

# 多城第二批集中供地“急刹车”后陆续“返场”：竞买规则调整紧扣“稳房价”目标

■本报记者 杜雨萌

最近一段时间，多城第二批集中供地在“急刹车”后，正陆续“返场”。《证券日报》记者注意到，8月29日，深圳重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告。尽管其涉及的出让地块数量不变，仍为22宗，但出让条件却进一步优化。

具体来看，一、在健全市场准入机制上，要求本批次用地竞买申请人须具有房地产开发资质(联合竞买)，联合各方均应具有房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，同一企业及其控股的各个公司，参与本批次用地竞买最多可竞得3宗用地(含联合竞买)；二、在合理限定土地溢价方面明确，在保持挂牌起始价不变的基础上，地块溢价率上限统一由45%调整为15%，

达到溢价率上限后，个别地块直接采用摇号方式确定竞得人，其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定竞得人；三、在强化“房地联动”上特别指出，本批次用地普通商品住房销售限价在原限价基础上下调3%-9.2%不等，安居型商品房销售限价在原限价基础上下调2.8%-9.1%不等；除此之外，此次公告还在严格落实购地资金审查机制，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地以及强化企业信用约束等方面予以调整优化。

事实上，结合房地产调控的“三稳”目标来看，土地市场作为房地产行业的前端，不仅最能体现调控的力度，更会在很大程度上直接影响房价的稳定。例如，作为楼市调控政策的重要组成部分，今年年初，自然资源部明确要求22个城市住宅用地要实现“两集中”，从而达到稳地价、稳房价、降预期的目的。不过，从首批集中土拍结果看，不仅“高溢价”及“地王”地块频现，部分城市的土地市场热度更是不降反升。在此背景下，伴随着政策面和监管部门的多次“喊话”，自进入下半年以来，多城先后升级楼市调控政策，且在内容上更是高度聚焦土地市场。

不仅如此，在第二批集中供地的“窗口期”，出于“稳地价”的考虑，日前，包括深圳、福州、苏州、长沙、青岛、杭州、天津、上海、济南、惠州等多个热点城市已相继暂停或延期了土地出让。从其给出的理由看，主要与竞买规则的调整有关。

《证券日报》记者注意到，最近一段时间，深圳、杭州、青岛、南京、合肥等地的第二批集中土地出让已陆续“返场”。从调整后的竞买规则看，亦主要落脚于调整竞买人资质条件和准入要求、降低

地块溢价率、强化房地联动以及严格购地资金审查等内容。如杭州提出，一般地块溢价率上限由20%调整为15%，“竞品质”试点地块的溢价率上限由10%调整为5%；出让地块达到上限价格后，转为在此价格基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人；同时，明确竞买企业的购地资金五个“不得”等；再比如青岛提出，同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买，高新区的溢价率限制在15%以内，对违规房企设置3年禁拍惩罚等。

“土地市场已成为各城市跟进调控的主要方向。”克而瑞研究中心市场研究总监马千里在接受《证券日报》采访时表示，从目前部分城市已公布的集中土拍规则调整看，预计“控实际地价”将成为热点城市接下来在土地侧调控的主力方向。

# 第四届中小投资者服务论坛将于9月3日在“云上”举行

■本报记者 朱宝琛 见习记者 杨洁

《证券日报》记者8月29日获悉，第四届中小投资者服务论坛将于9月3日在“云上”举行。本届论坛由中证中小投资者服务中心、中国上市公司协会和中国证券投资基金业协会作为轮值主办单位，联合中国证券业协会、中国期货业协会共同举办，上海市虹口区人民政府作为论坛特别支持单位。证券日报、中国

证券报、上海证券报、证券时报、新华网投教基地、第一财经、全景网等媒体的官方网络平台将全程在线直播。

2020年10月9日，国务院印发《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》，对提高上市公司质量作出全面系统的部署安排。本届论坛将重点展现近一年来各方在提高上市公司质量工作方面取得的积极进展，同时对ESG投资、公司治理、投保机构股东代位诉讼为切入点，探讨提高上市公司质量、加强投资者保

护的有效路径和长效机制举措。

上午总论坛以“提高上市公司质量，保障投资者合法权益”为主题，中国证监会、中国上市公司协会等单位领导将发表重要讲话，中国证监会上市部、国务院国资委产权管理局、上海市地方金融监督管理局、上海证券交易所、深圳证交所、全国股转公司、论坛主办方等单位相关负责人将发表主旨演讲。下午同步进行“发展ESG投资，服务高质量发展”“规范公司治理，促进投资者保护”“投保机构股东代位诉讼实务

