

证券代码：000048

证券简称：京基智农

深圳市京基智农时代股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2023-006

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研（含个人投资者来访） <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与人/单位名称	投资者网上提问
时间	2023年3月30日下午15:00-17:00
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台”（ https://ir.p5w.net ）采用网络远程的方式召开业绩说明会
公司接待人员姓名	董事、总裁 巴根 董事、副总裁 蔡新平 独立董事 陈建华 董事会秘书 尚鹏超 财务总监 伍玉利
投资者关系活动主要内容介绍	<p>公司就投资者在本次业绩说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>Q1：请问公司2022年度营业收入？地产和养殖业务收入及占比分别是多少？</p> <p>A1：公司2022年实现营业收入59.96亿元。其中，地产板块全年实现销售收入27.07亿元，占公司营业收入的45%；生猪养殖板块全年实现销售收入22.72亿元，占公司营业收入的38%。感谢关注。</p> <p>Q2：跟竞争对手相比，贵公司有什么优势？</p> <p>A2：公司生猪养殖业务主要采用楼宇聚落式立体养殖模式，集饲料生产、育种、繁育、养殖为一体，产品供应以深圳为主的粤港澳大湾区市场，在土地集约、生产管理、生物安全、环保节能、产品价格等方面均具备显著优势，详见公司《2022年年度报告》披露内容。感谢您的关注。</p>

Q3: 请问公司在饲料方面有哪些优势?

A3: 在饲料原料采购方面, 公司生猪养殖项目所处地区临近东南亚市场, 该区域饲料原料资源广泛、品种丰富、价格低廉, 大型港口较多, 以海运方式采购原料运输成本较低; 在营养技术方面, 公司对动物营养和饲料配方技术的研发积累较为丰富, 专注于动物营养需求、饲料配方技术、品种繁殖和优良种质选育等研究, 对各种原材料的综合利用水平较高, 在饲料原料价格波动时, 公司可快速、有效地调整营养配方, 实现保障饲料营养的同时优化饲料成本。此外, 公司在各项目所在地配建饲料厂, 闭环制料并通过管道等封闭运输方式直接输送至猪舍, 可减少二次运输, 有效降低生物安全风险。感谢您的关注。

Q4: 请问公司最新母猪及育肥猪存栏情况?

A4: 截至 2023 年 2 月底, 公司母猪存栏约 11.10 万头, 其中基础母猪约 9.43 万头, 后备母猪约 1.67 万头; 育肥猪存栏约 77.15 万头, 另有哺乳仔猪约 14.74 万头。感谢您的关注。

Q5: 公司目前生猪产能多少?

A5: 公司目前已建成及在建产能累计 225 万头(除贺州二期项目尚未完全建成外, 其余项目均已建成投产)。

Q6: 公司以前的构架是年产生猪 1,300 万头? 目前落实多少? 后续的计划是什么?

A6: 2021 年以来生猪行情普遍低迷, 猪肉价格持续跌破成本线, 生猪养殖企业普遍亏损, 结合市场行情变化, 公司对项目扩展节奏进行了调整。公司现阶段工作重心为现有生猪养殖项目及配建饲料厂的运营, 通过专业化、精细化的管理降低成本, 提升竞争力。同时, 公司将保持对生猪养殖主业及产业链上下游的积极关注, 结合行业变化情况适时布局。感谢您的关注。

Q7: 请问公司 2023 年度的经营计划?

A7: 2023 年公司将围绕“专业化运营、精细化管理”的经营主题全面提升管理:
(1) 加强已投产项目的精细化管理, 持续提升项目管理水平与产能利用率, 力争

实现 2023 年出栏目标；（2）坚守安全生产、生物安全、环保合规等经营底线，持续加强污水处理、臭气处理等工作，认真落实健康养殖，夯实满产满负，实现环境友好可持续发展；（3）统一思想认识，强化文化认同感，提升团队稳定性与凝聚力；（4）进一步强化管理，提升管理的标准化、规范化、精细化、合规化。感谢您的关注。

