

出实招重实效 深交所多措并举提升年报含金量

证券时报记者 吴少龙

2018年上市公司年报披露今日收官,但对上市公司年报信息披露监管已然开始。深交所已经全方位做好年报披露审查准备工作,促进上市公司提升年报信息披露质量。

深交所相关负责人向记者表示,在2018年年报披露前,深交所积极推动主动式、预防式监管,从业务规则、披露模版、交流培训等方面发力,全方位做好年报披露准备工作。

端口前移提高年报质量

据了解,深交所已于2019年1月组织2018年年报披露专项培训,讲解2018年年报披露适用的最新规则、年报监管关注的重点领域、

年报披露的典型问题及注意事项等,从源头上提高年报的披露质量和编制效率。

这仅仅是深交所打好提高年报质量“组合拳”的其中一个方面。深交所还从完善业务规则、调整披露模版、推进主动式预防式监管等多方面发力。

具体来看,在修订定期报告披露业务相关备忘录方面,为增强规则实用性,深交所结合上位规则要求和市场发展态势,对深市主板、中小板及创业板的定期报告信息披露业务备忘录进行了修订,涉及完善商誉减值相关信息披露,取消资产减值与核销事项审议程序的强制要求,进一步优化完善业绩预告及修正公告披露要求,修订非标准审计意见的概念及类型,以及完善退市风险揭示情形与高送转具体

标准等。

深交所还结合回购新规发布、新会计准则启用等情况,对一般类公司与证券类公司年报模版进行了全面修订,帮助公司与时俱进完善年报披露内容,利用科技手段提高年报披露的便利性,辅助公司做好信息披露工作。

对于高风险公司,深交所更是推进主动式、预防式监管。2018年年报披露前,对存在大额商誉减值风险、年底突击交易、业绩爆雷等情形的上市公司进行全面排查,督促公司就相关情形对公司的影响做好充分披露,并向相关年审会计师发出执业关注函或约谈年审会计师。

年报含金量增强

如果说,年度报告是上市公司

向投资者展示全年经营成果,那么年报中经营情况讨论与分析章节,则对公司全年经营情况和未来前景进行深度提炼,涵盖公司概况、主营及非主营业务分析、资产及负债状况、投资状况、主要控股参股公司分析、公司未来发展展望等重要内容。这个章节是投资者关注的重点。

从今年的披露情况看,经营情况讨论与分析章节的信息披露有效性不断增强。某家电龙头企业,公司对2018年主要产品品类自主研发、产品技术及市场表现、销售渠道变革转型、工业互联网创新实践、全球业务布局等情况进行了全面梳理,对全年经营情况和重点工作“娓娓道来”。

同时,深市公司也更加愿意务实地披露未来发展愿景。如某地产行业领军企业,公司2019年经营计

划并没有泛泛提及愿景,而是落实到计划实现新开工面积、竣工面积和签约销售金额等具体目标。

另外,深市上市公司还在年报中充分披露可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素,充分地进行专项说明,“报喜”也“报忧”。如某证券公司结合行业集中度不断提升等情况在年报中对公司经营活动中可能面临的七项风险及公司的应对措施均予以详细说明,并对新金融工具准则实施对公司的影响情况进行定量说明,为投资者全面了解公司提供便利。

深交所相关负责人表示,深交所将深入开展年报审查工作,持续引导上市公司注重年度报告中财务信息与非财务信息并重,多维度强化信息披露质量,为投资者决策提供更多有内涵、有价值的“干货”信息。

股转公司加大未按期披露年报公司处罚力度

截至4月26日,新三板共有8152家挂牌公司披露了2018年年报,目前披露率为80.85%。经初步统计,本年预计不按规定期限披露年报的公司比去年有所增加。根据全国股转公司在2018年12月25日发布的《关于做好挂牌公司2018年年度报告披露相关工作的通知》,对于无正当理由未按期披露年报的挂牌公司及相关责任人,全国股转公司将采取纪律处分等监管措施。

全国股转公司对预计无法按期披露公司情况进行了梳理分析。大部分公司对年报编制披露工作不重视,未及时聘请审计机构,甚至有部分公司拒不聘请审计机构、坐等摘牌,有近1/4的公司曾因未按期披露定期报告被股转公司采取自律监管措施。挂牌公司不按期披露年报的背后,往往隐藏着公司治理存在严重缺陷,内控制度缺失,财务核算不规范,董监高人员不忠实勤勉,实际控制人不诚信,公司存在违法违规活动等问题。

