

宝钢收购邯钢前景扑朔迷离

宝钢集团和邯钢集团围绕G邯钢的收购与反收购战役正式打响。根据增持计划,邯钢集团给自己设了两条线,一条是15亿元的最低增持金额,另一条是7亿股的最高增持股数。在充满变数的全流通市场,双方的争夺将变得扑朔迷离。

□本报记者 何军

宝钢集团的强势举牌和邯钢集团的果断增持,标志着双方围绕G邯钢的收购与反收购战役正式打响。

截至5月31日,宝钢集团共持有G邯钢13819.6646万股流通股,占总股本的5%。

同时,宝钢集团至少还持有15722.39万份邯钢JTB1,行权后还可增加5.69%的股份。而邯钢JTB1持有人全部行权后,邯钢集团对G邯钢的持股量将降至70647.3万股,持股比例仅为25.56%。因此快速启动增持,成为邯钢集团狙击宝钢集团的首要武器。

邯钢集团增持“两条线”

根据增持计划,邯钢集团给自己设了两条线,一条是15亿元的最低增持金额,另一条是7亿股的最高增持股数。

以昨日收盘价计算,15亿元可增持30927.8万股G邯钢流通股,但是在宝钢强势举牌的局面

下,G邯钢股价可能还会不断飙升,因此最终的增持价格可能高于昨日收盘价。如果以30927.8万股的增持量计算,邯钢集团在JTB1持有人全部行权后持股量将由原来的70647.3万股增至101575.1万股,持股比例提高至36.75%。

这就意味着,宝钢集团如果要取得G邯钢的控股权,至少还需要购入20%的股份或相应权证,在收购与反收购明朗的情况下,宝钢集团要想低成本获得上述股权或权证难度是相当大的。

与此同时,邯钢集团还以最高增持7亿股的承诺向市场表明了其绝对控股G邯钢的决心。如果邯钢集团增持7亿股,其持股总量将在JTB1持有人行权后增至140647.3万股,占总股本的比例高达50.89%。

宝钢收购道路充满变数

在邯钢集团收购的情况下,G邯钢的股价可能持续攀升,因此,宝钢集团的收购成本将大大

提高。另外邯钢集团已经通过首轮增持锁定了30088.8885万股流通股,因此目前市场上可供收购的流通筹码已经降至95676.1万股。

在邯钢集团承诺最少再增持15亿资金的情况下,可供宝钢集团收购的筹码就更加稀缺。

不过,在新的《上市公司收购管理办法》实施后,宝钢集团可以启动主动要约,提高收购效率,降低收购成本。

当然,在邯钢集团承诺巨资增持G邯钢的情况下,宝钢集团如果放弃收购,完全可以在二级市场抛售筹码兑现巨额获利。但是,一旦宝钢集团放弃收购,邯钢集团的增持意愿就会随之降低,股价也会相应下跌,宝钢抛售获利的程度将大大降低。因此,邯钢集团启动反收购战略,对于宝钢集团来说,确实是不愿意面对却又必须面对的难题。

在充满变数的全流通市场,宝钢集团与邯钢集团的争夺将变得扑朔迷离。



宝钢举牌邯钢的最终结果仍存悬念 资料图

■记者观察

邯钢集团上一轮增持已留先手

□本报记者 陈建军

宝钢现在的举牌,可能并未超出G邯钢第一大股东的意料。前期的放弃回购而大举增持流通股,为邯钢集团反击宝钢系举牌留下了先手。

在今年4月5日开始的短短8个交易日,邯钢集团增持了277426541股G邯钢流通股。如此的雷厉风行,与G邯钢过期的没有完成的回购进程截然不同。尤为值得注意的是,大幅增持流通股,花去了邯钢集团8.6亿元左右的资金,而这与G邯钢回购给其增加的同等持股比例相比,等于说邯钢集团多花了2.4亿元左右的“冤枉钱”。

按照G邯钢原来的计划,从2005年9月1日到今年2月的6个月内,将回购最多9000万股流通股予以注销。虽然计划的回购价格最高为3.77元/股,但G邯钢其实用不了付出33930万元的回购股份代价。从2005年10月25日到12月15日的38个交易日,邯钢的股价从来就没有高出过3元。如果在此期间进行回购股份,按照2.86元的收盘平均股价计算,G邯钢最多只需付出25771万元,但实际上付出的代价可能远比这要小,因为G邯钢在2005年11月18日还创出了2.68元的“地板价”。

然而,G邯钢回购流通股注销计划在执行了一点后就悄然停

止了。G邯钢3月2日刊登公告说,在既定的6个月回购期内,公司累计回购了7498816股流通股,回购的最高价和最低价分别为3.28元和2.77元,支付回购资金总额约为2399万元。现在回过头来看,这应该是邯钢集团对宝钢系大量持股G邯钢心存戒心所致。据G邯钢人士介绍,在股权分置改革之前,宝钢集团和上海宝钢工程技术有限公司大量持有G邯钢的可转债,在股改方案实施前累计持有的股数已达到7359万股。