探讨”3个专题论坛，将邀请国务院发展研究中心、国家气候战略中心、证券期货监管系统、法院系统等有关部门、单位领导、市场机构负责人、高校学者、律师等，围绕相关议题通过圆桌讨论、主题演讲等形式进行深入研讨。

论坛为投资者保护工作搭建了学习交流的平台，在大投保格局下，有助于凝聚共识，形成合力，进一步提升投资者保护水平，推动构建公开公平公正的市场环境，维护资本市场稳定健康发展。

论坛为投资者保护工作搭建了学习交流的平台，在大投保格局下，有助于凝聚共识，形成合力，进一步提升投资者保护水平，推动构建公开公平公正的市场环境，维护资本市场稳定健康发展。

独具慧眼

# 董监事会履职尽责才能使企业价值最大化

■安宁

董事会负责决策，监事会负责监督，只有各自做好本职工作才能使企业价值最大化。

8月17日，上市公司恒泰艾普发布公告，监事会拟向股东大会提交建议罢免马敬忠董事职务的提案，监事会拟向董事会提议召开临时股东大会以审议监事会提出的建议罢免马敬忠董事职务的提案。10日后的8月27日，恒泰艾普公告称，公司召集全体董事进行表决是否同意监事会召开临时股东大会，投票表决多数董事反对，公司董事会不同意监事会提议召开临时股东大会。

上面的两则公告简单概括就是：公司的监事会要召开临时股东大会罢免董事，董事会不同意监事会召开临时股东大会。

笔者认为，董事会和监事会都是上市公司治理中的重要核心设置，对于公司的管理和发展起着非常重要的作用，董事会和监事会的各尽其职是提升上市公司治理水平的充分必要条件。因此，如果董事会和监事会不能履职尽责，将会造成上市公司内部治理结构不稳，投资者丧失信心，甚至有可能造成决策机制失灵，公司陷入困境。

众所周知，董事会是公司的经营决策机构，一般由股东大会选举

的董事组成，对股东大会负责，对公司进行经营管理。监事会是由股东大会选举的监事以及由公司职工民主选举的监事组成的，对公司的业务活动进行监督和检查。

作为公司的监督机构，监事会的职权有：对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案等。

由此来看，当董事会和经营管理层发生违法违规行为，损害股东利益时，监事会负有采取措施予以制止、纠正并追究责任的职责。

对于上市公司来说，监事会制衡机制的工作重点在于监督，而监督的最终目的也正是为了保障公司和股东的合法权益。监事会及及时有效的监督是企业健康发展的必然要求。

心有戒尺，行有所止。打造“规范、透明、有活力、有韧性”的资本市场，离不开董事会监事会勤勉地履行职责，当好上市公司规范运作的把关者和中小投资者合法权益的保护者。

透视·煤炭市场

# 近半个月煤炭保供稳价政策连发 释放产能前瞻性应对供暖季

■本报记者 包兴安 见习记者 杨洁

今年以来，煤炭价格大幅上涨，政策层面连出实招，推进煤炭市场保供稳价见实效。接受《证券日报》记者采访的专家认为，积极推进煤炭储备能力建设，推动煤炭产能持续释放，煤炭产量持续增加，严打恶意炒作行为，有利于引导煤炭供需形势进一步好转。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清对《证券日报》记者表示，基于国内外能源市场供给形势发生变化，煤炭价格持续走高。在此情况下，国家推进煤炭储备能力建设，各地因地制宜进行煤炭储备，恢复露天煤矿生产，这些举措不仅必要，而且具有前瞻性和预见性，是事关我国经济和社会稳定发展的战略举措。

## 煤炭保供稳价政策连发

《证券日报》记者注意到，近半个月内，政策层面对煤炭市场“保供稳价”频频出手。

8月16日召开的国务院常务会议指出，做好市场保供稳价工作。完善并落实重要原材料价格上涨应对方案，合理增加国内生产，科学组织储备投放，强化重点商品市场联动监管。8月25日，为加快释放煤炭先进产能，国家有关部门和内蒙古自治区积极推动露天煤矿持续用地办理，尽快恢复露天生产。8月26日，国家发改委表示，将会同有关方面加强煤炭价格监测，对恶意炒作、哄抬价格等违法违规行为依法依规进行查处。此外，记者从国家发改委获悉，当前国家正在推进煤炭储备能力建设。总的目标是在全国形成相当于年煤炭消费量15%、约6亿吨的煤炭储备能力。多地也对做好煤炭储备能力建设进行了部署，例如，山西省能源局发文提出，2021年，山西省形成新增300万吨以上政府可调度煤炭储备能力。

