

股票代码：600246

股票简称：万通地产

公告编号：临2013-001

北京万通地产股份有限公司

出售资产公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

交易内容：北京万通地产股份有限公司（以下简称“甲方”、“我公司”或“万通地产”）以 348,863,150 元的交易对价将所持有的天津泰达城市开发有限公司（以下简称“泰达城开”）23.5%的股权受让给天津融创置地有限公司（以下简称“乙方”）。泰达城开（或“目标公司”）目前将共欠甲方 12,427 万元人民币，由乙方收购甲方对目标公司将享有的 12,427 万元债权，转让对价将确定为人民币 12,427 万元整。

一、交易概述

我公司与乙方于 2013 年 1 月 7 日于天津市签署了《股权及债权转让协议》，以 348,863,150 元的交易对价将持有的泰达城开 23.5%的股权受让给乙方。以 12,427 万元的交易对价将享有泰达城开 12,427 万元的债权转让给乙方。

本公司第五届董事会于 2013 年 1 月 7 日召开临时会议，会议审议通过了此项议案，表决结果为：

11 票同意；0 票弃权；0 票反对。

二、交易对方情况介绍

名称：天津融创置地有限公司

住所：天津市西青区经济开发区七支路8号506、507室

法定代表人姓名：迟迅

公司类型：有限责任公司

该公司与我公司无关联关系，本次交易不构成关联交易。

三、交易标的基本情况

名 称：天津泰达城市开发有限公司

住 所：天津市开发区第三大街16号泰达中心26号

法定代表人姓名：马军

公司类型：有限责任公司

注册资本：叁亿肆仟万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；房地产信息咨询（不含中介）；以自有资金对城市市政及公用基础设施的建设项目进行投资；会展服务；建筑装饰材料、五交化产品（剧毒品、危险化学品及易制毒品除外）批发、零售；房地产中介、经纪租赁服务；广告业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

泰达城开目前正在开发泰达城项目。

本次交易完成后，本公司不再持有泰达城开股权和债权。

北京中同华资产评估有限公司对天津泰达城市开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。（评估基准日为2012年9月30日）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	225,916.06	269,197.85	43,281.79	19.16
非流动资产	2	72,575.19	118,483.02	45,907.83	63.26
其中：长期股权投资	3	52,759.25	97,870.63	45,111.38	85.50
投资性房地产	4				
固定资产	5	19,815.94	20,612.40	796.46	4.02
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
、其他非流动资产	9		-0.01	-0.01	
资产总计	10	298,491.25	387,680.87	89,189.62	29.88
流动负债	11	202,285.44	202,285.44		
非流动负债	12	37,000.00	37,000.00		
负债总计	13	239,285.44	239,285.44		
净资产（所有者权益）	14	59,205.81	148,395.43	89,189.62	150.64

四、股权及债权转让协议的主要内容及定价情况

第1条 股权转让

- 1.1 本协议项下乙方所受让的目标股权是甲方合法持有的目标公司 23.5%的股权及与该股权相关的权利、利益、主张及依法享有的全部权利。
- 1.2 本协议项下目标股权转让价款金额为人民币 348,863,150 元。乙方应于 2013 年 1 月 31 日前将前述股权转让款存入甲乙双方设立的共管账户内。
- 1.3 目标股权办理完毕本次股权转让工商变更登记手续当日,甲乙双方解除对共管账户内资金的监管,向甲方释放本次股权转让对价。

第2条 债权转让

- 2.1 目标公司目前欠甲方 12,427 万元人民币。由乙方收购甲方对目标公司将享有的 12,427 万元债权,转让对价将确定为人民币 12,427 万元整。
- 2.2 乙方应于 2013 年 1 月 31 日前将 12,427 万元债权转让对价与本次股权转让对价一并支付至共管账户内,并于 1.3 款约定的事项完成当成当日,向甲方释放该笔债权转让对价。

第3条 目标公司盈亏及债权债务的分担

- 3.1 乙方受让目标股权后,即成为目标股权的合法持有人,依法就已受让的目标股权享有股东权益,包括但不限于行使股东权利、享有股权收益等权利,并分担相应的风险及亏损。
- 3.2 除甲方提供的财务报表所列目标公司对外负债(包括或有负债)以外,转股前未向乙方披露的目标公司对外负债(包括或有负债)应由负有法定披露义务的一方承担。
- 3.3 本协议签署前,甲方已经为目标公司及天津城开置业有限公司融资向债权人提供连带责任保证担保,乙方应在甲方的配合下,共同与债权人协商,

由乙方代替甲方继续向相关银行就上述债务承担连带保证责任。

第4条 目标股权及债券的交付

- 4.1 甲方应负责确保于 2013 年 2 月 10 日前将本次目标公司股权转让事宜记载于股东名册并办理完毕工商变更登记手续。
- 4.2 甲方向乙方转让债权，由甲方通知目标公司该等债权转让事宜或另行签署债权转让协议。
- 4.3 乙方对甲方和目标公司办理相关手续予以必要协助，并提供应由乙方提供的有关材料。
- 4.4 自本协议生效之日起至本协议项下目标股权转让完成之日，甲方不得有以下任何一项行为：
 - (1) 对目标股权设定任何质权或其他形式的负担；
 - (2) 行使其股东权利，要求目标公司向其分配利润；
 - (3) 做出损害目标公司的资产价值或目标股权价值的行为。

第5条 目标股权、债权转让的税费

- 5.1 双方一致同意，各方产生的因本协议项下目标股权、债权转让发生的税费，由甲、乙双方按照有关法律、法规规定各自办理、自行承担。
- 5.2 如双方为履行本协议而聘请律师、会计师、审计师、评估师等第三方中介机构的，由此产生的费用由双方各自承担。

定价方法：参考北京中同华资产评估有限公司出具的《天津泰达城市开发有限公司股权转让项目资产评估报告书》，我公司经与乙方协商确定股权转让价格为 348,863,150 元。

五、本次交易对公司的影响

本次交易完成后，公司可取得股权转让款 348,863,150 元，收回债权款项 12,427 万元，预计可获得 1.5 亿元的投资收益，将有利于推进公司主营业务的发展，优化公司资产结构。

六、备查文件目录

- 1、北京万通地产股份有限公司第五届董事会临时会议决议；
- 2、股权及债权转让协议；

特此公告。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2012 年 1 月 8 日