

实行“收支两条线” 五部委严控土地出让金管理

财政部、国土资源部等五个部委日前联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，要求地方将土地出让收入全额缴入地方国库，支出则通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。

专家认为，在今年土地出让金大增的情况下，五部委出台这一文件，主要意图是加强土地出让收支管理。

收支管理问题突出

社科院财贸所财政研究室研究员杨志勇认为，出台这一文件，主要目的还是规范土地出让收支管理，解决目前土地出让收支过程中存在的问题。

通知指出，目前土地出让收支管理主要存在5个问题。例如，有的地区土地出让收支未全额纳入地方基金预算管理；有的地区已收缴的土地出让收入未按规定及时缴入地方国库；有的地区拖欠土地出让收入，未能做到应收尽收；有的地区越权减免缓缴或变相减免土地出让收入，造成土地出让收入流失；还有的地区未按规定编制土地出让收支预算等。

实际上，早在2006年，国务院就下发了《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，要求将土地出让收支纳入地方预算，实行“收支两条线”管理，但此后仍有许多地方政府没有严格执行这一政策。审计署此前发布的审计报告显示，2007年共有18个省区市的626.42亿元土地出让收入未纳入地方政府预算。

强化土地出让金征管

五部委强调，除国务院有明确规定以外，任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入。

为达到加强管理的目的，五部委指出，市县国土资源管理部门在国有土地出让合同、租赁合同、划拨决定书等，必须明确土地出让价款、租金和划拨土地价款的总额、缴付时间和缴付方式；经依法批准后改变土地用途等土地使用条件的，合同中必须明确

缴付的土地价款。对于未按规定缴清全部土地价款的单位或个人，五部委严令，管理部门不得核发国有土地使用证，也不得按土地价款缴纳比例分割发证。

对于开发商分期缴纳土地出让金的，五部委也提出了更严格的要求。通知指出，开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，特殊项目须经决策机构集体认定后方可约定在两年内全部缴清。此外，土地出让金首次缴纳比例也要大大提高，不得低于全部土地出让价款的50%。通知还明确，土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

五部委还将对拖欠土地出让金的开发商进行严惩。通知指出，未按规定缴纳土地价款，未按合同约定动工建设的单位和个人，拖欠土地出让收入期间不得参与新的土地出让交易活动；有关拖欠和违约信息要计入其诚信档案，可以通过提高竞买保证金或违约金等方式，限制其参加土地招拍挂活动。

通知还指出，土地出让或租赁成交后，管理部门应当按照规定及时在中国土地市场网及土地有形市场等指定场所公布。

土地财政收入同比增幅超100%

今年以来，土地出让金大幅增加，是这一文件出台的大背景。

中国指数研究院的统计数据显示，截至今年11月23日，全国70个城市土地出让金收入同比增加超过100%。排在前20名的城市土地出让金总额高达6210亿元，同比增加108%，上海以821亿元的土地出让金收入名列全国第一，北京以639亿元位列第二。

与去年382亿元的土地出让金相比，上海今年至今的土地出让金增加了115%。据测算，上海2009全年的土地出让金将比历史高点2007年高出10%以上。

土地出让金占地方财政的比例之高，也是有关部门高度重视土地出让收支管理的重要原因。数据显示，2008年，江苏、北京、浙江、广东四省市土地出让收入位居全国前列，均超过500亿元。其中北京的土地出让金占同期财政收入的35%，浙江、四川、福建、安徽的土地出让金占财政收入比重也均超过30%。

实际上土地出让金占地方财政的比例，恐怕比统计的还要高，有很多城市已经达到50%以上。”杨志勇指出。

■ 相关报道

上海酝酿楼市新政 开发商紧急部署对策

记者 于兵兵 编辑 阮奇

国务院常务会议之后各地方政府将陆续出台楼市新政给予回应。

知情人士透露，国务院14日召开关于房地产市场健康发展的常务会议之后，上海市发改委等部门于第二天就紧急召开工作会议，研究房地产市场应对政策。因为周日，我们印象特别深，感觉这次应该会有政策方面的新说法。”一位被发改委问询过楼市情况的业内人士称。

