

证券代码：600246
债券代码：122029

股票简称：万通地产
债券简称：09万通债

公告编号：临2012-035

北京万通地产股份有限公司

关于 09 万通债 2012 年回售的第二次提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

回售代码：100912

回售简称：万通回售

回售价格：100元/张

回售申报日：2012年8月14日

回售资金发放日：2012年10月15日

特别提示

1. 根据《北京万通地产股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》中所设定的利率上调选择权，发行人北京万通地产股份有限公司有权在本期债券存续期间第3个付息日，即2012年10月15日，上调本期债券后续期限的票面利率。本期债券在存续期内前3年票面年利率为7.00%，在债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，发行人选择上调票面利率20个基点至7.20%，并在债券存续期后2年固定不变。

2. 根据《北京万通地产股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》中所设定的公司债券回售条款，本公司发行的北京万通地产股份有限公司2009年公司债券（证券代码：122029，以下简称：“09万通债”）的债券持有人有权在债券存续期间第3个付息日，即2012年10月15日，将其持有的债券全部或部分按面值回售给本公司。

3. 09万通债持有人可按本公告的规定在本次回售申报日（2012年8月14日）对其所持有的全部或部分09万通债申报回售。本次回售价格为债券面值（100元/张）。09万通债持有人在本次回售申报日不进行申报的，视为对本次回售的无条件放弃。

4. 09万通债持有人的本次回售申报一经确认后不能撤销,相应的债券将被冻结交易,直至本次回售实施完毕后相应债券被注销。

5. 本次回售等同于09万通债持有人于债券存续期间第3个付息日(2012年10月15日)以100元/张的价格卖出09万通债。截至本公告发布之日前一个交易日,09万通债的收盘价格为103.79元/张,高于回售的价格。而且发行人选择在第3个付息日上调票面利率20个基点至7.20%。若09万通债持有人申报本次回售,可能导致较大的损失。请09万通债持有人慎重判断本次回售的风险。

6. 本公告仅对09万通债持有人申报本次回售的有关事宜作简要说明,不构成对申报回售的建议,09万通债持有人欲了解本次债券回售的详细情况,请通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)查阅相关文件。

7. 本次回售资金发放日指万通地产向本次有效申报回售的09万通债持有人支付本金及当期利息之日,即09万通债债券存续期间第3个付息日(2012年10月15日)。

一、 释义

除非特别说明，以下简称在文中含义如下：

万通地产/本公司/公司	指	北京万通地产股份有限公司
09万通债	指	本公司发行的北京万通地产股份有限公司2009年公司债券，债券代码：122029
回售	指	09万通债持有人可选择将其持有的全部或部分09万通债在债券存续期间第3个年付息日按照100元/张的价格回售给本公司，本次回售对应的日期为09万通债的存续期间第3个付息日（2012年10月15日）
本次回售申报日	指	09万通债持有人可以申报本次回售的日期，为2012年8月14日
付息日	指	09万通债的利息每年支付一次，为债券存续期（2010年至2014年）每年的10月14日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延），2012年的付息日为2012年10月15日
本次回售资金发放日	指	万通地产向本次有效申报回售的09万通债持有人支付本金及当期利息之日，即09万通债债券存续期间第3个付息日（2012年10月15日）
上证所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元	指	人民币元

二、 本期债券的基本情况

1、债券名称：北京万通地产股份有限公司2009年公司债券

2、债券简称：09万通债

3、债券代码：122029

4、发行总额：人民币10亿元

5、债券期限：5年

6、债券利率：存续期内前3年票面年利率为7.00%，在债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，发行人选择上调票面利率20个基点至7.20%，并在债券存续期后2年固定不变。

7、债券形式：实名制记账式

8、起息日：债券存续期间每年的10月14日为该计息年度起息日

9、付息日：每年的10月14日（遇法定节假日顺延至其后的第一个工作日）
为上一计息年度的付息日

10、回售条款：09万通债持有人可选择将其持有的全部或部分09万通债在债券存续期间第3个付息日按照100元/张的价格回售给公司

11、利率上调选择权：发行人有权在本期债券存续期间第3个付息日上调本期债券后续期限的票面利率

12、上市时间和地点：本期债券于2009年11月3日在上海证券交易所上市交易

13、登记、托管、委托债券派息、兑付机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

三、 回售的价格

根据《北京万通地产股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》的有关约定，回售的价格为债券面值（100元/张）。