可能正因如此,邯钢集团才愿意多花几亿元的“冤枉钱”去增持流通股。据测算,如果G邯钢当初就回购注销掉和邯钢集团后来增持股份一样多的流通股,对应

到邯钢集团名下的资金大约是62352万元,这比其增持流通股所花的8.6亿元要少约27.75%。宝钢系现在的迅猛增持和举牌,证明G邯钢前期放弃回购和邯钢集团转而大举增持流通股,在某种程度上是为反击宝钢系收购而留下的先手。

多花2.4亿元左右增持流通股,使邯钢集团现在处于进退自如的境地。业内人士认为,邯钢集团为自己预留的先手,给宝钢系对G邯钢的举牌结果增加了不少悬念。在此之前,宝钢系曾对爱建股份进行了举牌,创下了中央企业举牌上市公司的先例。但后来,宝钢系无功而返,乃至不得不在熊市中进行持续的减持。

邯钢集团:增持并非针对宝钢

□本报记者 胡义伟

G邯钢继昨日披露宝钢集团及其两家全资子公司持有其股份已超过总股本的5%后,今日又披露,大股东邯钢集团计划对公司股票实施大规模增持,最多可达7亿股。目前各方普遍认为此举是邯钢集团针对宝钢举牌采取的反收购策略,但公司内部人士否认了该说法。

该内部人士称,邯钢集团此次增持G邯钢股份的计划是之前已经确定的,并于多日前就上报了中国证监会,而证监会的批复正好昨日刚刚收到。

该人士表示,邯钢集团披露增持计划并非针对宝钢集团及其子公司的收购采取的回应策略,而是公布公司既定的实施计划。

此前,邯钢集团在2006年4月

5日G邯钢股改开始的同时就曾增持了一部分股份,总量达到300888885股,占G邯钢总股本的10.88%,集团持股比例由此达到了目前的59.05%。

在上一轮的增持承诺中,邯钢集团曾表示,“上述承诺期满后,集团将根据前期增持股票的情况和认购权证行权的需要,决定是否继续进行增持以及增持的方式。”

6月1日,购买住房不足5年转手交易按售房收入全额征收营业税等新政策开始实施。比较敏感的二手房交易市场立即作出了反应,北京、深圳、广州等地当天办理相关手续的人数都出现了下降。业内人士认为,新政策确实带来了新气象,在经历了二手房的短暂交易潮后,房地产市场正面临重大调整。

北京:办理手续人数大幅下降

6月1日上午,近几天持续火爆的北京海淀区二手房交易服务大厅终于冷清下来。工作人员告诉记者,与前两日相比,1日办理相关手续的人数大幅下降。

北京市地税局提供的信息显示,为抢在6月1日前完成二手房过户手续,5月30日、31日,北京市民排

长队办理过户手续,以搭乘营业税2年起征的末班车。北京部分区县地税部门的二手房交易服务大厅甚至

延长服务至24时。

记者1日在北京北五环外的“明天第一城”售楼处看到,大厅里冷冷清清。楼盘的销售小姐告诉记者,5月27日推出第五期的5栋楼,330多套房子,现在只剩下20多套了。“很多购房人都抢在6月1日之前签约。”北京市房地产交易管理网的即

时统计数字显示,北京期房交易数量略有下降。据统计,早在“国六条”出台前,北京日均签约期房约为570套,其中住宅日均签约519套;“国六条”出台后,日均期房签约量为592套,其中住宅日均签约550套。5月30日左右,期房日均网上签约量降为544套,其中住宅日均签约467套。

深圳:平静之下酝酿变局

“国六条”及其配套细则出台以后,深圳楼市显得格外平静:除了二手房过户者争抢“末班车”外,政府部门和地产商都在沉默。但平静只是表面现象。

1日上午,记者来到深圳市房地产交易中心,发现这里人头攒动,上百名前来办理二手房过户手续的买卖双方都在焦急地等待着。按照国家新出台的政策,购买住房不足5年转手交易的将全额征收营业税,对于很多卖房人而言,这意味着将要增加几万元的成本。一位杨先生说,

交易中心9点钟一开门他就赶来了,等了1个多小时都没有等到叫号。现场交易平淡,有的业主还把价格提高了一些。毕竟羊毛出在羊身上,征收的营业税虽然是业主缴纳,但是

要件,个人在6月1日之前已销售的住房,向国土房产税收代征单位递交有关资料办理纳税申报手续的时间,将延长到6月6日之前。

与二手房过户的热闹场面形成鲜明对比的,是政府部门和地产商的沉默。记者在深圳市国土局的网站上看到,除了转载国务院办公厅的文件外,这里就没有更多有关房地产宏观调控新政策的内容,更不用说正面表态了。

