

证券代码： 000735

证券简称： 罗牛山

罗牛山股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2023-002

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <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（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	投资者网上提问
时间	2023年5月26日(周五)下午 14:30-17:00
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台”（ http://rs.p5w.net ）采用网络远程的方式召开业绩说明会
上市公司接待人员姓名	1、董事长兼总裁徐自力 2、董事会秘书张慧 3、财务总监杨向雅
投资者关系活动主要内容介绍	<p>投资者提出的问题及公司回复情况</p> <p>公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、请问贵司 17 年年报公布的商住用地 960 亩目前使用状况，哪些是已开发，哪些是开发中，哪些是待开发，各自占用的土地数量是多少？这个问题答案是明确的，希望董秘能够正面回复。</p> <p>您好！公司持有的商住用地主要包括已建成的锦地翰城项目、在建的玖悦台项目、璞域项目及部分待开发项目等。谢谢！</p> <p>2、请问徐自力董事长，玖悦台和璞玉有 41 亿的利润，但公司聘请的评估公司只评估了 3 个亿的利润，业务水平差以千里，请问公司能换个评估公司吗？</p> <p>您好！41 亿利润对应的土地开发面积为 439 亩，2020 年纳入评估范围的房地产项目对应的土地面积为 131 亩，该次评估价值为 13.69 亿，评估增值 7.23 亿，评估增值率为 111.88%。谢谢！</p> <p>3、徐董事长，股份公司打造的全类食品供应，现在被您控制</p>

的罗牛山集团接管，供货给海南有关后勤单位，且您还带部门领导来参观股份公司的冷链产业园。请您好好翻翻您对证监会关于同业竞争的承诺的内容，大股东投标后勤部门猪肉供应，猪肉有进一步深加工？

您好，公司的主营业务是聚焦生猪养殖产业链发展，旗下的罗牛山产业园力争为园区内各类客户打造多品类服务平台。而罗牛山集团主要作为特定业务的集采供货商，猪肉仅是诸多集采品类之一。公司与罗牛山集团各自独立运营，双方之间的交易均按要求履行了披露义务。谢谢。

4、公司董事会成员持有公司股票的董事不多，让中小投资者多少有遗憾，没有感受投资者的感受，缺乏外交基础

感谢您的建议，公司管理层会认真考虑该事项。谢谢

5、当初与德胜的投资协议公告有保底的承诺“甲方(罗牛山)应稳健运营，保证乙方(德胜)持股期间年均股权收益率不低于银行同期贷款利率，否则，甲方有义务对乙方进行补偿(具体补偿方式双方另行商定)；”请告知实际支付德胜保底收益的金额

您好，公司在2022年年度报告中“财务附注”部分“十三、承诺及或有事项”中，针对此事项进行专项披露。公司已按照会计准则规定，计提预计负债，目前未达到支付条件。谢谢。

6、公司的罗牛山三江农场的那幅土地，到底上没有上规划？

您好，公司名下土地未发生重大变化，请以公司公告为准。谢谢！

7、罗牛山为什么业绩涨了，股价一直跌，是为了压价增发吗

您好，1、本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日，并非股东大会决议公告日，发行期首日将经交易所审核并经中国证监会同意注册后的一段时间内予以确定，当前的股票价格并不能决定最终的发行价格。2、本次向特定对象发行股票为竞价机制，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的80%（即发行底价）；届时，将根据申购报价情况最终确定本次向特定对象发行股票的发行价格。谢谢。

8、请徐自力董事长如实回复：公司在房地产盈利进帐并不缺钱的状况下，公司为何执意要实施刚被股东大会 6 成反对票否决，且是发改委正在去产能的猪定增？

您好，公司的生猪养殖业务过去几年处于快速上量发展的阶段，规模化、集约化养殖亦是政府政策鼓励的发展方向，公司董事会及经营班子高度重视并认真研究了涉及向特定对象发行股票的有关事宜，认为推动向特定对象发行股票系出于满足公司生产、经营需要。谢谢！

