

关于北京万通实业股份有限公司资产重组专题报告

一 北京万通实业股份有限公司（简称：北京万通）增持先锋股份的动因

北京万通在增持北京万通先锋置业股份有限公司（以下简称“先锋股份”）之前，一直通过北京万通星河实业有限公司（以下简称“万通星河”）间接持有先锋股份 28.99%的股权（合 2667 万股）。

北京万通为避免同先锋股份的同业竞争，同时按照资本市场的要求，已经承诺未来将不进入北京的住宅开发市场。

综合各种因素，进一步控股先锋股份符合北京万通利益的最大化。中国资本市场股权分置改革的进行为此提供了契机。

二 北京万通增持先锋股份的过程

北京万通增持先锋股份是结合先锋股份的股权分置改革进行的，其增持过程遵纪守法、操作严谨。为更清晰揭示增持过程，以下将增持过程归纳为如下几个步骤：

第一步：北京万通将万通星河从 80%子公司变为全资子公司

北京万通收购万通星河另 19%的股权，通业商行收购万通星河另 1%的股权，北京万通直接、间接全资持有万通星河。

万通星河收购北京嘉华筑业实业有限公司（以下简称“嘉华筑业”）持有的先锋股份 1065 万股，收购北京裕天投资有限公司（以下简称“裕天投资”）持有的先锋股份 368 万股，收购完成后持有先锋股份 4100 万股，占总股份的 44.56%。

万通星河的收购价格综合考虑先锋股份 2005 年度每股净资产及未来流通的价格，定为 5.3 元/股。结合先锋股份股权分置改革，该次收购获得了证监会的要约收购豁免。

第二步：股权分置改革

股改最终方案的核心内容为：先锋股份非流通股东承诺，先锋股份流通股东每 10 股获得 3.3 股的支付对价，以换得流通权。（股改方案的其他内容详见先锋股份公开披露的信息）

股权分置改革完成后，先锋股份的股东持股比例如下：

股东名称	股改前股数	股改前比例	股改后股数	股改后比例
万通星河	41,000,000	44.56%	34,452,225.81	37.45%
嘉华筑业	12,290,000	13.36%	10,327,564.52	11.23%
恒通恒	5,530,000	6.01%	4,646,983.87	5.05%
星河房产	3,180,000	3.46%	2,672,225.81	2.90%
流通股	30,000,000	32.61%	39,900,000.00	43.37%
合计	92,000,000	100%	91,999,000.01	100%

第三步：先锋股份向万通星河定向增发

先锋股份以不低于股改停牌前流通股20个交易日均价的100%、不高于停牌前20个交易日均价的120%的价格，向万通星河定向增发5200万股，用于收购万通星河所持的龙山置业100%的股份、万通时尚82%的股份和泰达万通65%的股份，三公司股权转让金额依据评估结果，双方协商确定为55000万元。本次收购涉及的新增股份价格，按照先锋股份第三届董事会第八次会议公告前20个股票交易日均价确定，经计算为8.99元。

根据岳华会计师事务所有限责任公司出具的评估报告：万通时尚82%股权的评估净值为26,757.83万元，泰达万通65%股权的评估净值为16,523.27万元，万通龙山100%股权的评估净值为15,008.90万元。最终确定万通时尚82%股权的收购价格为25,000万元、泰达万通65%股权的收购价格为15,000万元、万通龙山100%股权的收购价格为15,000万元，共计55,000万元。

定向增发完成后，先锋股份总股本为9200+5200=14400万股，万通星河持有86,452,225.81股，占总股本的60.036%。

三、控股先锋股份后上市公司的股本扩张和再融资情况

北京万通通过上述资产注入后，实现了对先锋股份的绝对控制，同时借先锋股份为平台，实现了万通住宅业务及其他房地产开发业务的整体上市。之后，将先锋股份更名为北京万通地产股份有限公司（以下简称：万通地产），并实施了一系列的股本扩张和再融资计划，为万通地产在从紧的宏观环境下迅速做大做强奠定了基础。

2007年3月19日：资本公积金转增股本，万通地产以2006年末总股本14,400万股为基数，每10股转增10股。实施资本公积金转增股本方案后，新股本总数为28,800万股。

2007年9月20日：定向增发，万通地产向八名特定投资者非公开发行5,000万股人民币普通股(A股)。定向增发后，新股本总数为33,800万股。本次定向增发价格为30元/股，共募集资金15亿元人民币。

