

浙江龙盛集团股份有限公司

关于闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目的 补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2016 年 1 月 9 日在《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站刊登披露《关于闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目的公告》（公告编号：2016-009 号），鉴于该项目无论投资规模、开发周期、融资额度等各项指标，公司此前均未有所触及，因此，现就该项目运行对公司的影响，作如下补充公告：

一、项目投资风险提示

1、政策风险

该项目属于旧区改造项目，现得到国家相关政策的支持，但未来也可能会受到国家宏观调控政策的影响。诸如信贷和融资监管、税收政策、价格政策等都会对项目进展、项目盈利带来至关重要的影响。

2、经营风险

（1）项目周期的风险

由于该项目开发周期长，投资大，涉及拆迁的居民和单位户数较多，这使得项目前期土地征收工作难度增大，开发最终完成时间存在不确定性。尽管公司前期已在闸北区具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

（2）项目品质的风险

公司建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但该项目涉及一幢限高 320 米商办楼的开发，如其中任何一方面出现纰漏，都可能导致工程品质问题，损害公司品牌声誉和市场形象。

（3）项目管理的风险

公司在闸北区经过多年发展，已形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的业务骨干，但该项目的经营规模大、业务范围广、跨越期间长，对自身的管理能力提出了更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上，公司将面临一定的管理风险。

3、财务风险

（1）筹资风险

虽然上市公司母公司分次筹集投资总额的 20%，但项目公司即上海晟诺置业有限公司（以下简称“上海晟诺”）预计尚有 200 亿元的融资需求，现阶段上海晟诺融资结构相对单一，财务成本相对较高，且不排除国家对旧城改造项目的银行信贷政策发生变化，因此公司可能会面临一定的筹资风险，进而影响项目的按期开发。

（2）偿债风险

随着项目的开展实施，预计后三年上海晟诺总资产约 85 亿元、110 亿元、168 亿元项目，上海晟诺可能最大将增加 200 亿元的银行贷款，导致资产负债率提高。同时，存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司短期偿债能力带来较大压力。

（3）现金流不足的风险

该项目的开发周期长、资金需求量大，且该项目涉及居民和单位的旧改拆迁，时间急、资金量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要，加之现有项目后续的资金需求，公司可能面临资金周转压力和阶段性现金流量不足的风险。

鉴于上述风险，公司将采取积极措施，通过持续关注宏观经济走向以及相关旧区改造政策的变化，通过对政策走势、楼市价格、项目建设销售数量、消费需求变化、客户结构进行经常性分析，以提高投资决策的前瞻性和科学性，及时完善公司经营策略；通过加强与银团的沟通，采取多种融资方式，加强资金管理，优化资本结构，确保公司项目能够按时、高效、有序完工；通过加强项目管理，强化安全意识，事前控制与事中控制动态结合，采取系统的项目管理方法使项目顺利进行，并在保证建筑质量的前提下，保障项目按照既定的计划节点有序推进，

减少面临的未来不确定性；同时通过强化培训和引进优秀人才，以及人力资源团队建设，保证项目核心团队的稳定性，从而保证项目实施和今后的运营管理有充分的人才支撑。

二、项目投资对公司财务状况的影响

1、项目投资对资产结构的影响

上海晟诺随着项目的进展，存货会逐年增加，预计在 2020 年达到最高峰 204 亿元，长期借款 2018 年达到最高峰 166 亿元，负债合计 2020 年达到最高峰 215 亿元，具体如下：

单位：亿元

科目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
存货	85	110	168	185	204	95	81
长期借款	83	108	166	155	101	55	36
负债合计	83	108	166	188	215	65	42

公司合并报表资产负债率近五年将维持在 60%左右，2020 年后开始回落。

2、项目投资对现金流的影响

上海晟诺随着项目的进展，每年的现金支出和筹集资金净流入如下：

单位：亿元

科目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
现金支出合计	85	25	58	20	28	29	24
筹集资金净流入	83	25	58	-11	-54	-46	-19

上海晟诺对公司合并报表的现金流量也将产生较大影响，预计最近三年经营活动产生的现金流量净额为负，2019 年起转正。

三、项目投资对公司发展战略的影响

公司自上市以来，一直坚持以染料、中间体为核心业务，通过“内生性技术开发和外延式并购并重”，实现产品与业务的多元化、国际化。公司此次投资该项目：一是考虑到公司现有核心业务的发展更多依靠技术创新和商业模式创新，避免过多的依赖固定资产投资；二是公司近几年通过盈利积累了较多可用资金和银行授信，公司现有业务稳定，现金流充裕，公司有较强的寻求体量相对较大、收益相对稳定项目的需求；三是公司近几年已在上海市闸北区运作多个旧区改造

项目，也已积累了一定的运作经验，本旧区改造项目的体量与公司的实力比较匹配，且该项目本身具有较多的优势，能确保盈利稳定和资产保值。

今后，公司将继续围绕“世界级特殊化学品生产服务商”的战略目标，同时兼顾合适的项目来实现业绩的稳定增长。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年一月二十一日