调东亚银行2019年的盈利预测72.1%，评级由“中性”降至“回避”。

对此，东亚银行相关人士在接受《国际金融报》记者采访时表示，“盈利预警是由于部分与中国内地相关贷款被降级有关，主要是对经营利润构成影响。目前，东亚中国整体经营情况一切正常，该行已计划近期向东亚中国增资，将进一步加强东亚中国的资本结构，确保其在内地业务持续稳健地发展，并对内地发展前景仍具信心。”

东亚银行在公告中还表示，该行普通股一级资本(CET1)和总资本充足比率预期于2019年6月30日仍分别高于14.5%和19%，均远超过监管机构的要求。同时流动资金情况持续强劲，该集团的核心银行业务仍保持强劲。

公开资料显示，东亚银行于1918年在香港成立，是恒生指数成分股之一，主要给香港、大中华区以及海外客户提供全面的零售及企业银行业务。

截至2018年末，东亚银行总资产8395亿元;2018年实现营业收入总额170.7亿元，同比增长7%;归属于股东净利65.09亿元，同比减少30.4%。东亚银行表示，将着重降低企业贷款的组合风险，尤其是进一步减少房地产行业的依赖。

## 中小房企何去何从

“从东亚银行的类似业务压力来看，也侧面说明房地产降温后的风险将会传导到金融系统，进而带来新的风险，需要相关银行机构积极计提减值损失，或对房贷评估要更加谨慎。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《国际金融报》记者表示。

严跃进认为，非一线城市商业地产的降温也与当前市场环境相关。“特别是购房政策较严，及房地产市场出现周期性调整等，此均会对具体城市的房屋交易市场造成影响。需要注意的是，类似压力属于暂时情况。但如部分房企因面临资金压力而进行积极降价，将容易将风险传递到房贷过程中，进而导致银行出现经营风险并增加坏账比例”。

“从市场的发展来看，政策收紧将是大概率事件，此会对市场融资带来一定压力。”严跃进表示，对于中小房企而言，此时需要注意当前市场降温的信号并注重风险规避，部分项目要开发并积极与其他投资者联合开发。

在此背后是整体楼市调控的不放松。6月13日，中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上表示，“近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。更严重的是，新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域。房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。”

郭树清强调，必须正视一些地方房地产金融化的问题。“历史证明，凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价”。

另据《国际金融报》记者对近期银行罚单梳理发现，信贷资金违规流入楼市及股市仍然是罚单的重灾区。截至6月14日，6月涉及的相关罚单占比超过15%。

谈及中小银行后续信贷业务的发展，严跃进认为，“从中小银行近期的现象也说明一点，即贷款中过于依赖房贷等业务，同时部分房贷业务的结构过于单一，很容易造成各类风险。后续对于此类银行来说，即便是看重贷款业务，也要在贷款的投向上进行分散，包括中低端物业、中高端物业等方面的贷款支持。”