

11月3日网上投资者接待日问题与回复汇总

1、请问2017年公司三年利润目标是多少？

答：

2017年，公司将围绕年初既定的目标，全力冲刺，确保完成，未来三年公司的战略规划、利润目标正在研究编制过程中。

2、公司对2017年度全年业绩的完成情况有何展望？

明年业绩如何？

答：

2017年是公司三年利润目标的收官之年，也是推进房地产多元化转型升级的布局之年。公司2017年因房地产经营业务及全资子公司农工商房地产（集团）有限公司转让所持有的江苏东恒海鑫置业有限公司100%股权及债权等交易事项，预计净利润与上年同期相比将发生重大变动。公司上下对完成利润目标信心满满，面对房地产行业日益激烈的竞争，公司董事会高瞻远瞩、经营层勇往直前，不断开拓新的转型发展道路。

公司2018年将继续从土地储备、投资拓展、运营管理、营销管理等方面提前筹划、积极布局，通过产业多元化转型，进一步增加产品附加值和溢价能力。同时以出资人财务管理体系为契机，内控制度为重点，资金管理为主线，预算管理为核心，成本管理为手段，基础工作为保证，企业资产保值增值为目标，全面加强企业资产与财务管理，为实现企业最佳经济效益作贡献，为2018年公司业绩保持良性健康发展做好充分的准备。公司目前正在编制2018年的预算情况，具体详见公司未来发布的公告。

感谢投资者对公司的关心和支持，公司将不负重托，不辱使命。

3、公司今年三季度经营状况怎么样？

答：

截止三季报，公司总资产 512.24 亿元，公司实现归属于上市公司股东的净利润 6 亿元，同比增长 186.21%，公司实现营业收入 108.74 亿元，同比增长 42.12%。今年前三季度公司签约面积为 153.41 万平方米，同比增长 17.55%；签约金额为 155.22 亿元，同比增长 18.49%。

2017 年，公司在“稳中求进，重在快进，创新转型，保持企业健康平稳持续发展”工作主基调的指引下，落实“指标必达、转型必行、机制必活、做强做大”的工作总目标，积极研判宏观形势，顺应行业发展趋势，以房地产开发及经营为核心和母体，推动“新城+新镇”产业发展和“冷链+生鲜”的跨界联动发展，以+金融、+互联网为驱动，打造光明未来城市和光明未来小镇（新城镇），实现市民舒适新生活，发展冷链和生鲜产业，推动公司向城市新生活的领航者转型，实现市民舒适健康新生活。

4、今年公司的销售目标 300 亿目前完成比例多少了

答：

2017 年 1-3 季度，公司实现营业收入 108.74 亿元，同比增长 42.12%。签约金额为 155.22 亿元，同比增长 18.49%。公司将全力以赴，确保完成年初确定的预算目标，努力为股东创造更大价值。

5、公司 2017 年前三季度的销售情况如何，通过什么方式提升销量推进存量去化？

答：

2017 年，公司不断创新营销模式，积极推进存量去化，进一步加强对各项目动态信息的实时收集研究，对于新盘首开项目，加强对样板区打造等关键环节的

重点把控，强化对各项目销售情况的定期管理监控，加强与外部市场的沟通和交流。同时，公司积极协同光明食品集团资源与品牌，形成具有光明地产特色的整体优势，在具备条件的项目中积极探索新型生活居住区的打造，实现客户体验从单纯居住到享受生活的全面升级。

1、签约面积。2017年1-9月，公司签约面积为153.41万平方米，上年同期为130.51万平方米，同比增长17.55%。

2、签约金额。2017年1-9月，公司签约金额为155.22亿元，上年同期为131.00亿元，同比增长18.49%。

6、作为房地产开发商对于资金需求较大，公司如何降低财务成本？

答：

面对外部资金面的收紧趋势，公司进一步加强销售去库存力度，抓紧销售资金的回笼。加强与各类金融机构的沟通协作，维护与开拓好各类融资渠道，通过探索多种融资渠道及融资创新获取低息资金，同时严格执行资金集中管理原则，确保上下资金的灵活调配与现金流顺畅。继续探索“地产+金融”的模式，以金融为纽带，有效嫁接金融资源，合理控制融资成本，通过产融结合，加速金融领域布局，逐步实现轻、重资产的优化结合。公司于2017年8月23日成功发行了中期票据人民币15亿元，发行利率为5.15%，期限为3+2年，进一步优化企业债务结构。

7、光明食品集团在崇明岛有大量的土地资源，公司对此资源有何设想和举措？

答：

作为光明食品集团旗下的上市公司，公司依托光明食品集团的资源和平台优势，以崇明国际生态岛建设为契机，积极探索创新可持续发展模式。目前企业正积极研判相关项目，并将结合企业地产产业化的战略发展，逐步实施推进。

8、请问公司是如何应对日益趋严的政策调控？

答：

2017年，政府围绕“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，不断通过金融、土地、财税、投资、立法等综合手段，多层次的建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，促进房地产市场健康平稳发展。公司在“稳中求进，重在快进，创新转型，保持企业健康平稳持续发展”工作主基调的指引下，落实“指标必达、转型必行、机制必活、做强做大”的工作总目标，积极研判宏观形势，顺应行业发展趋势，以房地产开发及经营为核心和母体，推动“新城+新镇”产业发展和“冷链+生鲜”的跨界联动发展，以+金融、+互联网为驱动，打造光明未来城市和光明未来小镇（新城镇），实现市民舒适新生活，发展冷链和生鲜产业，推动公司向城市新生活的领航者转型，实现市民舒适健康新生活。