全国股转公司作为交易场所组织者,将对这一触及监管底线、红线的严重信息披露违规行为零容忍,坚决严厉惩处,绝不手软,对未按期披露年报的公司及相关责任主体将实施纪律处分等监管措施,并计入证券期货市场诚信档案数据库,依法向社会公开相关处罚信息,提高一线监管的威慑力,同时也打消部分“坐等摘牌”公司的侥幸心理,有利于督促挂牌公司规范履行市场主体义务,切实保护投资者合法权益。

全国股转公司表示,将敦促上述公司积极履行信息披露基本义务,尽快披露年报,并持续强化年报审查力度。对于6月30日前仍未披露年报的公司,全国股转公司将坚决予以摘牌,做到“出现一家、出清一家”,净化市场环境,维护市场秩序,形成“有序进退、优胜劣汰”的市场格局,提升挂牌公司整体质量,保障投资者合法权益,夯实新三板市场长远健康发展基础,切实提升新三板服务民营经济、服务中小微企业的能力。

下一步,全国股转公司将继续深化挂牌公司年报审查工作并从以下几个方面强化年报监管。

一是充分发挥科技监管作用,丰富监管数据来源,完善风险警示标签库,拓展风险揭示角度,对万家挂牌公司年报进行“全面扫描”,快速把握公司风险和特征,进一步提升年报监管的智能化水平。

二是强化公开问询力度,对拒不回复公开问询的公司将采取监管措施,对回复不充分的公司还将开展二次或多次轮问询,让市场主体充分了解年报监管关注重点,使投资者、挂牌公司及市场其他主体对全国股转公司年报监管工作形成稳定预期。

三是部署现场检查,在证监会的指导下,深化与派出机构监管联动,并将现场检查机制制度化、常态化,弥补非现场监管短板,丰富监管工具箱,用解剖麻雀的方式加强挂牌公司财务管理、信息披露和公司治理等方面的监管力度。

四是加强违规惩处和监管协作,对年报中发现的重大信息披露违规行为加大处罚力度,着重发挥纪律处分、记入证券期货市场诚信档案的威慑作用;完善与证监会、派出机构之间的监管信息通报机制,及时移送挂牌公司和中介机构违规线索,增加违规成本。(王君晖)

外汇局明确支付机构可为境内个人办理跨境购物

4月29日,国家外汇管理局发布《国家外汇管理局关于印发〈支付机构外汇业务管理办法〉的通知》,在保持政策框架整体稳定不变的基础上,主动适应跨境电子商务新业态的业务特点,完善支付机构跨境外汇业务相关政策,进一步促进跨境电子商务结算便利化。

《通知》主要内容包括:一是支付机构可以凭交易电子信息,通过银行为市场主体跨境交易提供小额、快捷、便民的经常项下电子支付服务,进一步便利跨境电子商务支付结算。二是明确支付机构可为境内个人办理跨境购物、留学、旅游等项下外汇业务,进一步满足境内个人合法用汇需求。三是支付机构应建立有效风控制度和系统,健全主体管理,加强交易真实性、合规性审核;银行应对合作支付机构的相关外汇业务加强审核监督。四是银行在满足交易电子信息采集、真实性审核等条件下,可参照申请凭交易电子信息为市场主体提供结售汇及相关资金收付服务,进一步拓宽跨境电商交易支付结算渠道。

值得注意的是,《通知》将进一步便利个人“海淘”。外汇局相关负责人表示,个人在跨境电商平台或网站购买商品或服务时,通过支付机构可以便利地实现购汇并对外支付。《通知》还允许银行为个人“海淘”提供电子支付服务,拓宽个人“海淘”支付结算渠道。(孙璐璐)

深圳住房制度改革三个配套文件征求意见

证券时报记者 吴家明

不管是公共租赁住房、安居型商品房还是人才住房,深圳正在加大支持保障力度。

4月29日,为进一步规范公共租赁住房、安居型商品房、人才住房的建设和管理,深圳市住房和建设局会同市司法局等部门起草了《深圳市公共租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》、《深圳市安居型商品房建设和管理办法(征求意见稿)》和《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》以下分别简称《公租房办法》、《安居型商品房办法》和《人才住房办法》,征求社会各界意见。

2018年8月,深圳市政府出台了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》以

下简称“三文件”),本次公开征求意见的三个政府规章就是“三文件”的配套文件。

据悉,三个政府规章在住房建设筹集方面突出以下内容:多主体供给、多渠道保障。而在安排新供应居住用地时,确保公共租赁住房用地比例不低于20%,确保安居型商品房用地比例不低于20%,确保人才住房用地比例不低于20%。值得注意的是,对于公租房,《公租房办法》提出除福田区、罗湖区、南山区房源供需矛盾突出的区以外,其他区每年度应当划出不低于20%的公共租赁住房房源,由市主管部门统筹调剂。