Q8：公司连续多年高分红，未来会继续么？

A8：公司重视投资者回报，每年在综合考虑年度盈利状况及未来发展需求等因素的前提下，合理制定年度利润分配方案，积极回馈广大股东。感谢您的关注。

Q9：公司人才优势如何体现？公司核心团队和高管的薪酬构成与激励机制是怎样的？

A9：截至 2022 年底，公司已经形成 2,500 余人的现代农业团队，助推公司战略落地。此外，公司十分重视产学研合作，与华南农业大学合作成立华南农业大学京基智农技术研究院，与学校深度合作技术科研课题，并专项提供业务指导和技术支持；与广东茂名农林科技职业学院等多所专业院校成立京基智农人才班，形成技术生源储备及技术人才支持；完善生产技术体系及内部激励机制，报告期内组织近二十场中层内部竞聘，内部竞聘晋升逐渐成为补充中高层岗位的稳定来源。此外，公司生猪养殖项目均采用楼房养殖模式，育肥人效可达到 3,400-3,500 头/人，显著高于传统养殖模式下的人效水平，从而整体人工成本较低。公司核心团队和高管薪酬由基本薪酬和绩效奖金两部分组成。感谢您的关注。

Q10：公司山海御园，山海公馆的直接建筑成本一平方米大概多少钱？

A10：关于公司地产项目建筑成本等经营数据，请以公司定期报告披露的相关信息为准，感谢您的关注。

Q11：请问关于股价、市值管理方面有何规划？

A11：公司一直高度重视股东权益保护及投资者关系管理工作，一方面通过稳步推进战略，增强公司核心竞争力，提升公司经营业绩和内在价值，力争为投资者带来更好的回报；另一方面通过多种渠道加强与投资者沟通交流，提升公司资本市

场形象，增强投资者信心。感谢您的关注。

Q12: 面对猪价周期性波动，公司有何应对措施？

A12: 面对猪价波动，公司将继续致力于通过提升产能利用率及项目管理水平、搭建自供种体系及配建饲料厂以实现饲料自供自产等措施降低生产成本。同时，公司存量房地产业务在一定期间内仍可为生猪养殖业务提供持续的资金支持，以抵御生猪价格波动的风险。感谢您的关注。

Q13: 进行大比例现金分红的考虑是什么？营运资金是否充足？

A13: 公司进行高分红是充沛现金流的表现，分红的前提条件保证公司正常经营资金需要，分配后公司资金完全足够支撑生猪养殖业务的资本开支。

公司目前营运资金主要用于生猪养殖产业，除已有现金外，公司可以充分利用日常经营活动（尤其是房地产项目销售）中形成的滚动留存资金来满足项目资金需求，同时公司已与多家商业银行等金融机构建立良好的合作关系，可满足业务发展需求。

基于以上考虑，同时为了将公司经营成果与投资者进行分享，给投资者以稳定的回报，增强投资者对公司的投资信心，在保证公司正常经营资金需要，特别是满足公司生猪养殖产业链项目建设资金需求的前提下，公司提出了本次利润分配预案。

Q14: 公司有没有推出管理层和核心骨干人员股权激励计划？

A14: 公司暂未推出相关股权激励计划，未来公司会根据实际情况适时考虑实施相关激励。

Q15: 公司控股股东股票质押情况？

A15: 截至目前为止，公司控股股东京基集团有限公司及其一致行动人累计质押其所持公司股份 235,958,284 股，占公司股份总数的 45.10%，占其所持公司股份总数的 66.40%。

Q16: 公司是否有再融资计划？

A16: 公司目前面临较宽松的融资环境, 后续将结合自身业务发展的实际需要和财务状况来综合考虑。若实施相关计划, 公司将按照相关规定进行审议和披露。感谢您的关注。

Q17: 公司如何应对养殖行业的基层人员不稳定与专业型人员的流动性问题?

A17: 公司重视基层人员的培训与激励, 并通过丰富员工文化生活增强员工归属感和使命感。公司各项目负责人、猪场场长等关键岗位人才相对稳定。公司重视对人才的引进和培养, 持续发现并使用优秀的专业人才, 同时对现有人员的岗位胜任能力和业绩成果定期进行评定考核, 必要时进行调整, 实现人才和岗位的合理匹配, 助推公司战略的实施落地。感谢您的关注。

Q18: 请问公司对今年的猪价走势如何判断?

A18: 我国生猪价格呈现较强的周期性波动特征, 影响猪价的因素很多, 公司总体的经营策略和出栏节奏不会受到短期猪价变化的影响。公司将持续致力于生产效率提升及成本管控, 提升抗风险能力, 强化竞争优势。

Q19: 大型生猪养殖企业均在不同程度地推进光伏发电或农光互补项目, 公司在新能源(光伏)等领域是否有进行布局?

