

【大河报·大河财立方】（记者吴春波）又一家A股上市公司即将剥离旗下的房地产业务！

12月6日，上市公司天津广宇发展股份有限公司（以下简称广宇发展）发布公告称，拟置出该公司持有的全部23家子公司股权，并置入鲁能集团有限公司（以下简称鲁能集团）及都城伟业集团有限公司（以下简称都城伟业）合计持有的鲁能新能源（集团）有限公司（以下简称鲁能新能源）100%股权，估值差额部分以现金方式补足。

根据公告，本次交易完成前，广宇发展的主要业务为房地产开发与销售。本次交易完成后，广宇发展将持有鲁能新能源主要业务变更为风能和太阳能的开发、投资和运营。

今年以来，逃离房地产行业已成为不少上市公司的共识。Wind数据显示，目前已有包括顺鑫农业、海南椰岛、TCL科技、中国电建及杭萧钢构等在内的10余家上市公司先后剥离旗下房地产业务。剥离的原因则大致均为“房地产业务对公司整体业绩已造成拖累”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此时主动剥离房地产业务很关键，这有助于此类企业更好地聚焦主营业务。

资产大换血后

广宇发展将从地产商转型风电大佬

根据公告，广宇发展将通过本次交易全部置出原有房地产业务资产，同时置入行业前景良好、竞争优势突出、发展前景较好的新能源发电业务资产。

根据相关资产重组草案，广宇发展本次剥离的23家子公司股权中，13家子公司股权将用于鲁能新能源100%股权的置换，其余10家子公司股权则现金出售给鲁能集团。

根据相关协议，鲁能集团和都城伟业承诺，鲁能新能源2022年度、2023年度和2024年度业绩承诺资产产生的净利润之和分别不低于7.68亿元、8.08亿元和8.67亿元。

据介绍，本次交易不涉及上市公司层面股份变动。本次交易前后，上市公司的实际控制人不会发生变化，均为国务院国资委。

广宇发展表示，本次交易完成后，新置入资产将增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高公司的资产质量和盈利能力，以实现上市公司股东的利益最大化。

本次交易完成后，2020年上市公司备考每股收益为0.18元/股，较交易前的1.19元/股有所下降，2021年1~8月上市公司备考每股收益为0.24元/股，较交易前的-0.61元/股有所上升。

12月6日，广宇发展开盘涨停，报21.99元/股，涨幅达10.1%。

此外，本次交易也将解决上市公司与控股股东鲁能集团、关联方中国绿发投资集团有限公司（以下简称中国绿发）、都城伟业之间存在的同业竞争问题。

公开资料显示，广宇发展成立于1996年，目前该公司主要从事房地产开发、商品房销售、物业管理以及对住宿酒店及餐饮酒店投资等业务，本次交易之前，受到多重因素影响，广宇发展经营业绩已陷入亏损。

财报数据显示，2020年，广宇发展实现营业收入197.51亿元，对应净利润为22.12亿元；而到了2021年前八个月，这两个数字分别为123.85亿元和 - 11.41亿元。

而作为本次资产腾挪的置入资产，鲁能新能源成立于2014年，目前拥有36家直接和3家间接控股子公司，主营业务为风能和太阳能的开发、投资和运营，自主运营项目43个，对应运营装机规模344.15万千瓦。此外，该公司还拥有参股公司7家，权益装机78.84万千瓦。

公开资料显示，以太阳能、风能为代表的可再生能源行业是全球能源科技的重要发展方向，也是我国具有国际竞争优势的战略新兴产业。根据2021年10月24日发布的《国务院关于印发2030年前碳达峰行动方案的通知》（国发〔2021〕23号），“到2030年，风电、太阳能发电总装机容量达到12亿千瓦以上”。

10余家上市公司剥离地产业

昔日明星业务已沦为业绩拖累

12月初，牛栏山二锅头生产商顺鑫农业发布公告称，为进一步聚焦主业，公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司（以下简称顺鑫佳宇）100%股权。该股权转让如顺利完成，顺鑫农业将不再持有顺鑫佳宇股权。

次日，顺鑫农业股价在开盘后一字涨停。

财报数据显示，截至今年9月30日，顺鑫佳宇未经审计资产总额约为63.61亿元，负债总额约为81.51亿元，净资产总额为 - 17.9亿元。整个前三季度，顺鑫佳宇营业收入为6.65亿元，对应净利润约为亏损3.38亿元。

而根据顺鑫农业的中报数据显示，今年上半年公司地产板块整体实现营收4.22亿元，净利润为亏损2.3亿元。

为降低房地产业务对公司整体业绩的影响，顺鑫农业计划从加快销售进度、确保施工进度及启动商办招商等角度展开行动。但从后来的业绩表现来看，并未起到预期效果，房地产业务对公司业绩的拖累程度持续增加。

实际上，不仅仅是广宇发展和顺鑫农业。Wind数据显示，今年以来，还有海南椰岛、厦门国贸、奥园美谷、中天金融、TCL科技、中国电建、华侨城A、大港股份、四川成渝以及杭萧钢构等上市公司纷纷发布公告剥离房地产业务。

严跃进表示，此类上市公司过去涉足房地产业务，多半也是看到地产行业的高速成长机会，所以会投入资金和资源进行开发。

“最近几年，地产行业竞争格局出现了比较重大的变化，地产行业面临各类挑战，一些企业若是没有较好的资源摄取能力，如拿地和营销能力，房地产业务就会萎缩。”严跃进表示。

实际上，作为昔日为公司带来利润的明星业务，房地产业务也已经成为烫手山芋，如不尽快丢弃，将会持续拖累上市公司业绩。这些企业剥离房地产业务的初衷，大多是为了改善公司财务状况、优化公司业务及资产结构。

与此同时，市场也在用自己的方式“投票”支持上市公司剥离房地产业务。9月28日，中国电建公告正剥离房地产业务并置入电网资产，因此收到多家机构的“买入”评级。而顺鑫农业和广宇发展剥离房地产业务的公告一经发布，其股价也在资本市场迎来涨停板。

国家统计局数据显示，受市场观望情绪蔓延和去年同期高基数影响，10月份全国商品房销售面积、销售额分别下降21.7%和22.6%，连续三个月保持两位数下降，降幅较上月进一步扩大。

责编:杨志莹 | 审核:李震 | 总监:万军伟