值得注意的是,在申请条件方面,《公租房办法》规定,除了面向户籍中等偏下及低收入家庭供应以外,还将根据国家有关政策,面向新市民中的公交司机、环卫工人等为

社会提供基本公共服务的相关行业人员,以及先进制造业职工供应。其中,户籍中等偏下及低收入家庭申请轮候的主要条件是:具有深圳户籍并在深缴交3年社保,不超过收入财产限额,无自有住房,3年内未转让或者因离婚分割过自有住房,未正在领取住房租赁补贴。

《安居型商品房办法》规定,申请租赁或购买的主要条件是具有深圳户籍并在深缴交10年社保,无自有住房,5年内未转让或者因离婚分割过自有住房,未享受过购房优惠政策,不超过收入财产限额。

《人才住房办法》规定,申请租赁的主要条件是具有深圳户籍或者持有有效居住证的各类人才并在深正常缴纳税款,无自有住房,3年内未转让或者因离婚分割过自有住房、未享受过购房优惠政策。申请购

买的主要条件是具有深圳户籍的各类人才并在深缴交10年社保,无自有住房,5年内未转让或者因离婚分割过自有住房,未享受过购房优惠政策。

租售价格方面,公共租赁住房的租金水平为届时同区域同类型市场商品住房租金的30%左右。其中,面向低保及低保边缘家庭租的,租金按照公共租赁住房租金的10%确定。安居型商品房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的50%左右。人才住房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的60%左右。

此外,《安居型商品房办法》及《人才住房办法》分别对出售的安居型商品房和人才住房封闭流转的情形、流转价格和、取得完全产权的条件、应缴增值收益计算规则等作出

养老社区：“银发经济”的理想与现实

证券时报记者 吴家明 李明珠

中国人说,家有一老,如有一宝。可中国人又说,家家有本难念的经。

面对“银发经济”的巨大市场潜力,开发商、险资等各路资金已经将目光投向养老这个巨大的市场。只是,一些民营机构的养老社区过于“高端”,公办养老机构却一床难求,这或许就是目前国内养老社区的现状:理想丰满,现实骨感。养老产业万亿市场如何分食,进入者都还在摸索,我们不妨从养老社区说起。

产业迎最强红利

中国人口老龄化带来的挑战不容小觑,而养老主要有三种基本模式:一种是居家养老,是以家庭成员作为养老支撑主体;一种是社区养老,依赖政府、家庭成员、社会力量为老年人提供养老服务;一种是机构养老如养老社区等,是以社会保障制度为根本,由复合型机构来提供养老资源的一种养老模式。目前,养老产业需求已经延伸到第一、第二、第三产业,具体包含老年社区住宅产业、老年金融、家政服务、文化生活服务和其他相关产业。

国务院办公厅在4月16日发布《关于推进养老服务发展的意见》,《意见》提出,聚焦减税降费,养老服务机构符合现行优惠政策条件可享受小微企业等财税优惠政策。此外,民政部本级和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金,用于2022年要将不低于55%的资金用于支持发展养老服务。《意见》还提出,拓展信息技术在养老领域的应用,制定智慧健康养老产品及服务推广目录,开展智慧健康养老应

用试点示范。促进人工智能、物联网、云计算、大数据等新一代信息技术和智能硬件等产品在养老服务领域深度应用。在全国建设一批“智慧养老院”,推广物联网和远程智能安防监控技术。

中信建投的报告显示,根据联合国人口展望数据,2020年我国老龄化人口将达到2.4亿,但这同时也意味着巨大的养老产业空间,预计2020年老年人消费潜力约为10万亿元。

天时地利 似乎缺了点“人和”

各路资金进军养老行业,可谓具备了天时地利,但似乎缺了点“人和”。养老行业涵盖多个领域,较为常见的一类开发形式就是养老社区。

“我是准备给家里的老人计划一下,但现在的民办养老社区门槛越来越高。”在广州的泰康之家粤园,记者见到了前来参观的刘女士。

位于广州市长岭居国际生态居住区内的泰康之家粤园,是泰康在华南的首个养老社区项目。除享受保单的保障利益外,还可额外获得泰康全国连锁高端医养社区的入住权,且投保保费门槛最低总保费200万元,每年支付20万元,但这才只是入住的基本门槛。“现场工作人员介绍,入住后一对夫妻在可大部分自理的身体前提下,每月还需要交近两万元左右的费用。”