此前，本报曾独家报道上海目前未就年底前楼市优惠优惠政策出台新说法。相关人士分析上海楼市优惠政策有望延期，但随着中央基调的变化，上海可能重新考虑优惠政策退出问题。

开发商方面，上海绿地集团等此前高调拿地的大型房企近日召开紧急会议部署对策。另一“地王大户”绿城集团也未对新政给予正面回应。但被采访的开发商均认为，目前楼市存在泡沫已成事实。不过多数开发商判断，从宏观经济全局考虑，中央寄希望于房价适度降温，成交持续稳定，因此本轮调控楼市仍会以温和为主基调。

一位上海房地产业内人士透露，温家宝总理视察上海保障房建设后，中央高层已经对部分城市不断攀高的房价感到担忧。此后，营业税免征期限调整、及14日国务院关于遏制房价过快上涨四项措施相继出台。

上海方面第一时间就中央精神给予回应。在日前召开的上海市区县座谈会上已经传出信息，上海市将加快经济适用房建设进度，扩大供应规模，确保到2012年建设30万套经济适用房。上海市委副书记、市长韩正在会上强调，要从全局工作的高度思考和谋划，以维护人民群众切身利益为根本，在上海形成工作合力，抓落实、抓推进，让更多普通百姓得到实惠。

分析人士认为，上海新政不会仅停留在30万套经济适用房的承诺上，包括营业税、公积金政策、甚至契税等都可能作为上海遏制投资投机性购房的突破口。同时还有可能在土地出让金环节严格控制，收缩房地产市场的流动性资金。

售镇地块出让后上海市府高层非常关注，我们预计，未来上海可能在政策上对高价地王现象给予打击。”一位接近上海市政府的业内人士告诉记者。

西安信托迁址公告

经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，我公司2009年12月18日（周五）迁至新址办公。借此机会：衷心感谢社会各界长期以来对我公司的有力支持和帮助。现将迁址后的办公地址和通讯方式公告如下：

地址：西安市高新区科技路33号高新国际商务中心23—24层

邮政编码：710075

电话：029-87990899
传真：029-87990878
网址：www.xitic.cn
若因公司迁址给您带来不便，敬请谅解。特此公告。

西安国际信托有限公司
2009年12月18日

中国化学工程股份有限公司

China National Chemical Engineering CO., LTD.
(北京市朝阳区安苑路20号)

首次公开发行股票招股意向书摘要

保荐机构(主承销商)

CITIC 中信建投证券有限责任公司
北京市朝阳区安立路66号

化学工程集团拟发行本公司的净资产的评估值为522,306.47万元，评估增值401,403.66万元，增值率为332.01%。其中，最主要的评估增值是对下属企业长期股权投资评估增值398,259.03万元。

本公司评估后按各发起人投入资产的评估值及验资报告确认各发起人的出资，并按1:0.6517的比例折为公司股本370,000万元，未折入股本的197,724.44万元计入公司资本公积。

按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的相关要求，本公司接受发起人出资所形成的对下属各子公司的长期股权投资，按本次资产评估的评估值确认其初始投资成本，并在母公司报表中采用成本法对其进行财务核算。而下属各子公司在本次重组过程中的账务处理则区分以下两种情形分别进行：对于本次重组前为全民所有制企业的子公司，按照公司制改建的评估结果确认、计量相关资产和负债；对于本次重组前为公司制企业的子公司，本次未按照评估结果调整其个别财务报表。

本公司编制合并财务报表时，按照各子公司各项资产、负债于合并日的账面价值作为计量基础反映在本公司的合并财务报表中，对于母公司确认的各子公司长期股权投资账面价值与本公司于合并日在各子公司账面净资产中享有份额之间的差额予以转回。

鉴于上述会计处理方式并考虑合并报表编制过程中其他调整因素的影响，截至2009年6月30日，本公司合并报表中所有者权益为429,520.19万元，其中：股本370,000万元，资本公积—24,930.02万元，专项储备110.09万元，盈余公积60.00万元，未分配利润61,692.54万元，外币报表折算差额—4,578.36万元，少数股东权益27,219.93万元。归属母公司所有者权益402,300.26万元。按归属母公司所有者权益的口径计算，本公司截至2009年6月30日的每股净资产为1.09元。

