

B 一年一梦几度沉浮

宁波联合是宁波的老牌房企，在宁波先后开发了宝丽花园、文昌花园、西河花园以及天一家园、天水家园等知名楼盘，成为宁波市最有影响力的本土房企之一。

重组前，公司的房地产开发业务已覆盖宁波、温州、舟山等地区。

从2014年开始，房地产板块的营收对宁波联合总营收贡献率由2013年的7.64%飙升至40.52%，成为与贸易板块相当的核心业务板块，也是其主要的利润来源。自此，“借助已有基础与优势打造专业化地产平台”也成为宁波联合的主要战略方向。

但近年来受到外来房企大鳄的挤压，宁波联合在房地产业务上整体市场占有率逐年下降，销售收入出现断崖式下降。2018年，公司房地产业务实现销售收入7.13亿元，较上年减少82.4%；2019年上半年，销售收入仅4407万元，较上年同期减少91.2%，且无商品房竣工交付。

据上市公司2019年度业绩报告披露，其房地产业务营收占比已从过去的半壁江山降到仅20.81%，公司总营收也从2017年的70.69亿元高位，下降到38.74亿元，减少近一半。

尽管房地产业绩连年下降，但宁波联合做大做强房地产板块的梦想并没有放弃，而“并购重组”是其提高房地产开发业务竞争力的第一选择。

不过，这个过程有些曲折，几度沉浮——

2010年，荣盛控股在取得宁波联合控制权时就承诺，在一年内要将盛元房产和已取得的储备土地注入宁波联合，做大做强宁波联合房地产

业务。但很快受制于国家房地产调控政策，不得不按下暂停键。

2014年证监会又全面放行房地产再融资及重组。宁波联合立即重启并购工作，双方对交易方案几经调整，但进展仍不顺利，交易方案、交易标的都受到上交所问询关注，最后无疾而终。

2018年4月4日，宁波联合再次发布重组预案，拟向荣盛控股、三元控股发行股份购买其合计持有的盛元房产100%股权，交易标的资产的预估作价为23.03亿元，评估增值率为148.12%。然而，此后一年多时间里，这项并购重组交易停滞不前。

直到2019年年底重组方案才有了实质性进展，但最终还是未能通过证监会的审核。

C “房住不炒”警钟长鸣

除了对“马拉松”式进程以及并购价格的热议之外，此次并购重组事件也引起了众人对涉房企并购重组的讨论。

近年来，随着房价的高企，房地产类资产的走俏，涉房并购风生水起。然而，住宅房地产作为居民的基本需求受到的调控力度最为显著，对涉及住宅房地产的上市公司并购重组事项审核力度也更大。

被称为“中国上市房企收购第一案”的融创收购绿城，以及之后收购佳兆业，可谓剧情跌宕。经过长达半年的努力以及复杂的资产置换、股权交易，融创最终与绿城各分“天下”，获得了十几个优质项目，但也付出了不小的代价。而其对佳兆业上海4个项目的收购计划最终也以失败告终。

再往前，华润地产的并购之路更是挫折重重，构建“房地产航母”梦想最终落空。

回到宁波联合的重组案例，此次交易如果顺利完成，宁波联合总资产将达103.96亿元，较交易前增加42.04%；净资产将达31.54亿元，较交易前增加30.53%。一方面有利于提升宁波联合的核心竞争力，另一方面，若本次重组达成，既解决了上市公司与控股股东之间的同业竞争问题，也有利于提高地产业务整体运作效率。

但对于交易是否“有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力”，看来还是摆在上市公司面前最现实的问题。

如今，受到新冠肺炎疫情影响，市场对于发挥房地产金融政策的逆周期调节作用开始寄予希望。国务院出台了一系列宽松政策，但“房住不炒”的总体调控基调未发生丝毫变化，整体资金环境趋向宽松，房企融资形势依旧不容乐观。

此次重组失败后，宁波联合下一步会有哪些安排？23日下午宁波联合回复记者称，目前公司仍在对下一步工作进行论证。可见，宁波联合做大做强房地产板块的决心和信心并未动摇。

责任编辑 诸新民 美编 曹优静 校对 诸辰

■ 行业资讯

工行宁波市分行助宁波舟山港打造世界一流强港

由工行宁波市分行主承销的宁波舟山港股份有限公司100亿元人民币超短期融资券，4月7日获得银行间市场交易商协会下发的注册通知书后，4月16日2020年度第一期15亿元超短融在银行间市场成功发行，该笔债券期限为270天，最终发行利率锁定在1.90%，创下宁波地区有史以来债券最低发行利率，也创下全国港口行业同期限债券最低利率，发行结果获得了发行人的高度认可。

今年，宁波舟山港股份有限公司坚持不懈抓好疫情防控。在资金方面，工行宁波市分行则通过关注债券市场变化趋势，提前谋划筹备，为宁波舟山港发债锁定较好的窗口期，尽力降低企业融资成本。下一步，工行宁波市分行将进一步加大融资力度，灵活运用“投债联动”“债贷结合”等方法，将债券承销业务作为实施投融资一体化战略的重要手段，助力更多宁波企业做大做强做优。

郑静 沈颖俊

中行镇海分行组织开展“正确使用人民币图样”宣传活动

为进一步打击违法使用人民币图样行为，切实净化社会环境，维护人民币作为国家“名片”的信誉和权威。中行镇海分行组织辖内各机构开展“正确使用人民币图样”宣传活动。

活动中，该行采用厅堂电视播放视频宣传、微信朋友圈和微信群转发宣传、对厅堂等候客户点对点宣传等多种方式。厅堂员工在客户等候时间主动向客户讲解日常生活中如何让爱护人民币和非法使用人民币的处罚规定，使客户认识到非

法使用人民币图样是违法行为，加强了客户对人民币的了解与认知。

此次活动的开展，加强了对人民币图样使用的管理，提高了公众自觉维护人民币形象的意识。经过线上线下宣传活动相结合，大力普及宣传了《管理办法》知识，引导社会公众正确使用人民币图样。中行镇海分行把正确使用人民币图样宣传工作作为一个工作常态，有效宣导广大人民群众正确使用人民币图样，切实维护人民币形象。

