

房企采矿难避“资金劫”

■ 见习记者 李金玲

房地产行业曾被誉为“暴利”行业而吸引大量企业投资入驻,但自去年以来,国家出台多项房产调控政策抑制房地产行业过快发展,当前调控效果显现,房地产行业利润增长缓慢。

据中国指数研究院对“十一”期间20个城市的监测,绝大部分城市的交易数据均比2010年同期下滑,总成交量同比下降44%,其中部分城市下滑程度严重。成交量下降的同时,房地产项目开发投资量也相应回落。

地产业寒冬让越来越多的房地产企业开始缩减地产主业的开发投资,转而投向利润更高的资源行业。据悉,自去年以来,上市房企开始进军矿业寻找“宝藏”,由经营地产转向了矿产领域。

但有专家指出,房地产企业的大批资金转投矿业,一方面或推高资源价格,加大矿业投资风险;而另一方面则将加剧房市低迷现状,对房地产行业未来发展带来不利影响。

房企逐利转寻“宝藏”

日渐趋冷的房产市场传来阵阵寒意。

北京一家地产公司的销售经理陈立(化名)提前让同事帮他取消了近日飞往杭州的航班。

“今年行情不好,楼盘销售疲软,听说很多大人都放弃这次房交会了。”往年同期,他都会带领公司销售骨干前往浙江房地产博览会现场。“今年的情况不容乐观。”陈立向《中国企业家》记者透露,不少大企业都没参加今年的房交会。

据“住在杭州网”统计,放弃参展的房企数量超过20家,其中不少房企都有在售楼或即将销售的项目。万科、朗诗、远洋、中海、龙湖、雅戈尔、金地、野风、坤和、欣盛等知名房企均放弃参加。

面对严峻的市场形势和对后市的不确定,自去年以来,一些上市房企开始进军矿业寻找“宝藏”,加入了由经营地产转向矿产领域的队伍。



- 房企购买采矿权,需经环评审批等各种手续
- 拥有探矿权自己开发,需经层层审批申请采矿许可证
- 探矿权、采矿权均有时间限制
- 矿山投资量大,投资时间长,有些矿产受下游消费量的变化明显
- 占用大量资金

当前房地产市场持续低迷,资金链趋紧,房企需要大笔资金进行矿业投资,而市场环境的变化直接加大了投资收益的不确定性。 王利博制图

有报道称,自去年下半年以来,在A股上市的房企,已有20多家涉足矿业,约占整个房地产板块的1/6。地产中国网统计,今年以来,房企涉矿交易额高达276亿元,约占A股市场并购重组总交易额(约5856亿元)的5%。

对此,兰格钢铁信息研究中心研究员张琳对《中国企业家》记者表示:“资金是逐利的,这说明矿业的利润比较高。”据了解,一些优质矿业企业的平均利润率都在28%左右,而房企的平均利润率在12%左右。

以紫金矿业为例,其2011年中报显示,报告期内实现营业收入158.52亿元,利润则高达49.02亿元;而同期地产行业的万科,实现营业收入199.9亿元,净利润仅为29.8亿元。

中投顾问房地产行业研究员殷旭飞接受《中国企业家》记者采访时表示,从实际情况来看,矿业投资收益较好,房地产企业通过投

矿业获得利润增长确有一定合理性。

房企转投矿业收益不确定

事实证明,热衷“寻宝”的房企在转行过程中并非一帆风顺。

去年投身矿业的绿景地产,今年6月亏损额超过1046万元,获得内蒙古煤矿资源的新湖中宝股份有限公司今年的现金流期末余额也在不断减少。北京华业地产股份有限公司在3月底的现金及现金等价物净增加额减少了超过6亿元。

可见,流入到资源性行业的资金并不能赚得预期的效益。据了解,投资矿产主要有三种方式,目前国内房企更多是有矿权的公司手中买采矿权,自己做开发,或是向国土资源部申请探矿权。但想要采矿,就必须通过环评等环节,而这卡住了不少企业。

还有一种情况则是,只拥有探矿权的公司自己开发,但这样的方式更为困难。即便探矿成功使得矿权具备开采条件,但最终拿到采矿许可证,仍要经过监管部门的层层审批。同时,投资矿产资源对于资金的要求很高,占用公司大量现金流是很正常的事情,这对于目前很难融到新资金的中小房企来说压力可想而知。

