

转板在望 万科B大涨近4%

机构:转股成功率较高,股价存套利空间

备受关注的万科B转H股事宜获得实质性进展,目前已获香港联交所聆讯通过,且B转H顺利实施已是大概率事件。昨日,万科B止住“四连跌”放量大涨3.75%,报12.16港元,成交7862.3万港元。万科A也放量上涨3.3%,报8.15元。现代快报记者 刘元媛

万科B昨放量上涨3.75%

继中集集团、丽珠集团之后,万科有望成为第三家成功实现B转H股的公司。5月22日晚间,万科发布公告,就公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)主板上市及挂牌交易申请事宜,已于今年5月21日收到香港联交所上市委员会聆讯通过的函件。

据万科公告,公司拟向深交所申请B股股票自6月4日起停牌,6月3日为公司B股最后交易日。此后公司B股股票将进入现金选择权派发、行权申报、行权清算交割阶段,不再交易。公司预计,此次B股现金选择权的股权登记日及派发日为6月6日。B股现金选择权的

申报期为6月9日至6月13日的交易日上午9:30~11:30,下午1:00~3:00,申报截止时间为6月13日下午3:00。

在现金选择权实施完毕后,公司将向深交所申请B股股票摘除,并于取得港交所正式批准公司H股上市的批准函后,以H股形式在港交所主板上市及挂牌交易。同时,万科表示,获得港交所上市委员会聆讯通过的函件,并不意味着港交所已经同意此次H股上市申请或者表明将会同意。如果现金选择权行权申报结束后,出现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,即申报股份数若超过4.38亿股,本次方案将不予实施。

转股成功率较高 存套利机会

对于万科B转H股事宜,多家机构发布研报指出,转板成功率较高。一方面,现价较现金选择权价格较近,套利空间不大,选择现金选择权的投资者预计会减少。在2013年度分红派息后,经过最新的除权,万科B的现金选择权现金对价调整为12.39港元。截至5月23日,万科B股股价为12.16港元,较现金选择权价格折价不到2%。另一方面,相对B股,H股的流动性优势明显,市场认为未来会有更多的公司加入B转H股的阵营中。

申银万国研报指出,从行业横向比较来看,目前港股主流地产公司2013年平均市盈率为6.3倍,其中中海外、华润、龙湖等龙头公司估值为8.3倍,万科如成功转板H股,其合理市盈率定位至少应在7.5倍以上,万科H的合理股价应在13港元以上,较现金选择权价格仍有一定套利空间。



资料图片

万科AH股能否携手上扬?

一旦万科成功实现B转H,未来是否会出现类似此前中集集团转股成功后AH股携手飙升的行情?据悉,作为首单B转H的中集集团在推出转股方案后,复牌当日放量跌停,但在中集集团实施转股后,该股A股和H股均出现了震荡上扬。据华泰证券统计,从2012年12月19日到2013年2月8日,中集集团A股上涨31.68%,H股涨幅43.31%。华泰证券分析认为,B转H明显提高了股票流动性,中集集

团作为优质蓝筹股,在香港受到市场追捧,对A股形成正面刺激。与中集B不同的是,万科B在公告转股方案后,股价出现大涨,万科B连续一字涨停,同时也带动万科A大涨。华泰证券认为,万科B转股后的走势,要考虑届时港股环境,从万科的质地以及港股偏好地产股的特色来看,预计是震荡上行的走势。如果能顺利转股,万科将拥有两个上市平台,未来将有效降低公司融资成本。

南京市国有建设用地使用权公开出让公告

(2014年第09号)

经市政府批准,根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令)等法律法规规定,南京市国土资源局对下列地块国有建设用地使用权进行公开出让,地块范围内原土地使用权同时收回。现就有关事项公告如下:

一、地块基本情况及出让条件

序号	地块编号	地块位置/名称	四至	总用地面积(m ²)	出让面积(m ²)	规划用地性质	出让年限	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	90m ² 及以下的套型面积所占住宅部分比例(%)	挂牌出让起始价(万元)	最高限价(万元)	加价幅度	竞买保证金(万元)
1	NO.2014G34	鼓楼区宝塔桥街道幕燕金属物流中心地块	东至代征泵站、代征道路、绿地等,南至燕江路,西至南京宁华物产有限公司、宝塔桥东街,北至代征绿地。	144417.04	83719.16	商办混合用地 商住混合用地 商业用地	商业40年 住宅70年	综合容积率:4.26	--	--	--	>50	196000	285000	1000万元或其整数倍	39200
2	NO.2014G35	秦淮区地铁白鹭洲站上盖物业地块	东至江宁路,南至马道街,西至秦淮区房产经营公司、南京灯泡厂等,北至长乐路。	6130.25	6023.40	商业办公 文化娱乐	40年	≤0.95	≤28.7	≤12	/	/	2800	/	50万元或其整数倍	600
3	NO.2014G36	秦淮区地铁夫子庙站上盖物业地块	东至京隆名府,南至建康路,西至第一中心小学、刘家塘,北至南京市白下区房产经营公司等。	10752.69	7885.38	商办服务设施	40年	综合容积率:2.31	--	--	/	/	12100	/	300万元或其整数倍	2500
4	NO.2014G37	浦口区江浦街道环城西路以南、五华路以东地块	东至华山路,南至卓溪路,西至五华路,北至环城西路。	44512.5	44512.5	二类居住用地	70年	1.01≤R≤1.8	≤25	≤35	≥35	>50	40000	58400	800万元或其整数倍	8000
5	NO.2014G38	浦口区江浦街道花莲路以南、荣庄路以东地块	东至杨柳路,南至台南路,西至荣庄路,北至花莲路。	103465.5	103465.5	二类居住用地	70年	1.01≤R≤1.8	≤25	≤35	≥35	>50	82000	119000	500万元或其整数倍	17000
6	NO.2014G39	浦口区浦口新城中央大道以东、丰子河路以南地块	东至商务东街,南至兴城路,西至中央大道,北至丰子河路。	279215.5	223126.9	商办混合用地 二类居住用地	商业40年 住宅70年	综合容积率:3.28	--	--	--	>50	348000	508000	2000万元或其整数倍	70000