A19: 公司暂未进行相关布局, 后续将保持积极关注和探索。感谢您的关注。

Q20: 公司是否有类似投资者开放日活动, 可以让投资者去现场了解公司情况?

A20: 公司充分利用股东大会、网上业绩说明会、深交所互动易网上平台、投资者热线等方式与投资者保持沟通和互动, 解答投资者的问题, 倾听投资者的建议。后续如有投资者开放日活动, 公司将以公告形式对外披露, 感谢您的关注。

Q21: 请问沙井项目现在有开始设计规划吗

A21: 该项目城市更新单元计划于 2022 年 11 月在深圳市规划和自然资源局完成备案及计划立项工作, 目前该项目仍处于前期开发阶段, 后续相关工作处于正常推进中。感谢您的关注。

Q22: 请问公司 2022 年度关联交易的定价原则是?

A22: 公司 2022 年度内的关联交易系为了满足公司及下属公司经营发展所需, 符合公司发展战略。关联交易遵循公开、公平、公正的原则, 定价公允、合理, 不会对公司的经营业绩和财务状况产生不利影响, 不会影响公司的持续经营能力及独立性, 亦不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。感谢您的关注。

Q23: 对养殖场场长及员工如何进行考核?

A23: 公司侧重于对生产指标进行考核: 对于养殖场场长、技术员等技术管理人员, 以成本指标为主, 结合产量指标进行考核; 对养殖场饲养员, 则主要对产量指标进行计酬考核。感谢您的关注。

Q24: 请问公司现阶段养猪业务方面的主要生产指标怎么样?

A24: 2023 年 2 月, 公司生猪养殖项目的配种分娩率为 88.5%, PSY 为 24.3 头, 育肥猪成活率为 85.7%。感谢您的关注。

Q25: 别光卖大众化了的白毛猪呀, 弄点有特色的地方特产猪(香猪、金华二头乌……) 请名厨主理卖热门熟食(酱肘子, 猪蹄, 东坡肉……) 搞个高档的预制菜上拼多多, 淘宝、京东!

A25: 公司目前生猪养殖品种主要为长白、大白及 PIC 配套系。在消费升级的市场趋势下, 公司未来将持续关注并积极探索在未来出品特色及高端猪肉产品。感谢您的关注与建议。

Q26: 请问公司现在项目上是否已实现饲料完全自供?

A26: 高州项目配建饲料厂自 2021 年底投产, 目前该项目已基本实现饲料自产自供; 徐闻、贺州及文昌项目配建饲料厂均于 2022 年内陆续投产, 目前尚未完全实现饲料自供, 后续随着各饲料厂逐步满产, 预计今年内可实现饲料完全自供。感谢您的关注。

Q27: 请问财报上资产处置收益及营业外支出主要是什么?

A27: 资产处置收益主要系生物资产正常更新（即母猪淘汰）产生的损益；营业外支出主要系生产性生物资产死亡损失。

Q28: 公司是否有外购种猪和仔猪计划？

A28: 公司生猪养殖采用自繁自养模式，目前已搭建自供种体系，可为项目供应母猪，降低母猪成本，有效抵御种猪或仔猪价格波动带来的经营风险。因此，公司暂无种猪和仔猪外购计划。感谢您的关注。

Q29: 目前股东是否有减持计划？

A29: 公司暂未收到股东有关股份减持的意向及计划。后续若收到相关减持计划，公司将及时履行信息披露义务。感谢您的关注。

Q30: 请问公司山海御园 2022 年结算情况？2023 年上半年会全部结算吗？

A30: 公司山海御园项目于 2022 年 12 月底至 2023 年 1 月初期间分批次办理集中入伙，2022 年结算面积 43,162.69 平方米（结算金额 294,306.46 万元）。按照售房合同约定，2023 年上半年可基本完成已售商品房的交付结算。感谢您的关注。

Q31: 请问公司山海公馆项目销售情况？

A31: 山海公馆项目住宅部分于 2022 年 6 月顺利开盘，至 2022 年末累计预售（销售）面积 15,951.97 平方米（金额 105,948.26 万元）。感谢您的关注。

