

万科B转H获证监会批准

完成B转H方案13个步骤中的第5项

证券时报记者 杨苏

经过一年多的等待，万科000002 B转H方案终获证监会批准，意味着万科完成B转H方案13个步骤中的第5项。

万科今日公告，3月3日正式取得证监会的批复，核准万科将现有的境内上市外资股转为境外上市外资股到香港交易所主板上市。算上万科A股以及2012年收购75%股份的万科置业海外(01036.HK)，万科将一举拥有三个上市融资平台。万科早前提出通过B转H加强拓展公司的国际化业务”，也将有望进入真正的实施阶段。

2013年1月19日，万科公布B转H方案。方案显示，重要事项有13步，目前万科接下来的工作为第6步“通过香港联交所上市聆讯并获得原则上批准”。在香港联交所批准后，万

科将会公布B股停牌和现金选择权实施的预计时间。

今日，万科已经确定现金选择权的现金对价。有效申报的每一股万科B股所获得的初始现金对价为13.13港元，全部B股股份为13.15亿股。经过分红派息后，现金对价调整为12.91港元/股。

上述现金对价与万科B股昨日收盘价有一定溢价。近半年来，万科B股股价从15港元以上跌到11.25港元，以此计算，12.91港元的现金对价有15%的溢价空间。

不过，万科曾在方案中表示，根据香港联交所相关规则，如果申报期内申报行使现金选择权的股份数，超过B股总股份数的三分之一(4.38亿股)，则方案将不予实施。万科B股继续于深交所B股市场交易。

同时，为万科提供现金选择权的初始第三方机构，有所调整。万科今日

公告，惠理基金管理公司将替换承诺到期的高瓴资本管理有限公司，其他两家机构没有变化，分别为华润(集团)有限公司、新加坡政府投资公司(CIC)。

此前万科披露，高瓴资本主要管理来自世界知名机构投资者资本，高度重视基本面研究，致力于长期价值投资，目前管理的资产规模超过70亿美元。

证券时报记者注意到，一旦万科B转H顺利实施，万科将在海内外资本市场拥有三个上市融资平台。

1991年1月29日，万科A股股票在深交所挂牌交易。1993年3月，万科发行4500万股B股，每股发行价格10.53港元，募集资金4.5亿港元，主要投资于房地产开发。万科总裁郁亮曾表示，发行B股让万科得以顺利度过行业第一次低谷。

2012年7月，万科全资子公司万

科置业(香港)有限公司完成收购港股南联地产75%股份，并于当年12月改名为万科置业(海外)有限公司。不过，根据香港联交所相关规定，万科置业海外两年内不能进行重大资产重组。

但是，基于预期香港房地产市场持续蓬勃，万科仍然对万科置业海外进行了许多整合工作。昨日，万科置业海外披露2013年经营情况，称万科一直评估各种方法以扩大集团业务，除了在香港丽晶中心持有多个单位及泊车位外，所有业务均已分派予公司前控股大股东。2013年5月，万科置业海外收购万科香港TW6项目，涉足香港地产发展活动。

对于B转H的实施愿景，万科曾解释正在考虑未来国际化发展战略。而香港等境外资本市场，能够提供更加广阔的业务平台，因而，万科将充分利用境外资源及市场激励，进一步加强公司核心竞争力。

深圳住宅用地首季将现零出让

证券时报记者 冯尧

深圳住宅土地出让逐渐呈现“僧多粥少”局面，相比北上广宅地“地王”频出，深圳土地市场显得相当冷清。

证券时报记者统计，今年以来，深圳没有一块住宅用地入市。而根据深圳土地交易中心信息显示，一直到4月中旬都无住宅用地挂牌出让，深圳今年第一季度将出现住宅用地零出让。

深圳土地供应短缺

2014年前两个月国内土地市场持续火热，尤其是北上广三个一线城市一些优质地块的密集推出。

以广州为例，当地中心区域广钢新城五块住宅用地近日入市，吸引了数十家房企竞逐，其中包括万科、保利地产、中海地产等龙头房企。最终这五块宅地出让以接连刷新广州地王记录的局面收场。一线城市年内土地出让金收入目前已经接近1400亿元，占去年土地出让金的27%。