大为改观。

宋向清进一步表示，国家推进煤炭储备能力建设将对我国能源布局、政策调整和煤炭行业管理等三方面产生积极影响。首先是在煤炭产能布局上，煤炭储备和煤炭能源供给将进一步向煤炭生产集散地、消费集中地、主要铁路运输节点和接卸港口集中，由此将诞生一批新的具有规模经济效益的煤炭源基地。其次，在能源政策调整方面，政策面将通过每年安排中央预算内投资支持煤炭储备设施建设，并辅以信贷、税收等政策支持，从而可以充分调动各省建设煤炭储备设施的积极性和主动性。此外，在管理层面，各级政府可以借此建立煤炭储备管理信息系统，煤炭储备调配和投放机制，煤炭储备基地动态监测系统和调度管理“全国一张网”，实现在核心区域、重点时段、关键节点等及时有效发挥调控效用，从而保证增加供应、平抑价格、保障急需。

## 关注供暖用煤需求

结合近期在煤炭保供稳价方面的多项举措来看，中信证券研究所副所长、首席FICC分析师明明对《证券日报》记者表示，下一步的政策发力点主要有三方面：一是继续推进煤炭增产增供，推动晋陕蒙等主要产煤地区和重点煤炭生产企业增产增供；二是促进优质产能释放，对在产能加快手续办理力度，对现存煤矿积极支持产能核增；三是进一步投放煤炭储备，在供需偏紧时段有效补充市场供应，并对电厂存煤偏低的地区予以重点保障。

“随着夏季用电高峰结束，煤炭市场价格将趋于平稳。”刘向东预计，在供给改善和需求放缓的情况下，煤炭市场价格有望逐步回落至正常水平。同时，也要关注冬季供暖的用煤需求对价格的扰动，必要时继续增加产能释放，发挥储备投放的调节作用，根据需要随时投放市场，促使供需保持合理价格的平衡。

“近期保供政策预期的不断加码，下游采购谨慎，贸易商出货意愿有所增强，价格短期出现调整。”明明建议，后续需关注产地端新增产能和下游旺季结束后的采购节奏，或是影响煤价波动的主要影响因素。尽管新增产量释放仍需过程，但9月份后动力煤消费将进入淡季，供需缺口有望边际收窄，煤炭价格可能高位企稳。

# 注册制改革进入关键推进期 会计监管报告首提做好配套服务

■本报记者 吴晓璐

8月27日，证监会发布《2020年上市公司年报会计监管报告》(以下简称《报告》)。证监会表示，针对年报审阅中发现的问题，下一步将坚持监管与服务并重，持续就资本市场热点难点问题处理和财务信息披露问题开展专题调查研究，积极做好资本市场注册制改革配套服务工作，支持实体经济发展。

纵览证监会历年会计监管报告可以发现，“积极做好资本市场注册制改革配套服务工作”的说法是首次被提出。

“这一表述明确了注册制改革是我国当前资本市场改革的核心，但注册制改革不是单兵突进就能取得成功的，需要综合配套‘一揽子’改革措施和服务工作。”南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示，目前来看，做好配套服务工作主要涉及专业中介服务、

公司治理提升等领域，进一步明确会计处理和财务信息披露规则也包含其中。

证监会表示，年报审阅发现，上市公司执行企业会计准则和财务信息披露规则整体质量较好，但部分上市公司仍存在对准则理解和执行不到位的问题，主要包括：收入确认和计量不恰当、金融资产分类不正确、资产减值估计不谨慎、合并报表范围判断不合理、预计负债与或有资产抵销不恰当、债务重组损益确认时点不恰当等。

“《报告》主要反映的是上市公司财务报告在运用新会计准则上出现的一些问题，是企业在理解和适用上引发的问题。因为新会计准则较此前发生了很大变化，如《报告》中列举的新收入准则相关问题，新收入准则更加复杂。”北京大学法学院教授、公司财务与法律研究中心主任刘燕在接受《证券日报》记者采访时表示，“我国的会计准则是跟国际接轨的，

近年来我国会计准则的一些重大变化，基本上都是跟着国际会计准则变的，如收入准则、融资租赁的会计处理、公允价值计量等。”刘燕进一步解释，从证监会的整体结论来看，上市公司能够较好地理解并执行。