9、我持有罗牛山 4 年了，请问你给我带来什么回报？

您好，我们相信，持续良好的经营业绩是对投资者的最好回报，规范透明的公司治理、及时准确的信息披露是资本市场的要求和公司应尽的义务，也是对投资者最好的尊重，公司将在上述几方面不断努力，以优异的业绩回报投资者，希望和各位投资者共同成长。谢谢。

10、本人持有贵公司股票约 70 万股是贵公司的股东，但我在互动平台上与董秘进行沟通，多年来从来没有回答过我提问请问这是什么原因？

您好，投资者可通过热线电话（0898-68581213、0898-68585243）、深交所“互动易”平台（<http://irm.cninfo.com.cn>）电子邮件和公司网站等多种方式参与公司交流，谢谢。

11、请问公司缺钱吗？真的缺钱吗

您好，目前公司各项业务稳健发展，公司也需要不断拓宽融资渠道，改善资本结构，降低资金成本。谢谢！

12、请问徐自力董事长：物业公司是现金奶牛，公司开发了这么多房地产，但物业公司却转让给集团了，请问你能把物业公司还给上市公司吗？

您好！公司已建成或在建的房地产项目如罗牛山花园、锦地翰城、玖悦台、璞域等项目，均由第三方物业公司管理。已转让的海口罗牛山物业管理有限公司股权由非关联第三方受让，办完股权转让手续后，该公司已更名为“海南金罗友物业服务有限公司”，

谢谢。

13、（1）公司公告说地产利润有 41 亿，以开始陆续入账，地产利润还不够发展猪主业吗？（2）公司对外投资不少为何不见盈利？（3）公司要购买的资产和股权是优质资产和股权吗？（4）目前贷款利率低国家鼓励贷款，公司又投资有银行，为何不贷款？（5）股东大会已经否决低价定增为何还要损害中小股东利益又在提出低价定增？

您好！（1）公司房地产业务目前处于滚动开发中，需要持续投入资金保证房地产项目建设进度。（2）公司持续推进再融资，是为了做大做强公司主业，提升公司核心竞争力及抗风险能力。（3）公司再融资所筹资金用于儋州 40 万头猪场建设、数智化项目建设、收购少数股东股权等，除上述项目，公司陆续用自有资金和信贷资金投资建设大致坡猪场、红明猪场、三亚崖州猪场、万宁猪场、澄迈猪场等项目。谢谢！

14、请问徐董事长，你们平时会光顾东方财富的“罗牛山”股吧？

您好，公司高度重视经营动态和市场舆情，积极优化舆情管理。谢谢！

15、罗牛山为什么从未披露房地产销售及利润情况？从罗牛山最新一期财务报表的合同负债科目可以看出，过去两年公司房地产销售额达 30 亿，因土地为自有土地且无开发贷款，房地产销售利润极为可观。但公司从未定期披露房地产销售金额及销售面积，房地产是公司最重要的主营业务，最核心的利润来源，相关信息却从不披露，养猪对公司利润贡献较小却逐月披露，对中小投资者形成严重误导。

您好！公司年度报告中已披露房地产业务相关收入、成本等信息。谢谢！

16、请问公司对海南自贸港的发展有抓住机遇吗，有具体有考虑怎么做吗

您好，自贸港的政策对公司是机遇也是挑战，公司将结合自

身业务方向，积极把握政策驱动带来的市场机会。谢谢！

17、请问公司参股农信社这些年是否有分红，公司公告过吗？

您好！公司参股的农信社分红相关信息在年度报告中“长期股权投资”、“其他权益工具投资部分”及“在其他主体中权益”中予以披露，谢谢！

18、本次定增为什么不给老股东配售

您好，根据相关规则，公司目前不适用配股方式进行融资。谢谢！

19、公司及时公布收到的各种补助、补贴。截止现在政府还欠公司各种补贴补助等合计多少？以上补助还能收回吗？

您好，有关政府补助项目请以上市公司正式披露的公告为准，公司严格按照有关法律法规履行信息披露义务，如有达到相关披露标准，公司会及时披露获得政府补助的相关公告。公司收到的政府补助项目均有相关文件为依据，根据文件规定收回。谢谢。