而今年以来，深圳一共成交了6地块，均为商业用地以及工业用地，并无一块宅地挂牌。深圳土地交易中心公告显示，最新挂牌交易的地块同样并非住宅用地，在4月10日，深圳将出让两块社会福利用地。这也意味着，今年第一季度，住宅用地将无缘深圳土地市场。

深圳上一次住宅用地出让还要追溯到2013年12月底。当时，江西政力房地产开发有限公司以9.8亿元的价格，拿下深圳坪山一块住宅用地。

近年来，深圳土地出让每况愈下。数据显示，2008年-2011年间，深圳中心城区的土地供应量从每年93.48万平方米下降至0.92万平方米。而2012年深圳中心城区更是出现零地块出让的景象。

中兴通讯获美国337调查终裁胜诉

证券时报记者 黄丽

美国国际贸易委员会ITC近日就美国专利经营公司Technology Properties Limited LLC诉中兴通讯000063)专利侵权一案，作出终审裁定：中兴通讯不侵犯原告TPL芯片设计技术专利权，未违反337条款。ITC本次终裁依然维持了去年9月的初裁结果。

据悉，中兴通讯两个月内已连续赢得两宗被称为“最严厉贸易限制措施”的美国337调查终裁胜诉。2013年底，ITC对拥有近20000件专利，号称

美“专利大鳄”的InterDigital一案做出终审裁定，中兴通讯没有违反Inter-Digital的各项专利权。

本次终裁原告TPL原为一家从事芯片技术研究的公司，近年来转变为专利经营公司，主要靠专利许可、诉讼赔偿来实现营收。2012年7月，TPL在ITC对中兴通讯提起调查，同案被告包括华为、三星、HTC、LG等十二家企业。

中兴通讯全球知识产权总监沈剑锋表示，公司应诉TPL的过程历时一年有余，本次裁决结果在公司预期范围之内。

借道旧改跻身市场。据记者统计，深圳旧改目前规模庞大的主要是华润、佳兆业、京基、深业集团、卓越集团等。而包括万科、中航以及深圳本土民企如莱蒙、星河、信义、富通、鸿荣源等都已加入，累计超30家。

不过，真正能够参与核心地段旧改的房企并不多，在不少业内人士看来，资金面是不少欲参与旧改房企难以跨过的门槛。旧改项目比较复杂，耗时也比较长，投入资金也比较大，比如政府要求今后所有的拆除重建项目都要交一定的保证金，保证金少则几千万，一般都得几个亿。”华润置地一位负责旧改的内部人士告诉记者。

该人士称，参与旧改需要涉及谈判、拆迁、赔偿等多个方面，资金需求大而且开发周期长，旧改的利润厚度正在变薄。“一项旧改进行得不顺利，

很容易形成资金黑洞，甚至可以拖垮一个房企，深圳已经有房企出现这种状况。”

目前来看，华润置地和深业集团在旧改方面优势较明显，华润现有5大旧改项目，总投资近1000亿元，开发面积达到1000万平方米，其中包括深圳目前最大的旧改项目大冲村。而深业集团因自有土地较多，具有先天的资源优势。

深圳房地产研究中心主任王峰坦言，过去有些小的房企缺乏经验和资质，也可以通过跟村股份公司达成协议获取旧改项目，但现在随着竞争的加剧以及行业发展，这些企业获取项目的几率将越来越小。随着住宅用地新入市量连年下滑以及旧改门槛越来越高，中小房企在深圳住宅市场的生存空间令人担忧。”王峰说。