2007年10月24日：资本公积金转增股本，万通地产以公司完成2007年非公开发行A股后的实际股本数为基数，向全体股东每10股转增5股。实施资本公积金转增股本方案后，新股本总数为50,700万股。

增持先锋股份后，万通地产股本从1.44亿迅速扩张到5.07亿，市值约百亿，并从二级市场募集资金15亿，为万通地产项目储备和后续迅猛发展奠定了坚实基础，其母公司北京万通亦为此项长期投资资产大为受益。

截止2007年12月31日上市公司万通地产的股东持股情况为：

股东名称	持股数(万股)	持股比例
万通星河	25,935.97	51.16%
嘉华筑业	3,098.27	6.11%
恒通恒	1,394.10	2.75%
星河房产	801.67	1.58%
其他流通股	19,469.99	38.40%
合计	50,700	100%

四 资产注入的合规性分析

北京万通通过万通星河增持先锋股份的过程履行了所有必要的内部决策程序，具体包括：

2006年4月28日：北京万通第五届董事会第十次会议

《关于北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革相关工作授权的议案》

会议议题：

1. 万通星河以5.3元/股的价格分别收购嘉华筑业持有的先锋股份1065万股先

锋股份和裕天投资持有 368 万股先锋股份,收购完成后持有先锋股份 4100 万股,占总股份的 44.56%。

2. 万通星河和其他非流通股股东初步拟订以流通股股东每 10 股获得 2 股的支付对价,以换得流通权。最终方案将视情况调整。

3. 先锋通过对万通星河的定向增发用以收购万通地产持有的龙山置业 100%的股份、万通时尚 82%的股份和泰达万通 65%的股份。定向增发完成后,万通地产通过万通星河绝对控股先锋股份,并通过先锋股份实现住宅业务的整体上市。

会议决议:会议以 13 票赞成、0 票反对、0 票弃权,审议通过了《关于北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革相关工作授权的议案》,并形成如下结论:本方案为初步方案,5 月 20-25 日间具体研究股改方案。董事会授权总经理先生参与先锋股改工作。

2006 年 6 月 30 日:北京万通第五届董事会第十四次会议

《关于对北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革方案调整的授权议案》

会议决议:会议以 13 票赞成、0 票反对、0 票弃权,审议通过了《关于对北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革方案调整的授权议案》,同意授权许立总经理提议对北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革方案部分内容调整:

1. 关于对价安排:将对价调整为流通股股东每 10 股获付 3.3 股;
2. 关于承诺事项:公司所有非流通股股东一致承诺严格按照《上市公司股权分置改革管理办法》及相关法律法规中的有关规定进行操作。此外公司非流通股股东承诺将承担与本次股权分置改革相关的所有费用。

除上述调整外,先锋股份股权分置改革方案不做其他任何调整。

2006 年 9 月 21 日:北京万通第五届董事会第十五次会议

《关于万通星河实业认购先锋置业股份的议案》

会议决议:会议以 12 票赞成(1 名董事缺席)、0 票反对、0 票弃权,审议通过了《关于万通星河实业认购先锋置业股份的议案》,同意万通星河将其持有的龙山置业 100%的股份、万通时尚 82%的股份和泰达万通 65%的股份转让给先锋股份,以换取先锋股份 2006 年定向增发的 5200 万股股份。三公司股权转让金额依据评估结果,双方协商确定为 55000 万元。万通星河认购的先锋股份增发价格区间暂定为(8.99 元-10.79 元),最终认购价格由中国证监会最终审批的每股发行价确

定。

综上，北京万通增持先锋股份是履行了所有必要公司决策程序，由董事会全体董事投票通过所做的决定。并且，从增持的整个过程来看，也是严格按照董事会决议的内容执行的。

五 资产注入后北京万通股东权益的变化

时间	2007	2006	2005
项目	收购后第一年	收购当年	收购前
归属母公司所有者权益	2,241,382,757	1,281,561,549	1,319,221,807
归属母公司净利润	108,771,756	(19,439,878)	40,587,529
股本	1,433,775,000	1,218,800,000	1,218,800,000
每股净资产	1.56	1.05	1.08
每股收益	0.08	(0.02)	0.03

2007年北京万通每股净资产及每股收益均大幅增长，其原因正是由于北京万通在2006年通过其全资子公司万通星河增持了先锋股份股权，取得了对上市公司的实质控制权，且上市公司2007年在资本市场一系列的股本扩张和业绩增长所致。