4、本公司设立时，集团公司委托中资产评估有限公司对其拟投入本公

致母公司报表和合并报表的盈利指标存在较大差异，提请投资者关注。

6、本次重组时，本公司聘请独立精算师依据精算基础数据、福利计划条款及精算假设，对离退休、内退人员及亲属的补充福利进行精算评估，并根据《企业会计准则第9号—职工薪酬》以及根据国务院国资委《关于中国化学工程集团公司重组改制上市工作中高退休等“三类人员”相关费用有关问题的批复》（国资分配〔2008〕546号），确定相关负债的金额。截至2009年6月30日，应付离退休、遗属及内退人员的福利账面余额为109,473万元。

7、为支付上述补充福利，预计公司2009年现金流出约9,561万元，2010年之后，2010年/公司将按原承诺严格执行计划，支付离退休、内退人员及亲属的补充福利。

8、2008年以来，次贷危机引发的金融危机愈演愈烈，迅速从局部发展到全球，从发达国家传导到新兴市场国家和发展中国家，从金融领域扩散到实体经济领域，酿成了一场历史罕见、冲击力极强、波及范围很广的国际金融危机。受国际金融危机快速蔓延和世界经济增长明显减速的影响，加上我国经济运行中尚未解决的深层次矛盾和问题，我国经济运行中的困难增加，经济下行压力加大，企业经营困难增多。2009年上半年我国宏观经济总体形势企稳向好，但基础还不牢固，若我国经济增长不能保持平稳较快发展，本公司的境内业务将面临市场需求下降的风险。

1、中国化学工程股份有限公司（以下简称“发行人”或“中国化学”）首次公开发行股票是在《关于进一步完善新股发行体制的指导意见》（证监会公告〔2009〕13号）实施后的新股发行，价格形成机制进一步市场化，发行人与保荐人（主承销商）郑重提示广大投资者注意投资风险，理性投资，并在申购前认真阅读本公告。

2、本次发行采用网下询价对象配售（以下简称“网下发行”）与网上资金申购发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式，即投购机制启动前，网下初始发行规模不超过36,990万股，占本次发行数量30%；其余部分网上发行，约为66,310万股，约占本次发行数量的70%。

3、本次发行的网下询价和网上申购价格由发行人及保荐人（主承销商）通过询价对象和配售对象进行预路演和初步询价确定发行价格区间，在发行价格区间内通过询价对象和配售对象进行投标确定发行价格。参与本次发行的询价对象和配售对象，应向上交所申购获得网下申购电子化工平台CA证书，安装交易端软件方可登录申购平台。询价对象和配售对象均须通过该平台进行，通过该平台以外方式进行报价无效。询价对象和配售对象应自行负责CA证书、用户密码的安全保管及终端的正常使用。

4、询价对象参与初步询价时，以其管理的配售对象为报价主体，由询价对象为报价。配售对象可以自主决定是否参与初步询价。配售对象在申购及持股等方面应遵守相关法律法规、中国证监会的有关规定及其他适用于该配售对象的相关规定或合同约定要求，并自行承担相应的法律责任。2009年12月18日（T-5日）初步询价开始日前一个交易日12:00前已完成在中国证券业协会备案的配售对象方可参与初步询价，但下述情况除外：

①与发行人或保荐人（主承销商）之间存在实际控制关系的询价对象管理的配售对象；

②与保荐人（主承销商）具有控股关系的证券投资基金管理公司管理的配售对象；

③保荐人（主承销商）自营账户。

5、本次发行的初步询价期间为2009年12月21日（T-4日）至12月22日（T-3日），分为两个交易日，提请询价对象及其管理的配售对象注意：

6、两个交易日中，网上发行和网下发行的配售对象应在初步询价首日2009年12月21日（T-4日）的9:30—15:00，通过申购平台向上交所报备在证券业协会备案的证券账户及其关联账户，确保无关联账户的无需申报，具体规定请查阅上交所网站公布的《关于各新股网下发行配售对象报备相关账户信息的通知》。