■相关新闻 | Relative News |

高管增持力挺保利地产

证券时报记者 张莹莹

继大股东增持之后，保利地产(600048)又获高管增持。保利地产今日公告，公司接到通知，部分董事和高级管理人员于2月28日买入公司股票共计18万股。

资料显示，2月26日，保利地产曾公告，公司实际控制人中国保利集团通过上交所增持了保利地产共计40万股，占公司总股本的0.0056%。增持后，保利集团与保利南方合计持有保利地产31.47亿股，占公司总股本的44.0929%。公告称，

基于对公司内在价值判断和未来发展持续发展的信心，保利集团拟在未来12个月内继续增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的2%。

近期，受部分城市房价下跌、银行停止房地产贷款等消息的影响，地产股跟着一路下挫。为此，不少房企大股东都选择在这轮下跌中增持力挺上市公司。

近日，深振业A(000006)公告称，控股股东深圳市国资委及其一致行动人远致投资自2013年6月25日至2014年2月25日，合计增持公

司股份达1%，并计划在未来12个月内合计增持不超过公司总股本2%的股份。

另外，新湖中宝(600208)也于2月26日公告称，控股股东新湖集团于2月25日，增持公司115.88万股，约占公司股份总额的0.02%；增持后，新湖集团及其控股子公司合计持有公司股份43.15亿股，占比68.95%。而这已是新湖集团的第二轮增持，在上一轮增持刚结束后不久，新湖集团承诺，自2014年2月8日起六个月内通过上交所交易系统增持该公司股份，增持金额不低于3亿元。

214家公司披露分红案 高送转过半数

证券时报记者 仁际宇

根据同花顺iFinD统计，截至3月3日，共有214家A股公司发布了2013年度分红方案。如果将每10股分红、送转超过5股(元)视为高送转，共有110家公司符合这一标准，比例过半。

数据显示，目前分红方案最慷慨的是汤臣倍健，拟每10股转增10股派10元(含税)。汤臣倍健高送转可谓有传统，公司在2010年、2011年连续两年均是每10股转增10股派10元，2012年的分配方案是每10股转增5股派6元。按照汤臣倍健转增前总股本3.28亿股计算，上市公司的派现金额约为3.28亿元，而公司2013年净利润约为4.22亿元，现金分红比例达到77.8%。

从纯现金分红角度来说，双汇发展的方案可谓下了血本，公司拟以总股本22亿股为基数，每10股派14.5元，合计金额约为31.9亿元，占合并报表中归属股东净利润的比率达到82.7%。根据同花顺iFinD统计，该公司2013年平均价格约为40.7元/股。以此计算，双汇发展派现的股息率约为3.56%，高于一年期定存3%的银行利息。

不过，并不是所有的高派现方案都像看上去那样诱人。同样属于大比例现金分红的三六五网，该公司的分红预案为每10股派发现金股利10元人民币(含税)。按公司5335万股的总股本计算，总共派现5335万元，占公司2013年净利润的46.6%。不过值得注意的是，该公司2013年平均股价高达约62.8元/股，所以由此推算出的股息率亦不过1.6%，大幅跑输银行利率。

在推出高送转方案的公司中，大多数是创业板公司。在分红送转排行榜中的前15位公司中，创业板占10家，中小板公司3家，主板公司2家。创业板挑起高送转大梁的现象可能与创业板公司做大股本的需求有一定关系。如果不考虑送转股，在现金分红上市公司排行榜上，前11位的公司中，创业板公司为6家，而主板公司上升到4家。

另外，推出高送转方案的上市公司也未必业绩十分优异。据统计，在高送转前8名的公司中，有5家公司预计2013年业绩同比增速不高于30%。例如联创节能，该公司的分红预案为每10股派4元(含税)转增10股。不过，业绩快报显示，该公司2013年业绩同比增长仅为4.5%。

