

3月28日晚间，融创中国公告称，不刊发2021年未经审核年度业绩，股票4月1日起暂停买卖。这距离融创公告“将于3月31日发布未经审核年度业绩”仅仅过去一周时间。

在这个年报季，多家房企年报“难产”，这其中包括TOP5房企中的恒大和融创。

有业内人士认为，这些公司无法按时披露其经审计财务业绩，加深市场对其公司治理、财务和流动性状况薄弱等的担忧，并可能会令其不畅的融资渠道进一步受限。不过也有业内人士认为，房企延迟发年报最主要的原因是疫情对审计工作的干扰，和企业经营情况关系不大，房企也明确了先发布未审核报告，后补上审核的报告。

值得注意的是，去年底以来，中央持续为房地产市场注入信心，近期国务院金融委会议及多部委的表态，显示出国家稳地产的决心，更多支持性政策将陆续出台。

融创宣布4月1日起停牌

3月28日晚间，融创发布公告称，由于2021年未经审核年度业绩未能于2022年3月31日或之前刊发，公司股份将于2022年4月1日9时起在香港联交所暂停买卖。



多家房企年报“难产”

在今年的这个年报季，多家房企年报“难产”，其中，有房企推迟到月底发布业绩，还有房企直接称月底前发不出经审核年报，这其中包括TOP5房企中的恒大和融创，还包括新力、融信、世茂等。

3月22日，中国恒大发布“预期延迟刊发2021年经审核业绩”的公告。公告称，由于自去年下半年起，公司经营情况发生重大变化，核数师在2021年增加了大量额外的审计程序，再加上新冠疫情的相关影响，根据公司目前掌握的资料，公司无法按期完成审计程序。由于审计工作尚未完成，公司预期无法于3月31日或之前刊发2021年度经审核业绩。

3月21日，融信中国发布公告称，由于核数师变更以及新冠疫情限制本集团及时收集必要文件的能力，公司预期无法完成必要程序在3月31日前落实年度审核合并财务报表，因此，公司无法在3月31日前根据应与新任核数师协定同意的合并财务报

表刊发2021年年度业绩。

从目前来看，房企推迟年报发布最主要的原因是疫情影响审计流程，另有部分房企称跟核数师变更有关。

对于房企延迟发年报的影响，穆迪投资者服务公司高级副总裁曾启贤认为，融信、世茂、融创、恒大、佳兆业等受评房地产开发商延迟至3月31日后发布经审计财务业绩，这将产生负面信用影响。这些公司无法按时披露其经审计财务业绩，加深市场对其公司治理、财务管理、财务规划、透明度、信息披露、财务和流动性状况薄弱的担忧，并可能会令其不畅的融资渠道进一步受限。

不过，知名地产分析师严跃进认为，此次年报暂停发布，最主要的原因在于疫情带来了冲击和干扰，造成审计工作难以推进。房企也明确了先发布未审核报告，后补上审核的报告，这也说明投资者对于此类事件不必多虑，和企业经营情况反而关系要小，更多的是疫情带来了许多不确定性。总体上，当前投资者对于房企不发年报会比较敏感，但是作为企业来说，主动和坦诚做沟通，以专业的视角而非简单公关的视角去理解此类事件，反而可以平息投资者顾虑，更好解决此类风波和问题。

中央持续释放稳地产信号

去年底以来，中央持续为市场注入信心。多部门落实中央经济工作会议精神，在坚持“房住不炒”的基础上，稳妥有序纠偏，信贷政策逐渐宽松，合理的住房按揭贷款需求得到有效支持，市场预期逐步改善。

3月16日，国务院金融委召开专题会议，提出货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长。关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。

同日，银保监会表示，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。证监会表示，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。财政部表示，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。

对此，中指研究院预计，后期将会出台房企防范化解风险的措施。一方面是着重“防范”，在需求的释放及融资端宽松等方面进行调整，使房企的销售及融资畅通，现金流得到改善，防范房企再发生风险。另一方面是着重“化解”，细化支持收并购措施，加快风险出清，加快化解当前出现的风险。银保监会、证监会将加大对收并购贷款、发行收并购债券等融资方面，给予收并购更大力度支持。

克而瑞研究中心也认为，短期货币政策整体将延续宽松态势，并加大货币政策实施力度，未来或将继续降准、降息助力经济稳增长。对于房地产行业而言，货币政策短期重在稳地产。一方面，支持房企的合理融资需求，支持优质企业开展并购贷款融资，国企、央企及优质民企或将更为受益。问题房企则有序出清，并给出实际的解决方案，至少不能突破“保交楼”的政策底线，最大程度维护住房消费者的合法权益。另一方面，因城施策促进行业良性循环，保障刚需满足改善及新市民购房消费，执行好差别化的住房信贷政策，并给予新市民一定力度的信贷政策支持，适度下调首付比例、下调房贷利率、缩短放贷周期等皆是政策选项。