20、海南正钏建材有限公司租用公司海文高速罗牛山互通出口的 52.29 亩土地，目前该土地上的是石料仓等项目被三江镇人民政府要求全部拆除。请问政府这一举动对贵司有何影响，是否会引发相关土地被政府收回

您好！此次拆除不会对公司产生影响也不会引发政府收回土地。谢谢！

21、上市公司、子公司食品集团是否有给力神咖啡、调味品公司、文昌鸡公司垫付罗牛山产业园建筑工程款，时间 2012-2020 年

您好！公司从未给力神咖啡、调味品公司、文昌鸡公司垫付过建设工程款，谢谢！

22、请问：（1）公司对市值管理的目标是多少？有没有具体实质性措施？（2）市场猪价下行，预计 2024 年也不好转，公司准备计划拿出多少资金来做亏损防御？（3）海南农商行重组，对公司构成哪些实质性利好？（4）公司在 2018 年提出赛马项目，但在后面 5 年间没有实质动作，公司对此有哪些战略考虑？

您好，1、公司致力于持续发展主业，并不断提升经营能力和

治理水平，努力为广大投资者创造长期价值，促进公司持续稳定发展，提升投资者信心。2、目前组建海南农商银行的清产核资、资产评估及净资产分配工作方案等相关工作尚处于推进阶段，公司目前未能获知上述事宜对公司的具体影响情况。3、公司持续聚焦生猪养殖及产业链配套相关业务，并统筹推进其他业务发展。谢谢！

23、公司作为一家公众上市公司，过去五年来除每月发布养猪简报外，对于房地产、赛马、冷链物流、免税商品、职业教育等各类重要经营信息均未主动披露。

您好！您关注的房地产、冷链物流、职业教育等业务板块信息均在定期报告中予以披露，公司相关披露行为符合监管部门相关披露要求。谢谢！

24、请问徐自力董事长：公司几年来没有接待过一家机构调研，这次 17 亿的增发，是准备全部向个人增发吗？

您好，本次向特定对象发行股票的对象不超过 35 名特定投资者，包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。谢谢！

25、地产已销售，用户已经装修入住，什么情况下满足体现在公司报表和利润上

您好，公司地产项目的样板房装修、装潢设计均委托第三方，已售房屋装修属业主自主行为。谢谢！

26、请问公司的合同负债由哪几部分组成

您好，报表内的合同负债项下主要以预收房款为主。谢谢！

27、本次定增是否有罗牛山集团参与？或者和罗牛山集团有关联的公司或者个人参与？

您好！罗牛山集团及其关联方均不参与本次定增。谢谢！

28、麻烦问下徐董事长，公司管理层对公司主营业务的方向的看法，用那些措施来严格把握项目质量和稳定性。

您好，2023 年度，公司将进一步聚焦生猪产业链，积极发挥产业优势降本增效，优化养殖板块成绩，保持公司在海南省的畜牧行业地位，并深化地方品种繁育工作，发展终端市场，满足日益多元化需求。同时，加强数智化运营支撑能力建设，利用高效、高协同的产业平台，实现企业管理决策的智慧化。谢谢。

29、徐董事长，您好，公司承诺大东海股改快 20 年了，请问今年能落实吗？

您好，公司已为大东海多次寻找合适的重组标的并启动相关重组程序（可详见大东海历年相关公告），不存在未履行股改承诺的情形。谢谢！

30、杨总监，您好，中小投资者可以到公司查阅、或复印特定时间段的财务票据吗？如 2012 年 3 月，查阅的是过去已发生的信息，不存在提前向特定对象单独披露、透露或者泄露。没有侵害其他股东公平获取信息的权利。