部分2013年度分红方案高送转公司

证券代码	证券名称	每股分红送转(元)	每股股利(元)	每股转增股本(股)
300146.SZ	汤臣倍健	2.00	1.00	1.0
300181.SZ	佐力药业	1.70	0.50	1.2
300336.SZ	新文化	1.50	0.50	1.0
000895.SZ	双汇发展	1.45	1.45	—
002553.SZ	南方轴承	1.45	0.45	1.0
300113.SZ	顺网科技	1.45	0.25	1.2
300286.SZ	安科瑞	1.40	0.40	1.0
300343.SZ	联创节能	1.40	0.40	1.0
000584.SZ	友利控股	1.30	0.80	0.5
002367.SZ	康力电梯	1.30	0.30	1.0
002681.SZ	奋达科技	1.30	0.30	1.0
300031.SZ	宝通药业	1.30	0.30	1.0
300127.SZ	银河磁体	1.30	0.30	1.0
300225.SZ	金力泰	1.30	0.30	1.0
300383.SZ	光环新网	1.30	0.30	1.0

数据来源:同花顺iFinD 仁际宇/制表

*ST天一重组资产评估价下调5387万

证券时报记者 邢云 文星明

*ST天一(000908)今日公告调整后重组方案，将交易标的价格调整至34.48亿元，下调5387万元。此外，景峰药业及公司现控股股东长城资产管理公司还在方案中追加业绩增长、股票锁定等多项承诺，以推动重组成功。一个半月前，1月20日，*ST天一发布公告称继续推进与景峰药业的重组，并将根据证监会的要求，在对重组方案中作价公允等问题进行修订完善”。

评估价下调5387万

去年12月底，*ST天一公告，因重组方案不符合《上市公司重大资产重组管理办法》重大资产重组所涉及的资产定价公允”的规定，公司与景峰制药之间的重大资产出售及发行股份购买资产等事项未获证监会审核通过。据此前公布的方案，景峰制药评估值35.02亿元，较账面净资产评估增值28.92亿元，增值率为474.16%。调整后方案显示，交易标的景峰制药购买价格由原来的35.02亿元调整至34.48亿元，下调5387万元，增值率为465.33%。

分析人士认为，调整方案中资产评估价格下调幅度并不大，是因为景峰药业有业绩背书。此次重组报告同时披露了景峰制药2013年业绩，报告显示公司扣非后净利润达到1.61亿元，较2012年增长75.7%。近三年景峰制药营业收入复合增长率52.02%，净利润复合增长率为100.03%。

以本次交易价格34.48亿元、

2013年扣非后净利润1.61亿元计算，购买标的市盈率率为21.42倍。同时，景峰制药2014年、2015年、2016年三年业绩承诺对应的市盈率率分别为16.47倍、12.26倍、9.65倍，低于制药行业上市公司目前40.21倍的平均市盈率水准。

大股东7000万保业绩

为推动重组方案通过，景峰制药和*ST天一一大股东长城资管还追加了多项承诺。

公告显示，景峰制药将业绩承诺期延至2016年。方案显示，景峰制药合并报表业绩承诺2014年、2015年、2016年三年扣非后净利润分别不低于2.09亿元、2.81亿元、3.57亿元，年复合增长率为30.67%。

为进一步保证景峰制药2014年至2016年的业绩承诺，大股东长城资管承诺在*ST天一专用账户中保留7000万元的货币资金，若景峰制药业绩承诺净利润未达标，则差额部分由长城资管以该笔资金予以补足。

此外，长城资管承诺所持*ST天一的全部股份自本次发行股份上市之日起12个月内不转让；第13个月至第24个月内，该部分股份自动解锁50%；在重组完成后第三年予以全部解除锁定。

分析人士认为，长城资管增加业绩承诺并参与锁股，一是看好重组后上市公司未来业绩表现；二是对医药板块整体看好。长城资管目前持有信邦制药、神奇制药、太安堂等多家医药企业股票，同时还与香雪制药发起设立医药并购基金。