需要注意的是,探矿权和采矿权有时间限制,一旦超过期限又没有取得延期,那么矿山的探矿权和采矿权就将被收回,此前的投资可能就打成了“水漂”。

兰格钢铁信息研究中心研究员张琳认为,矿山投入的资金量大,投资时间长,铜矿、锰矿和金矿这些有色矿种,在开采运营用途等方面比较专业,同时受到下游消费量的变化明显。

另外,当前房地产市场持续低迷,资金链趋紧,房企需要大笔资金进行矿业投资,而市场环境的变化直接加大了投资收益的不确定性。

因此,专家提醒,房企需要谨慎投资矿业,降低投资风险。

中商流通生产力促进中心钢铁研究员赫荣亮对《中国企业家》记者表示,国内铁矿石的优质矿

产,大部分已被开采,最近几年陆续发现的一些矿,基本都是贫矿,选矿成本很高。

“国内推行资源税,增加矿选企业的成本是必须要考虑的。”张琳提醒,无论是铁矿还是其它有色矿,无论是以短期见效益的参股方式开发还是打远期战略,寻觅新的开发地,从前期的勘探评估到后来的开采运营,都是一个伟大且复杂的工程。

业内分析人士指出,房企通过申请、转让等方式获得探矿权,主要从事固体矿产勘查工作,勘查方面投资一般较少,难免有寻找时机倒卖矿业权的嫌疑,出现圈而不探、炒作、非法转让矿业权,甚至以采代探等违法行为。

资金涌入或推高矿价

随着更多房地产企业投身矿业,在全球矿产资源需求旺盛和贵金属及基础金属价格呈上涨态势的大背景下,中国矿产开发行业正在进入高速发展期。

大量房企携带资金进入矿产资源勘查开发,一方面充实了矿产资源勘查开发的投资资金,大大激活了矿业市场,矿产勘查开发逐渐呈现出多元化、多渠道格局;但另一方面也存在推高资源价格的隐忧。

“大量房地产企业转变投资方向将导致大批资金涌入矿业,有可能推高资源价格,加大矿业投资风险。”中投顾问房地产行业研究员殷旭飞指出。

从房地产行业本身来看,资金涌入矿业或将导致房地产供给不足,而无法满足我国住房的刚性需求,因此,房地产企业大量投资矿业不利于我国经济稳定发展。

殷旭飞认为,房地产行业大量资金出逃将加剧房市低迷现状,在一定程度上实现放缓房地产行业过快发展的目的,但是有可能影响住房的正常供给,无法满足百姓对住房的刚性需求,对房地产行业未来发展带来不利影响。

因此,建议国家有关部门应对房企投资矿业采取适度干预的政策,防止房企对矿业投资额度过大。

资源之渴 煤企内蒙古“大决战”

■ 本报记者 刘成昆

上月底,冀中能源股份公司旗下的新嘉信得煤业有限公司收购武媚牛矿和乾新公司股权,投资合计不超过18亿元。虽然此次收购是一次较为常规的资本运作,但却引起业界的重视,有分析认为,此举是煤炭企业并购加速的表现。

随着东部各省煤改的逐步完成,各省已经形成几个较大的煤炭企业,这些企业基本上已经占据了本省的探明储量。为获取新储量,这些企业纷纷发力省外收购。

专家指出,煤企加速收购外省资源背后的真实原因是打造亿吨级企业,在中国煤炭企业竞争中占有更有利的地位,同时为本地衰竭煤矿寻找接续产能。

涌入内蒙古

我国煤炭资源主要分布在华北和西北地区,山西、内蒙古、陕西及新疆等10个省(自治区)的煤炭探明储量约占全国的87.79%。与煤炭资源分布相对应,我国的煤炭生产也集中于这些地区。中国煤炭资源网数据显示,未来2—3年内山西、内蒙古和陕西将是全国煤炭产量增长的主要来源。

由于煤炭资源具有明显的固定地域性、不可再生性,可供企业开采的煤炭资源将日益减少。

为能获得煤矿区块,进入内蒙古收购探明但尚未开采的储量成为各地企业最优选择。

据悉,内蒙古自治区正在对全区实行煤改,对煤炭企业实施大整合,根据产能调整计划,到2015年,煤炭企业数量将从目前的350多家减少到180家左右。但内蒙古本地煤炭企业并不成熟,在上世纪末煤企困难时期,内蒙古国有煤企几乎全部卖给了神华集团和中煤集团等央企,目前剩余的多数是小而散的私有企业,与产煤大省地位并不匹配。在这种情况下,外省煤企存在较多机会。

内蒙古多数煤田为整装煤田,埋藏浅,煤层厚,赋存稳定,构造简单,适宜于大规模开采、机械化开采,且相当一部分煤田适合露天开采。优越的资源禀赋吸引了神华集团、中煤集团、冀中能源及山西焦煤等近30家煤炭企业进入内蒙古安家扎寨、建井开矿。此外,我国五大电力企业也有大量资金涌入内蒙古。煤矿区块的争夺变得异常激烈。