Q32: 公司 2023 年生猪育肥成本目标多少？为了达到该成本有何举措？

A32: 公司 2023 年育肥成本目标为 15.67 元/kg。降本举措有：（1）通过原料替代、精准营养、远期采购等方式降低饲料成本，同时通过各项目配建饲料厂投产，实现饲料供应从委托加工模式转为自供自产模式，降低代工及运输费用等成本；（2）公司前期外购种猪时处于行情价格高位，造成种猪成本及折旧费用较高，公司目前已搭建自供种体系，后续可为项目供应母猪，降低母猪成本，从而降低生产成本；（3）通过提高生产效率、猪只健康度等降低单位生产成本。感谢您的关注。

Q33: 请问公司一季度末是否会对生物资产计提跌价准备?

A33: 目前暂无法确定。至一季度末,公司将严格按照企业会计准则的要求确定是否计提跌价准备,具体以公司2023年第一季度报告中披露内容为准。

Q34: 公司目前主要融资方式?未来规划是什么?

A34: 公司地产项目无融资,农业项目融资渠道主要为向银行申请政策性贷款、农业项目贷款等,生猪产业系国家鼓励及支持行业,贷款渠道相对顺畅且利率较低。未来公司将根据业务开展情况积极探索多样化的融资方式,考虑到证监会关于房地产再融资的相关措施有利于涉房企业开展直接融资,公司亦将根据实际需求适时考虑开展再融资。

Q35: 公司目前的养殖业是一个怎么的情况?

A35: 2022年公司生猪养殖业务取得了飞跃式发展,湛江徐闻项目、茂名高州项目、海南文昌项目、广西贺州项目均已全面引种投产,各项目配建的饲料厂亦陆续投产,项目产能利用率快速提升。报告期内公司累计销售生猪126.44万头(其中仔猪25.67万头);截至报告期末,公司生猪存栏80.88万头,母猪存栏11.08万头。生猪养殖板块全年实现销售收入22.72亿元,占公司营业收入的38%,同比增长1150%。感谢您的关注。

Q36: 公司有没有计划送红股?作为公司的长期股东,迫切希望能享受到公司高速发展的红利!谢谢

A36: 公司在综合考虑年度盈利状况及未来发展需求等因素的前提下,合理制定年度利润分配方案。公司董事会拟定的2022年度利润分配预案为:以公司截至2022年12月31日的总股本523,239,250股为基数,向全体股东每10股派发现金股利10元(含税),共计分配股利523,239,250元(含税)。具体请关注公司后续披露的相关公告,谢谢。

Q37: 今天股票很不错哦!

A37: 感谢您对公司的支持与关注。

Q38: 请问公司财报方面货币资金较上年末出现较大幅下降的原因?

A38: 截至 2022 年末, 公司货币资金为 21.45 亿元, 较上年同期下降 39%, 主要系生猪养殖项目建设投入、报告期内实施股利分配等原因所致。

Q39: 请问公司资产负债率上升、整体偿债能力下降的原因?

A39: 公司资产负债率上升的主要原因系地产项目销售产生的合同负债增加的同时, 生猪养殖板块加大建设投入所致。公司负债以无息负债为主, 不存在偿债压力。后续随着地产项目销售收入结转确认及生猪养殖项目实现规模化、集约化运营, 公司整体偿债能力将逐步提升。

Q40: 请问公司育肥猪生产成本的计算口径?

A40: 公司育肥猪生产成本包括生猪养殖过程中发生的饲料、人工、药品成本和固定资产及种猪折旧, 不包括期间费用、种猪死淘损失及总部管理费用。感谢您的关注。

Q41: 公司 2022 年度社会责任方面有什么成效? 能否到公司或公司项目现场进行参观调研?

A41: 关于公司社会责任方面的表现, 请查阅公司 2023 年 3 月 15 日披露于巨潮资讯网的《2022 年度环境、社会与公司治理 (ESG) 报告》。投资者若有调研需求, 请与公司证券事务部门联系。感谢您的关注。

Q42: 公司是否会通过收购等方式获取部分养殖资源?

A42: 公司现有养殖资源丰富, 足以满足公司发展所需。考虑到不同企业间的猪场资源存在差异, 改造成本较高, 公司目前主要聚焦于自有项目的运营, 暂未考虑开展收购等方式。后续公司将根据市场行情变化并结合公司实际情况做出合理安排。感谢您的关注。

Q43: 请问公司育肥猪生产成本情况?