近日，证监会2021年系统年中监管工作会议提出，下半年要为全市场注册制改革打牢坚实基础。注册制改革已进入关键推进期，要继续扎实细致做好各项准备。

刘燕表示，本质上，注册制改革是让企业信息披露以及中介机构服务走在前面，监管部门强化事后监管。从这个角度来看，企业的财务信息披露越准确越好。但是，上市公司和会计师都对新准则的理解和体会都还不到位，本身也需要一个适应的过程。所以，需要监管部门提供更多支持。

“监管部门的支持可以从两方面发

# 对比分析近三年上市公司年报会计监管报告发现 “2020款”会计监管报告未再提“低级错误”

■本报记者 包兴安

8月27日，证监会发布2020年上市公司年报会计监管报告，截至2021年4月30日，沪深两市共有4247家公司披露了年度财务报告。按期披露年报的公司中，254家公司年度财务报告被出具非标准审计意见的审计报告。

北京国家会计学院教授崔娟对《证券日报》记者表示，对比2018年、2019年、2020年三年上市公司会计监管报告，收入确认问题、金融资产分类问题、资产减值问题、合并报表范围问题一直是公司财报的老问题，今年出现的新问题是预计负债与或有资产抵销不恰当、债务重组损益确认时点不恰当。

为实现我国企业会计准则与国际财务报告准则的持续全面趋同，2017年，财政部发布了新金融工具相关会计准则，并分步实施。2018年，111家“A+H”公司首次适用新收入准则和新金融工具准则，2019年全体上市公司适用新收入准则和新租赁准则，2020年上市公司全面执行新收入准则。

记者梳理发现，连续三年发布的上市公司年报会计监管均提到，上市公司执行企业会计准则和财务信息披露规则整体质量较好，但部分上市公司仍存在对准则理解和执行不到位的问题。例如，2020年年报审阅发现的问题主要包括收入确认和计量不恰当、金融资产分类不正确、资产减值估计不谨慎、合并报表范围判断不合理、预计负债与或有资产抵销不恰当、债务重组损益确认时点不恰当等。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对《证券日报》记者表示，收入确认和计量问题、金融资产分类是

8月27日 证监会发布2020年上市公司年报会计监管报告，截至2021年4月30日，沪深两市共有4247家公司披露了年度财务报告。按期披露年报的公司中，254家公司年度财务报告被出具非标准审计意见的审计报告

王琳/制图

问题。总体上，当前的问题主要集中在职业判断上面，也可以看出，当前上市公司财报总体上是规范的，违规集中在财会编制的时候对业绩过度乐观。

记者注意到，2020年年报会计监管报告中未提及“年报中披露的信息存在低级错误”，只是表示“2020年部分上市公司在编制财务报表时，存在列报不规范、披露不充分的问题。”而2018年和2019年年报会计监管报告均提到，“个别上市公司在年报中披露的信息存在低级错误，或者无法勾稽、前后矛盾等问题。”

证监会表示，上市公司和会计师事务所等中介机构应高度重视会计监管报告中提出的问题，不断提高自身对会计准

则及相关规定的理解和应用水平，及时发现并改正财务报告编制中存在的错误，稳妥做好公司财务信息披露相关工作，不断提升资本市场财务信息披露质量。

崔娟表示，要有效解决相关问题，需要区分问题来源的不同情况精准施策。整体上可从两方面考虑：一是新准则或准则修改、新业务或非规范业务核算，凡是涉“新”事项，都与业态变化或业务发展需要有关，业态模式随着经济发展而变化，因而，要注意“业财融合”，也就是会计人员一定要了解业务才能用好会计准则，才能处理好会计事项。二是为上市达标或相关监管达标，凡是涉“达标”事项，都

与监管指标有关，如收入指标、净利润指标、资产负债率指标等，要满足这些监管指标要求，基本都是“会计与业务”在报告上的融合，而非真实的融合，要解决这类问题，需要强化监管和市场引导，如建立上市公司财务报告质量评价指数，促进上市公司通过强化事前决策、提升内部管理等方式优化财务质量。

盘和林表示，由于问题大多数集中在职业判断倾向问题，而非会计账户的真实性，所以对此类问题还是应该发现一个，调整一个，处罚一个。建议以案例方式明确一些会计账户处理的刚性。未来在会计科目改革方面，也希望尽量简化或者减少职业判断。