各省需求强劲

我国是目前世界上最大的煤炭生产和消费国。2010年,全国煤炭产量和消费量分别为32.4亿吨和33.9亿吨,占国内一次能源生产和消费总量的77.4%和70.9%,占全球煤炭生产和消费总量的48.3%和48.2%。

今后一个时期仍然是我国发展的重要战略机遇期,更是我国工业化、城镇化快速发展的关键时期。虽然煤炭在一次能源消费结构中的比重呈下降趋势,但富煤、缺油、少气的能源资源赋存条件决定了煤炭消费总量还将保持适度增长。因此,获得足够的煤炭资源对各省的发展有举足轻重的意义。

据河北省政府副秘书长透露,河北省煤炭消费量在2亿吨以上,而河北省内产量只有9000万吨左右,且煤层赋存条件差,开采难度大。因此河北欲独立满足其本省需要,在其省外获得煤矿区块是最理想的选择。

而另一用煤大省山东的情况比河北还要严重。山东省规划,“十二五”期间,山东省全社会煤炭消耗量将超过4亿吨,而山东省内煤炭的产量将稳定在1.5亿吨左右,山东每年需要从外省净调入2亿吨以上煤炭。

另外,河南省和安徽省等煤炭净输出省已变成净输入省,每年需要调入大量的煤炭。而放眼全国来看,内蒙古和新疆尚未开采的资源最有吸引力。

新疆和内蒙古两个自治区的煤炭储量极为丰富,内蒙古煤炭工业局提供的资料显示,2009年,内蒙古探明煤炭储量达7323亿吨,为全国第一。在探明储量中,亿吨以上煤田有36处,10亿—100亿吨大型煤田13处,100亿—200亿吨煤田有5处,200亿吨以上的特大型煤田有3处。内蒙古由于距离东部较近,运输成本较低,所以格外受到各省煤企青睐。

但是,要将内蒙古和新疆丰富的煤炭资源运到本地,运力是个大问题。因为运力有限,湖南、广东等省的煤炭紧张程度已让一些电厂和物流企业感到不安。

据悉,在一次物流会议上,一位铁道部的专家做完演讲尚未离开会场,被湖南、广东等地的物流企业拦住,他们希望能从专家口中了解煤炭铁路运力安排情况,急切希望将外省煤炭运到本地去。

打造亿吨煤企

据了解,未来5年,我国煤炭工业的总体发展目标是,到2015年,中国将形成10个亿吨级、10个5000万吨级特大型煤炭企业。

煤电信息网分析师赵玉伟告诉《中国企业家》记者,国家鼓励有条件的企业形成亿吨产能,对相关企业有较大力度的支持,并且各企业对形成亿吨产能也有非常积极的意愿。

我国“十二五”规划和“十一五”规划中,也曾提出要组建6—8家亿吨级企业,但最后只有神华集团和中煤集团两家实现目标。目前,已经有陕西煤业化工等3家企业达到亿吨以上产能。

煤炭市场专家李朝林表示,煤企在现在的并购中,更多的是以资本为纽带进行,储量收购,企业兼并,或者企业自发从外省政府手中收购区块。

而据记者了解,各地银行和其他资本已经纷纷进入企业的兼并行动中,甚至有银行主动向企业放款,只要企业提出收购某区块,就立即放给高额贷款。这也在一定程度上刺激了企业收购区块的行动。李朝林预测,各地煤企在此后还将有更大的收购动作。

2011年全国首批矿产资源开发整合先进矿山企业展示 全国油茶产业重点企业展示 全国第七批物流信用评价A级信用企业展示 全国第三批符合平板玻璃行业准入条件生产线企业展示

綦江县安稳煤炭有限公司
綦江县安稳二煤矿建于1985年,1986年8月正式投产。1998年7月改制为股份制企业。根据《关于调整煤矿规划生产规模的批复》(渝煤整合办[2008]117号)和重庆市经济委员会《关于安稳煤炭有限公司调整资源整合规模立项的批复》(渝经信煤管[2008]393号),确定整合后矿井生产能力为30kt/a。公司现有员工186人。公司设置有董事长办公室、矿长办公室、总工程师室、安全生矿长室、财务室、调度室、监控室和行政办公室、企管科和人事劳资科等;成立了消防队、机电队、运输队、3个采煤队和1个掘进队。
公司严格执行领导下带班制度,强制职工参加矿本级培训教育会,建立完善的各类规章制度,后勤保障措施,保障了资金的投入。
地址:重庆市綦江县安稳镇大堰村 邮编:401420
电话:023-48826799 传真:023-48826799