7、初步询价时，询价对象应在同一界面为其拟参与本次网下发行的全部配售对象报价，确定后统一提交，原则上只能提交一次，多次提交的，以最后一次提交的报价信息为准。报价时，须同时申报申购价格和申购数量。每个配售对象最多不得超过3个拟申购价格，以0.01元为一个最小申报价格单位。最高申购价格不得超过最低申购价格的120%，每个拟申购价格对应一个拟申购数量。三个拟申购价格对应的“拟申购数量”之和不得超过网下初始发行量，即36,990万股，同时每一个申购价格对应的“拟申购数量”均不得低于网下发行最低申购量，即600万股，且申购数量超过600万股的，超出部分必须是10万股的整数倍。

8、配售对象在初步询价阶段填写的多个“拟申购价格”，如全部落在主承销商确定的发行价格区间下限之下，则该配售对象不得进入累计投标询价阶段进行申购申购。

9、配售对象在初步询价阶段填写的多个“拟申购价格”，如其中有一个或一个以上报价落在主承销商确定的发行价格区间之内或区间上限之上（以下简称“有效报价”），则该配售对象可以进入累计投标询价阶段申购新股，且必须参与本次网下累计投标询价进行新股申购。其申购数量之和不得低于其“有效报价”所对应的“拟申购数量”之和，上限为按“拟申购数量”总和的200%，同时不得超过网下初始发行量，即36,990万股。每个配售对象参与网下申购的申购数量上限和下限可通过上交所申购平台查询。

中国化学工程股份有限公司 首次公开发行A股发行安排及初步询价公告

保荐人(主承销商)：中信建投证券有限责任公司

特别提示

1、中国化学工程股份有限公司（以下简称“发行人”或“中国化学”）首次公开发行股票是在《关于进一步完善新股发行体制的指导意见》（证监会公告〔2009〕13号）实施后的新股发行，价格形成机制进一步市场化，发行人与保荐人（主承销商）郑重提示广大投资者注意投资风险，理性投资，并在申购前认真阅读本公告。

2、本次发行采用网下询价对象配售（以下简称“网下发行”）与网上资金申购发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式，即投购机制启动前，网下初始发行规模不超过36,990万股，占本次发行数量30%；其余部分网上发行，约为66,310万股，约占本次发行数量的70%。

3、本次发行的网下询价和网上申购价格由发行人及保荐人（主承销商）通过询价对象和配售对象进行预路演和初步询价确定发行价格区间，在发行价格区间内通过询价对象和配售对象进行投标确定发行价格。参与本次发行的询价对象和配售对象，应向上交所申购获得网下申购电子化工平台CA证书，安装交易端软件方可登录申购平台。询价对象和配售对象均须通过该平台进行，通过该平台以外方式进行报价无效。询价对象和配售对象应自行负责CA证书、用户密码的安全保管及终端的正常使用。

4、询价对象参与初步询价时，以其管理的配售对象为报价主体，由询价对象为报价。配售对象可以自主决定是否参与初步询价。配售对象在申购及持股等方面应遵守相关法律法规、中国证监会的有关规定及其他适用于该配售对象的相关规定或合同约定要求，并自行承担相应的法律责任。2009年12月18日（T-5日）初步询价开始日前一个交易日12:00前已完成在中国证券业协会备案的配售对象方可参与初步询价，但下述情况除外：

①与发行人或保荐人（主承销商）之间存在实际控制关系的询价对象管理的配售对象；

②与保荐人（主承销商）具有控股关系的证券投资基金管理公司管理的配售对象；

③保荐人（主承销商）自营账户。

5、本次发行的初步询价期间为2009年12月21日（T-4日）至12月22日（T-3日），分为两个交易日，提请询价对象及其管理的配售对象注意：

6、两个交易日中，网上发行和网下发行的配售对象应在初步询价首日2009年12月21日（T-4日）的9:30—15:00，通过申购平台向上交所报备在证券业协会备案的证券账户及其关联账户，确保无关联账户的无需申报，具体规定请查阅上交所网站公布的《关于各新股网下发行配售对象报备相关账户信息的通知》。