“房地产开发商仿佛一夜之间消失了。”一位深圳本地媒体记者如是说。

广州:从“消极观望”到“焦急观望”

从“消极观望”到“焦急观望”,在“国六条”实施细则颁布后,广州楼市各个主体的心态在悄悄发生改变。业内人士认为,新政策确实带来了新气象,在经历了二手房的短暂交易潮后,广州房地产市场将面临重大调整。

5月31日,在诸多楼市新政策实施之前,广州二手房交易一度进入了“疯狂”状态。有顾客从凌晨就开始排队,希望在“大限”前完成交易。广州市房产交易中心派出370个办件号,比平日多派170个仍显得供不应求。

6月1日,记者在百灵路、六榕路的一些房地产中介公司了解到,当天交易平淡,有的业主还把价格提高了一些。毕竟羊毛出在羊身上,征收的营业税虽然是业主缴纳,但是

肯定娶妻嫁给消费者。相比二手房市场的忙碌紧张,一手市场则平静得多。工作5年的王先生打算今年买房,他说,现在看来等等,很有可能今年广州的房价扛不住了。

广州市寒树投资顾问有限公司总经理韩世同说,90平方米以下住房要占项目面积70%以上的规定,将影响后续未开工项目的供应。其中“过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的,应根据要求

进行套型调整”,这样,一些已规划好了的项目不仅需要额外再支出一笔设计费用,同时还需要一段时间重新进行规划调整。预计从明年年中开始,广州一手楼的供应会面临严重紧缺。

韩世同认为,“硬招”的政策效果是,广州房价很有可能今年触顶回落。多个专家认为,开发商的压力在增大,此前政策的进一步收紧将使细则实施形成更大的合力。(综合新华社电)

新政实施第一天 楼市交易趋冷

开发商改变拿地策略

□特约记者 田新杰

自6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。分析人士认为,这条新政将令开发企业对未来楼市的预期发生改变,在当前的拿地策略上就会表现出来。

北京:地价下跌 风险加大

5月30日,北京温泉镇D2地块以8.2亿元悄然出让,楼面价仅为3192元/平方米。而此前4月18日,附近的温泉镇D1地块以11.5亿元高价出让,北辰集团经过88轮的激烈竞价才胜出,楼面价达到4863元/平方米。

仅相差一个多月,北京温泉镇地块的价格就大幅三成。据北京某地产公司人士透露,九部委十五条新政“90平方米以下户型要占总开发量的70%”的规定,令很多开发商望而却步。该人士指出,8.2亿元拿下D2地块,开发起来都比较困难,且目前温泉镇周围项目并不多,商业开发风险比较大。此前北辰集团拿到的D1地块,开发难度相对更大。据了解,D1地块建成后,加上建筑成本等其他成本,预计其未来售价将达到每平方米万元左右,而该区域正销售的一项目,售价只在5500元-6500元/平方米。

南京:焦点地块 终于出让

5月30日,南京的“焦点地块”——韦陀巷地块终于成功出让。首次入宁的中冶置业南京有限公司经过77轮竞价,以12.9亿元(高出底价4.41亿元)夺标,楼面价达6900元/平方米,成为南京主城区外地价最高的地块。该地块总面积184977.9平方米,处钟山风景区。从去年5月4日开始出让,由于底价高,建筑密度低(30%),限高

12米,结果两次延期拍卖,一次流拍。

当地业内人士认为,该地块此次出让结果将奠定今后一段时间南京市的基本走势。

广州:量价齐升 政府严控

日前,广州地产代理商经纬地产发布统计数据显示,今年前4个月广州共推出12宗土地,总用地面积为55.4万平方米为去年同期(2.9万平方米)的19倍以上,规划总建筑面积近150万平方米,土地实际供应量已超过去年全年,全部成功出让,用地均价为3424元/平方米,大幅攀升三成。同时,总成交金额43.8亿元,是去年同期(7.3亿元)的6倍。

从楼面地价来看,除科学城地块(非商品房开发用地)外,所剩11宗商品房开发用地的楼面地价高达3424元/平方米,比去年全年大幅攀升30%以上,远超同期商品住宅房价19.9%的涨幅。

广东省国土资源厅日前下发《关于下达2006年度经营性房地产项目用地计划的通知》指出,2006年广东省将适当增加普通商品住宅用地供应量,全省经营性房地产项目用地总规模控制在4306公顷以内,比2005年增加12%,其中新增建设用地控制在1077公顷以内。

上海:政府屏息 市场等待

至今为止,上海市今年的土地供应计划依旧没有出台。3月底,该市房地局知情人士向记者透露,今年的供地计划要最早在5月前后才可能出台。该人士还透露,总体而言,今年纯商品住宅用地基本不会有新的供应,土地工作将以消化存量为重,新供应主要集中在商业、工业等领域的用地。

开发企业也不敢贸然出手,在去年延续到今年的上海几次各类土地出让中,看不到激烈场面,市场继续保持观望。