广东宝华农业科技股份有限公司
广东宝华农业科技股份有限公司是一家以油茶产业为主体的生物科技企业,是集良种油茶育苗、种植、油茶深加工及销售科研于一体的广东省农、林业龙头企业。公司在乳源已种植良种油茶面积3万多亩,良种油茶育苗基地250亩,年产良种油茶芽砧嫁接苗300多万株,实现育苗基地种植良种率100%。建成占地10万多平方米的油茶深加工基地,达到年产加工茶籽15000吨、精炼山茶油3600吨、茶粕1500吨的生产能力。生产的“东方玉液”、“瑶姬”、“25”品牌山茶油产品、“瑶妹”品牌系列洗涤用品等畅销省内外,形成了自主油茶品牌优势,发挥了龙头企业的作用,带动、促进了区域油茶产业的发展,逐步建成具有国内一流水平的现代化油茶育苗、种植、加工示范基地。
地址:广东省韶关市乳源县乳城镇侯公渡健民村
电话:0751-6120082 传真:0751-5282122

佛山市佛航物流集团有限公司
佛山市佛航物流集团有限公司成立于1953年,总部设立在广东省佛山市,是佛山市第二家国家AAA级综合型物流企业、广东省第三家“广东省现代产业500强项目——南方物联网示范工程试点单位”、AAA级物流信用企业,主要经营水路运输、港口装卸、国际货代、报关报检、仓储、物流供应链解决方案等业务。
集团一直秉承“与客户共创价值,与员工共同成长,与社会共建和谐”的经营理念,经过努力和发展,现已拥有子公司11家,在世界:东南亚、中东等国家和地区建立了运营网点68家,与MSK、APL、CMA、KLINE等世界几十家大船公司及其代理形成良好的合作关系,与广西区部分标杆企业、珠三角600多家商贸企业建立良好的战略合作关系。
地址:广东省佛山市禅城区石湾建国路130号
电话:0757-83837185 网址:www.fshipping.com

安徽凤阳玻璃有限公司
超厚优质浮法玻璃生产线
地址:安徽凤阳硅工业园 邮编:233100
电话:0550-6531777 网址:www.afglass.cn

青岛圣戈班韩洛玻玻璃有限公司
浮法玻璃生产线
地址:山东省青岛经济开发区千山北路254号 邮编:266510
电话:0532-86908600 网址:www.saint-gobain.com.cn

陕西神木瑞诚玻璃有限公司
450吨/日浮法玻璃生产线
地址:陕西省神木县锦界工业园区 邮编:719319
电话:0912-8499800 网址:www.sxsmrc.com

栾川县鑫川矿业开发有限责任公司
地址:河南省栾川县陶湾镇鱼库村 邮编:471500
电话:0379-66640826 传真:0379-66640826

广东山马农林发展有限公司
地址:广东省连州市大路边镇山塘塘新路69号
电话:0763-6665579 网址:www.lzsmn1.com

东莞印务(东莞)有限公司
始于1913年
致力于烟草、医药、酒类及高档日化
品等精品包装印刷。
承印印务(东莞)有限公司
THE WING FAT PRINTING
地址:广东省东莞市大岭山镇 电话:0769 8565 0888 http://www.gd-wingfat.com

山西利虎玻璃(集团)有限公司
交城浮法一、二、三、四线,黎城浮法一、二线
地址:山西省交城县天宁镇青村 邮编:030500
电话:0358-3550021 网址:www.lhglass.com.cn

中国石化石油股份有限公司广西贵港石分公司
地址:广西贵港市金港大道823号 邮编:537100
电话:0775-2910077 传真:0775-2910011

西藏高争民爆物资有限责任公司
地址:西藏拉萨市夺底路62-1号 邮编:850000
电话:0891-6807952 传真:0891-6807952

湖南有色新田岭钨业有限公司
地址:湖南省郴州市北湖区石盖塘镇工业小区商业大道
电话:0735-2858364 网址:xtlwy.com

山西阳光焦化集团股份有限公司
董事长:薛毅民
地址:山西省河津市清涧街道办 邮编:043300
电话:0359-2315550 网址:www.sxygjh.com

招金矿业股份有限公司河东金矿
地址:山东省招远市蚕庄镇河东王家村 邮编:265402
电话:0535-8020310 传真:0535-8020293

嘉里大通物流有限公司
地址:北京市朝阳区东三环北路霄云路21号 邮编:100027
电话:010-84546553 网址:www.kerryeas.com