您好！根据《公司法》的相关条款，股东可以要求查阅公司会计账簿。股东要求查阅公司会计账簿的，应当向公司提出书面请求，说明目的。公司有合理根据认为股东查阅会计账簿有不正当目的，可能损害公司合法利益的，可以拒绝提供查阅，并应当自股东提出书面请求之日起十五日内书面答复股东并说明理由。公司拒绝提供查阅的，股东可以请求人民法院要求公司提供查阅。谢谢！

31、请问最新股东人数是多少

您好，截止 2023 年 5 月 20 日，股东总户数约为 10.35 万户。谢谢！

32、公司股价处于 25 年来均价低位，有回购股票的想法吗？

您好，截止目前，公司暂无此计划。谢谢！

33、请问公司股价一蹶不振，公司就没有想过如何保护中小投资的利益吗？还是只顾自己中饱私囊？

您好，面对股价波动，公司将积极做好市值管理工作。为股东

创造价值是上市公司的责任，公司会竭尽全力抓好生产经营。谢谢！

34、徐董事长，投资者已多次在深交所互动易提出，公司地产销售须搭上甘国书的海口信德诚建筑安装工程有限公司装修，请董事长予以重视和确认。

您好，公司地产项目的样板房装修、装潢设计均委托第三方，海口信德诚建筑安装工程有限公司仅是公司众多合作施工企业中的一家。已售房屋的业主选择该公司进行装修属业主自主行为。谢谢！

35、请具体介绍一下房地产业务板块的在建情况、销售情况、后续规划。谢谢！

您好，公司旗下的玖悦台、璞域等房地产项目正在有序推进中，2023年第一季度罗牛山广场一期和罗牛山广场二期部分楼栋达到合同约定的交付条件并确认收入。谢谢！

36、今年二季度有哪些地产项目预计可以完成交付？罗牛山农场有没有部分地块未来将用来开发地产项目？

您好，二季度房地产项目情况请关注半年度报告，公司房地产业务仅是存量土地开发，公司始终持续聚焦于生猪养殖等主营业务发展，谢谢！

37、请问公司目前的生猪存栏量为多少

您好，截止2023年4月末，公司生猪存栏量为55.85万头，其中，种猪4.31万头。谢谢！

38、在海南外省肉用生猪禁止入岛的地方保护主义政策下，贵司的生猪业务如何做到降成本、扩销量？

您好，公司将聚焦高质量发展，积极发挥产业优势降本增效，并深化地方品种繁育工作，加强数智化运营支撑，实现企业管理决策科学化。谢谢！

39、请问目前生猪价格低迷，公司目前每头猪的盈亏为多少

您好，公司已在2022年年度报告中“第三节 四、主营业务分析”一节中披露了构成公司主营业务的相关收入和成本情况。公司

	<p>各猪场类型不一，养殖成本受猪群健康、生产指标和人员管理等因素影响，差异较大，另外，饲料原料成本和药物成本也受市场影响，上下波动。公司将持续优化猪群各项生产指标，力争养殖成本的下降。谢谢！</p> <p>40、据海南有关部门反映，文昌鸡公司有在产业园屠宰楼有驻点办公，有向公司缴纳有关租金吗</p> <p>您好，若涉及关联交易，公司均严格按照日常关联交易履行相关信息披露义务。谢谢。</p> <p>41、公司的物业公司评估是多少，转让价是多少，据悉海南的物业的转让是 13-20 倍市盈率，另外公司地产项目中标的物业是大股东的物业公司。</p> <p>您好，公司目前无物业相关业务，公司地产项目严格遵循《前期物业管理招标投标管理暂行办法》执行。谢谢！</p> <p>公司已对本次业绩说明会上投资者所提的全部问题进行回复，并对长期以来关注和支持公司发展并积极提出建议的投资者表示衷心感谢。</p> <p>关于公司 2022 年年报和 2023 年第一季度报告的披露、财务数据、公司治理、内部控制、发展战略、经营状况、现金分红、重大事项、可持续发展等投资者所关心问题的详细情况请浏览全景网“投资者关系互动平台”（http://rs.p5w.net）。</p>
附件清单(如有)	
日期	2023-5-29