备注:
NO.2014G34:(1)C地块中套型建筑90平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例>50%;(2)A、B、E地块可配建部分酒店式公寓,但比例应控制在三地块地上总建筑面积的35%以内,可根据方案在A、B、E地块内总量平衡;在A、B、E地块内须配建建筑面积不小于1500m²的农贸市场(或净菜超市);(3)E地块应配建建筑面积不小于4000m²的社区服务用房,于第一期工程竣工前建设完成;(4)地块成交后,竞得人须在签订土地出让合同前与鼓楼区政府签订《鼓楼区中央北路上元滨江平台代建协议》。
NO.2014G35:(1)该地块带方案挂牌,须结合地铁车站、出入口、风亭和冷却塔等地铁设施建设商业办公及文化娱乐设施;(2)上盖物业部分位于地铁附属上方,总建筑面积10531m²,其中地上建筑面积6685m²(其中计容建筑面积5710m²),主要功能为商业;地下建筑面积3846m²,主要功能为非机动车库和商业;(3)地上建筑不得分割销售、不得分割转让;(4)竞得人须在中华人民共和国境内注册的企业法人单位,其许可经营的项目包含地铁上盖物业的开发经营,一般经营项目包含:城市轨道交通工程、地铁线路及附属设施建设、运营、管理。
NO.2014G39:(1)C、D、E地块为二类居住用地,出让总面积为119272.9m²、容积率为1.01<R≤3.0。C、D、E地块中套型建筑90平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例>50%;(2)地块中须建设一个大型购物中心,其建筑面积不得低于10万平方米,且不得分割销售、不得分割转让;(3)该地块不接受联合竞买报名。

以上三幅浦口地块均符合江北新区空间功能布局。上述地块中用途包含住宅用地的当竞价达到最高限价时仍有竞争的,停止竞价,改为竞争保障房建设资金,出资最高者为竞得人。加价为该地块原加价幅度或其整数倍。

以上地块具体用地条件详见公开出让文件。
二、土地交付条件
土地交付条件:净地出让,即地块范围内房屋及建、构筑物拆至室内地坪,其余维持自然现状。出让范围内杆(高压)管线由受让人自行处置。外部条件(道路、水、电、气等)均以现状为准。
三、中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定者外,均可参加竞买。可以独立竞买,也可以联合竞买。在竞得人所持股份大于50%的前提下,可就该地块开发成立项目公司。
四、有意竞买者按以下时间,到南京市土地矿产市场管理中心办理报名、报价手续,并按规定交付竞买保证金。
接受竞买报名时间(工作日):
起始时间:2014年6月13日上午9:00;
截止时间:2014年6月24日16:00(截止时间以现场公证部门确认的时间为准),到南京市土地矿产市场管理中心办理报名手续,按规定交付竞买保证金。
有关公开出让文件可于2014年6月6日起到南京市土地矿产市场管理中心按规定申领。
五、接受竞买报价时间(工作日):
起始时间:2014年6月13日上午9:00;
截止时间:2014年6月25日14:30(以现场公证部门确认的时间为准);
六、挂牌现场会时间及地点:2014年6月25日14:25,南京市公共资源交易中心一楼多功能厅1238室。
七、竞买人报价必须采用南京市土地矿产市场管理中心统一制作的《国有建设用地使用权公开出让竞买报价书》,进行书面报价。不接受电话、邮寄、口头等报价方式。在挂牌期限截止时,对出让地块有两个或两个以上竞买人,且该地块已有有效报价的,出让人主持对该地块进行现场竞价,出价最高者为竞得人。
八、竞得人竞得后,凭《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》办理项目审批等有关手续。竞得人应按国家有关规定和《国有建设用地使用权出让合同》约定开发建设。
九、本次国有建设用地使用权挂牌出让由南京市土地矿产市场管理中心具体承办。
十、南京市国土资源局对本《公告》有解释权。
南京市国土资源局 2014年5月24日

南京市国土资源局地址:南京市鼓楼区中山路171号(人民中学对面,金陵中学隔壁)
南京市土地矿产市场管理中心地址:南京市鼓楼区中山路171号10楼
南京市公共资源交易中心地址:南京市建邺区江东中路265号(奥体中心东门对面)
网站:南京市土地矿产市场管理中心(<http://www.landnj.cn>)
南京市国土资源局网(<http://www.njgt.gov.cn>)
江苏土地市场网(<http://www.landjs.com>)
业务咨询电话:(025)89691001、(025)89691002
财务咨询电话:(025)89691021
南京市公证处法律咨询电话:(025)89690113
传真:(025)83617841
南京市住建委开发管理处咨询电话:(025)83753573