“我们很多城市的养老社区都已经基本满房,住后入住门槛或许要提高至购买300万元的相关保险产品。”工作人员提醒。记者查阅资料发现,2012年经保监会批准泰康

推出国内第一款保险与养老社区相结合的“幸福有约”综合养老计划。65岁的黄华老人对记者表示,“我在这住了一段时间,院里的老人康复、饮食等服务都还挺好,但就是觉得入住门槛和费用有点过高,而且老人的孤独感还是很强。”有在现场咨询的老人也告诉记者,自己的退休工资远远不到这个水平,有点“未富先老”的感觉。当前,中国老年人的消费观普遍还是相对较为保守和谨慎。

与上述高端养老社区相比,一些公办养老机构的收费相对较低。记者在深圳市罗湖区社会福利中心调查发现,这里入住门槛视老人的健康和需要护理的程度,每月收费在3000至4000元左右。不过,想入住也不是那么容易。工作人员告诉记者,要年满60岁以上的罗湖户籍居民,然后到深圳民政在线登记排队轮候,优先安排年纪较大的老人。

一些民营机构的养老社区过于“高端”,公办养老机构却一床难求,这或许就是目前国内养老社区的现状:理想丰满,现实骨感。不过,一些养老社区与地产也有着解不开的关系,更成为一些城市的主打牌。

而在江苏扬州,由于得天独厚的地理和环境优势,这座城市打造了“颐养之城”的新名片。扬州市民政局2018年底公布的扬州中心城区养老地图勾勒出整个城市的养老产业规划,北至邗江区公道镇,南至开发区八里镇,东至江都区仙女镇,西至邗江区蒋王街道,已经建成35个颐养示范区,9个街道级日间照料中心,11个街道级中心厨房,6家护理院,33个养老院。记者发现在扬州市区周边的各类特色养老社区,更是吸引南京、上海等周边客户

前来考察。

记者在位于扬州西郊捺山脚下的石柱山国际康养城看到,这座康养城宛如一个主打养老的大型综合社区,包括住宅项目、大型颐养中心、生态农场、恒德护理院等,而康养城由扬州恒丰养老产业有限公司投资建设,目前住宅项目销售均价已经“过万”,以恒德护理院为例,目前双人间收费是每月3000元,单人标准间每月4000元,按照老年人生活护理等级的不同可以个性化定制服务,收费从600至4500元不等。而在当地,还有捺山颐乐小镇、江扬天乐湖医养中心等项目,集聚上万人的康养小镇呼之欲出,似乎也已成为特色小镇发展热潮中的一种特别模式。

除了养老社区,市场还出现了共有产权养老。2017年12月,北京市民政局正式发布了共有产权养老试点项目“恭和家园”已投入运营的消息。记者发现,恭和家园是北京共有产权养老试点项目,其中购房者购买的是95%的产权,另外5%产权由开发商自己持有。除此之外,购房者每户每月还需要缴纳一定的服务费,包括物业费、管家费等费用。

如何平衡 社会效益与收益

养老产业也与土地拍卖、特色小镇、共有产权连上关系,外部的政策环境也在支持养老产业的发展,但依旧存在着许多风险,投资方需要考虑如何平衡社会效益和投资效益。有投资过养老社区的陈经理告诉记者,大部分民营养老社区亏损的原因在于入住率的不足,导致运

营成本无法规模化。一般来说,养老社区的入住率必须在75%以上,才有实现盈利的可能。

在中国,仅从养老社区的利润率来看平均在8%左右,纯服务的养老社区很难迅速盈利。不过,从宏观角度而言养老产业不应该是以盈利为第一位,社会性占据最主要地位。”一位资深医疗健康产业投资基金合伙人对记者表示。

以医疗健康投资为主的高特佳相关负责人表示,从行业内来说只要涉及医疗健康投资的机构,都会对养老行业做研究,目前来看主要关注两个方向:中高收入人群的养老需求以及医养结合的机会,尤其是开针对老年人的产品和服务模式,比如一些特定的产品包括多功能浴池、智能马桶以及行动能力差的辅助养老设备等,这些设备的针对性强,需求量大,利润空间也比较高。此外,智能养老的产品也是关注的重点。

说起养老社区,还是不得不提到开发商。如今,住宅市场的增长天花板让房企愈发坚定多元化布局。房企也正逐渐转型城市配套服务商,“银发经济”促使房企将养老视为多元化业务中的重要一环。据不完全统计,全国已有近80家地产商进军养老地产领域,万科、龙湖、招商蛇口等众多龙头房企踊跃入场。

对于房企如何吃上“银发经济”这块蛋糕,易居研究院智库中心研究总监严跃进建议,开发商应继续在社区建设中搭建半独立半混居的服务。比如一个小区有10栋楼,这个时候可以单纯设计一栋有较好的老年服务设施,而老人平时社区生活也可以接触其他年龄的人群。另外,也需要强调老年文化建设,不断创新服务,这都是开发商需要做的事。