9、公司在创新上有哪些规模较大的投资举措？

答：

公司始终坚持整合各方资源，集聚各方力量，统一思想、扎实推进，不断开创公司发展新局面。在创新转型上，顺应行业形势和宏观经济的变化，积极协同光明食品集团产业资源，结合政策窗口期，积极重点开拓城市更新、历史名镇、特色小镇、PPP、产镇融合等项目，持续探索投资模式从传统住宅开发商向城市运营商转变的发展之路，打造光明未来城市和光明未来小镇。

例如今年5月，公司与上海市松江区泗泾镇政府签订了《松江区泗泾镇历史名村名镇保护、更新、利用项目合作框架协议》，将合作推进泗泾下塘历史文化名村保护以及建成后的运营，进一步促进和支持泗泾镇的产镇融合和产业提升工作，至2024年12月底预计总投资约为60亿元。今年9月，公司成功竞得上海市金山区金山新城地块，“城中村”改造再下一城，仅土地竞拍投资约58亿元。

同时，公司此前还参与了上海市金山区金山卫镇及山阳镇两个城中村改造项目和奉贤区泰日地区城中村改造项目等。公司收购宜兴竹海岭上项目，也将进一步探索产镇融合项目，培育新的经济增长点和盈利模式。

公司将稳健拓展全国市场，加强与省会城市等地方政府间的合作，利用国家与地方政策落实政府审批项目，加快与地方企业及行业内优秀企业间的合作，为新一轮科学布局与长远发展奠定坚实的基础。

10、光明集团董事长是明芳 10 月 17 日调研公司时表示，集团将从资金、金融创新、市值管理等方面给予支持，请问公司对市值管理方面有何计划安排？

答：

我们以自身主导型的市值管理为目标，不断完善市值管理的方式，不断优化和扩大上市公司的资产质量，努力为投资者谋求利益，使公司股价逐步实现市值和内在价值的动态均衡。

一直以来，公司通过积极拓展与广大投资者多维度交互渠道，形成线上线下的联动模式，帮助公司有力的传达经营理念和发展信心，投资者能有效地表达投资诉求以及对公司的期许。公司在做强做大主业的同时，积极回报股东，通过提高现金分红和适度转股的方式，让股东分享公司的发展成果，在资本市场培育长期、稳定的价值投资者。

未来，公司将坚持通过不断加强对投资者的服务意识，健全投资者关系管理的组织体系，增强投资者关系工作人员的主动性和使命感，提高相关专业能力和服务水平等措施来增进投资者对公司价值的了解和认同，以投资者需求为导向，注重细节管理，提升公司治理水平，积极维护广大投资者的根本利益。

11、上海正在加快租赁住宅建设，请问公司会参与光明集团租赁住宅用地开发吗？

答：

光明食品集团积极响应上海市委市政府关于建设租赁用房的相关政策，光明地产正在积极研究推进相关工作，适时参与租赁房的开发、建设和经营，为企业开拓新的发展空间，具体工作请以公司发布的公告为准。

12、 请问租售同权对你们会否增加收益？

答：租赁住宅将是一个日益增长的市场，公司高度关注政策动向，积极研究租赁住宅市场，探索未来房地产企业的转型发展之路。

13、 农房集团转让东恒海鑫 100%股权及债权，将为公司带来约 9.4 亿归母净利润，目前该项目进展情况如何？

答：

2017 年 10 月 26 日召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过同意授权公司全资子公司农房集团以人民币 218254.092134 万元转让所持有的东恒海鑫 100% 股权及债权。截至 2017 年 10 月 27 日，农房集团已与苏州锦润签订了《产权交易合同》，双方就本次交易标的已办理产权交割手续，并取得上海联合产权交易所出具的《产权交易凭证》，农房集团已全额收到本次交易的转让价款人民币 218254.092134 万元。具体内容详见 2017 年 10 月 27 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的（临 2017-096）。

14、 请问出售东恒海鑫股权和债权是非经常性损益吗

答：

江苏东恒海鑫置业有限公司 100% 股权及债权的转让金额为人民币 218254.092134 万元，预计本次交易将为上市公司 2017 年度增创归母净利润约为人民币 9.4 亿元。上述数据未经审计，对公司净利润影响额以及会计处理是否为

非经常性损益，最终以注册会计师年度审计数据为准。请投资者及时关注公司相关公告，谢谢！

15、公司近期出售了一些资产，从公司三季度经营数据看土地储备同比也没有明显增长，公司 2018 年如何确保一定的营业收入和利润？

答：

从近期发布的三季度经营数据显示公司新增房地产储备面积情况如下：2017 年 7-9 月，公司新增房地产储备面积为 23.99 万平方米，上年同期为 19.95 万平方米，同比增长 20.25%。上述新增房地产储备面积数据的统计口径，是以取得土地权证的时间节点为依据，实际上公司自年初至今已累计增加土地储备面积近百万平方米，同比有较大增长，包括松江区泗泾镇历史名村名镇保护、更新、利用项目合作总投资约 60 亿元，竞得江苏省徐州市贾汪区地块 11.53 万平方米，竞得浙江省湖州市太湖度假区地块 7.46 万平方米，上海市金山区金山新城地块 17.25 万平方米，收购杭州千岛湖立元置业有限公司 61%股权及相应债权并获得土地储备 24 万平方米，收购宜兴中鸿兴业投资有限公司 100%股权及相应债权及宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司 30%股权并共计获取未开发地块 28.16 万平方米。

16、请问，你们公司有没有更名的计划

答：

目前公司没有此计划。