A43: 2022 年公司育肥猪平均生产成本为 16.9 元/kg; 2023 年 1-2 月, 由于冬春交替期间受蓝耳、传染性胸膜肺炎等疫病影响, 生猪存活率有所下降, 公司育肥猪

平均生产成本回升至 17.42 元/kg。感谢您的关注。

Q44: 请问公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在差异的原因?

A44: 公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在差异的主要原因系本报告期内收到的部分地产项目售楼款未达到收入确认条件。

Q45: 公司采用自繁自养、楼房养殖的优势?

A45: 公司楼房养殖采用全进全出的方式,管理效率较高;利用同样的土地面积可以出栏更多生猪,实现了土地资源的节约化利用;此外还有集约化、高效、环保、健康度高等优势。公司楼房养殖采用 6750 模式及四周批生产模式,即 6,000 头父母代母猪、750 头祖代母猪在一个区域内,全场分娩舍母猪为 1 个批次,所有小猪在 7 天内出生,21 天断奶,每 4 周转入、转出销售一次。采用该种模式,每批猪只全进全出,一方面有利于有效提高猪群的健康度,降低猪场的死淘率;另一方面可以提高保育及育肥猪出栏整齐度。

Q46: 请问公司饲料板块及养鸡业务 2022 年经营情况?

A46: 2022 年度,公司饲料板块实现销售收入 8.87 亿元,占公司营业收入的 15%,同比增长 19%;禽养殖板块实现销售收入 7,024 万元,占营业收入的 1%,同比增长 12%。感谢您的关注。

Q47: 请问公司地产业务规划?

A47: 根据公司战略规划,公司仅对既有的存量土地进行开发和运营。2023 年公司将继续围绕山海公馆、山海御园项目展开工作,一方面做好山海御园的持续入伙工作,另一方面做好山海公馆的建设交付工作,实现 2023 年顺利入伙。

Q48: 是否考虑高送转,股价没能反应企业的高速发展啊!

A48: 公司在综合考虑年度盈利状况及未来发展需求等因素的前提下,合理制定年度利润分配方案。公司董事会拟定的 2022 年度利润分配预案为:以公司截至 2022 年 12 月 31 日的总股本 523,239,250 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 10 元(含税),共计分配股利 523,239,250 元(含税)。具体请关注公司后续披露

	<p>的相关公告，谢谢。</p> <p>Q49：公司股东人数有多少？最近有没有机构来公司调研？</p> <p>A49：公司股东人数情况请关注公司定期报告披露的相关内容；机构调研情况请关注公司披露于巨潮资讯网的相关调研信息。感谢您的关注。</p> <p>Q50：未来是否考虑向生猪上下游产业链延伸？</p> <p>A50：公司现阶段工作重心为现有生猪养殖项目及配建饲料厂的运营，通过专业化、精细化的管理降低成本，提升竞争力。同时，公司亦将保持对产业链上下游的积极关注，并适时探索发展下游相关业务，实现产业链的延伸。</p> <p>Q51：介绍公司的饲料业务及禽养殖业务？</p> <p>A51：公司以下属公司广东京基智农科技有限公司为载体开展饲料业务，致力于猪料、鸡料和水产料的研发、生产和销售，年销售饲料超过 20 万吨；此外，公司在各生猪养殖项目所在地配建饲料厂，以满足项目各阶段生猪的饲养需求。</p> <p>公司以下属公司惠州京基智农畜牧有限公司为载体，以自繁自养方式开展少量种鸡、肉鸡养殖与销售业务，年产鸡苗超过 2,000 万羽。</p> <p>Q52：公司什么时候披露 2023 年一季报？预计业绩情况如何？</p> <p>A52：公司已预约于 2023 年 4 月 29 日披露 2023 年第一季度报告，具体业绩情况请以公司实际披露的季报内容为准。感谢您的关注。</p> <p>Q53：公司什么时候进行分红？分红派息的股权登记日是什么时候？</p> <p>A53：公司将于 2023 年 4 月 7 日召开 2022 年年度股东大会，在 2022 年度利润分配预案经股东大会审议通过后，公司方可确定股权登记日及具体实施事项。具体请关注公司后续披露的相关公告。</p>
相关说明	无
附件清单（如有）	无
披露日期	2023 年 3 月 30 日