7、初步询价时，询价对象应在同一界面为其拟参与本次网下发行的全部配售对象报价，确定后统一提交，原则上只能提交一次，多次提交的，以最后一次提交的报价信息为准。报价时，须同时申报申购价格和申购数量。每个配售对象最多不得超过3个拟申购价格，以0.01元为一个最小申报价格单位。最高申购价格不得超过最低申购价格的120%，每个拟申购价格对应一个拟申购数量。三个拟申购价格对应的“拟申购数量”之和不得超过网下初始发行量，即36,990万股，同时每一个申购价格对应的“拟申购数量”均不得低于网下发行最低申购量，即600万股，且申购数量超过600万股的，超出部分必须是10万股的整数倍。

8、配售对象在初步询价阶段填写的多个“拟申购价格”，如全部落在主承销商确定的发行价格区间下限之下，则该配售对象不得进入累计投标询价阶段进行申购申购。

9、配售对象在初步询价阶段填写的多个“拟申购价格”，如其中有一个或一个以上报价落在主承销商确定的发行价格区间之内或区间上限之上（以下简称“有效报价”），则该配售对象可以进入累计投标询价阶段申购新股，且必须参与本次网下累计投标询价进行新股申购。其申购数量之和不得低于其“有效报价”所对应的“拟申购数量”之和，上限为按“拟申购数量”总和的200%，同时不得超过网下初始发行量，即36,990万股。每个配售对象参与网下申购的申购数量上限和下限可通过上交所申购平台查询。

重要提示

1、中国化学首次公开发行股票不超过12.33亿股人民币普通股（A股）（以下简称“本次发行”）的申请已获中国证券监督管理委员会证监许可〔2009〕1272号文核准。本次发行的保荐人及主承销商为中信建投证券有限责任公司（以下简称“中信建投”或“保荐人（主承销商）”）。中国化学工程股份有限公司的股票简称称为“中国化学”，股票代码为601117，该代码同时用于本次发行的初步询价及网下申购。

2、本次发行采用网下询价对象配售（以下简称“网下发行”）与网上资金申购发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式，即投购机制启动前，网下初始发行规模不超过36,990万股，占本次发行数量30%；其余部分网上发行，约为66,310万股，约占本次发行数量的70%。

10、初步询价中有“有效报价”的配售对象参与网下申购时，可以在对应的价格区间内最多申报一笔（含）有效报价，并须全额缴纳申购款。初步询价中提交“有效报价”的配售对象未能参与本次网下累计投标询价，或未能在规定的时间内及时足额缴纳申购款的，发行人与保荐人（主承销商）将其视为违约，将违约情况报中国证监会和中国证券业协会备案，并在2009年12月29日（T+2日）刊登的《定价、网下发行结果及网上中签率公告》中告知违约情况。

11、任一配售对象只能选择网下或者网上一种方式参与新股申购。凡参与初步询价的配售对象，无论是否有“有效报价”，均不再参与网上发行的申购。

12、本次发行的初步询价期间为2009年12月21日至12月22日。通过申购平台报价、查询的时间为上述期间每个交易日上午9:30至下午15:00。

13、本次网下申购时间为2009年12月24日（T-1日）及2009年12月25日（T日）（T日为指网上资金申购日）的上午9:30至下午15:00；网上申购的日期为2009年12月25日（T日）9:30—11:30、13:00—15:00。敬请投资者关注。

14、参与初步询价的配售对象相关信息（包括配售对象名称、证券账户代码及名称、收付款银行账户名称和账号等），以初步询价公告名称：《证券账户代码及名称、收付款银行账户名称和账号等》，以初步询价公告名称：《证券账户代码及名称、收付款银行账户名称和账号等》为准，且必须在上述时间点前完成登记备案的，不得参与网下发行。因配售对象信息填报与备案信息不一致所致后果由询价对象、配售对象自负。

15、在出现网下申购不足或网上/网下总申购不足或难以确定发行价格的（下转B7版）

(下转B7版)