四、 回售申报日

本次回售申报日为2012年8月14日

五、 申报回售的程序

1. 申报回售的09万通债持有人应在2012年8月14日正常交易时间（9:30-11:30, 13:00-15:00），通过上证所交易系统进行回售申报，申报代码为100912，申报方向为卖出，回售申报一经确认，不能撤消，相应的债券将被冻结交易，直至本次回售实施完毕后相应债券被注销。在回售付息日之前，如发生司法冻结或扣划等情形，债券持有人的该笔回售申报业务失效。

2. 09万通债持有人可就其持有的全部或部分有权回售的债券申报本次回售。09万通债持有人在本次回售申报日不进行申报的，视为对本次回售的无条件放弃。

3. 对09万通债持有人本次回售的有效申报，公司将在今年付息日（2012年10月15日）委托登记公司通过其资金清算系统进行清算交割。

六、 回售实施时间安排

时间	内容
2012年8月7日	公告本次回售实施方案
2012年8月14日	本次回售申报日
2012年8月16日	公告本次回售申报结果
2012年10月15日（2012年付息日）	本次回售资金发放日，有效申报回售的09万通债完成资金清算交割
2012年10月15日后三个	公告本次回售实施结果

交易日内	
------	--

七、 风险提示及相关处理

1. 本次回售等同于09万通债持有人于债券存续期间第3个付息日（2012年10月15日）以100元/张的价格卖出09万通债。截至本公告发布之日前一个交易日，09万通债的收盘价格为103.79元/张，高于回售的价格。而且发行人选择在第3个付息日上调票面利率20个基点至7.20%。若09万通债持有人申报本次回售，可能导致较大的损失。请09万通债持有人慎重判断本次回售的风险。

2. 上证所对公司债券实行“净价交易，全价结算”，即公司债券按净价进行申报和成交，以成交价格和应计利息额之和作为结算价格。

3. 利息的税务处理

根据《中华人民共和国个人所得税法》等相关规定，本期债券个人投资者应缴纳公司债券个人利息收入所得税，征税税率为利息额的20%，每手09万通债（面值1000元）实际派发利息为人民币56元（税后）。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612号）规定，本期债券利息个人所得税统一由各付息网点在向持有09万通债的个人（包括证券投资基金）支付利息时负责代扣代缴。如各付息网点未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各付息网点自行承担。

根据《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，对于持有09万通债的居民企业股东，其债券利息所得税自行缴纳，每手09万通债（面值1000元）实际派发利息为人民币70元（含税）。

对于境外合格机构投资者（QFII），根据国家税务总局《关于中国居民企业向QFII支付股息、红利、利息代扣代缴企业所得税有关问题的通知》（国税函[2009]47号）、《非居民企业所得税源泉扣缴管理暂行办法》（国税发[2009]3号）等规定，QFII取得的本期债券利息应缴纳10%的企业所得税，并由本公司代扣代缴。请截至回售资金到账日（2012年10月15日）起10个工作日内向公司提供相关纳税证明文件如：（1）以居民企业身份向中国税务机关缴纳了企业所得税的纳税凭证；或者（2）以居民企业身份向中国税务机关递交的企业所得税纳税申报表；（3）该类投资者虽为非居民企业，但其本次应获债券回售价款属于该类投资者在中国境内设立的机构、场所取得的证明文件。经公司核实确认后，则不代扣代缴10%的企业所得税。如果该类投资者未能在规定的时间内提供证明文件，则本公司将按照10%的税率代扣代缴QFII投资者的企业所得税。

八、 联系人及联系方式

联 系 人：程晓晞、王渴

联系地址：北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层

电 话：010-59070788

传 真：010-59071159

特此公告。

北京万通地产股份有限公司董事会

二〇一二年八月七日