

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：2021-003

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 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 checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与人/单位名称	华西证券 周莎 中邮基金 国晓雯 綦征
时间	2021年11月3日上午
地点	在线
公司接待人员姓名	董事会秘书 尚鹏超 财务总监 伍玉利 证券事务副总监 肖慧
投资者关系活动主要内容介绍	<p>主要交流内容如下：</p> <p>Q1：请介绍一下公司三季度业务开展情况。</p> <p>A1：公司业务主要包括两大块，即现代农业和房地产业。生猪养殖业务方面，公司前三季度累计销售商品猪 1.9 万余头，仔猪 4.5 万余头，另销售淘汰猪 4,800 多头；截至三季度末，累计母猪存栏约 7.7 万头，其中基础母猪约 5.6 万头，后备母猪约 2.1 万头。房地产业务方面，公司山海御园项目已于今年 7 月份开盘预售，截至三季度末，累计销售金额 57.75 亿元，累计回款超过 35 亿元。</p> <p>Q2：请说明一下公司前三季度营收的详细构成情况，并请解释三季度单季亏损原因。</p> <p>A2：公司前三季度营收主要来自于房地产业务，生猪养殖业务处于上升期还未形成大规模出栏量，占比不到 3%。</p>

公司第三季度亏损主要系因公司已建成投产生猪养殖项目尚处于产能逐步提升阶段，且人才储备持续扩充，营业成本、固定资产折旧费用及人力成本有所增加，同时受生猪正常死淘及市场价格下跌影响，生猪养殖业务出现亏损。

Q3: 公司对于地产业务如何规划，未来是计划继续开发还是进行收缩？

A3: 发展现代农业是公司的长期战略，现有房地产业务系公司对既有存量土地进行开发，公司已公告战略规划明确不再新增其他房地产项目。公司位于深圳市宝安西乡的山海御园房地产项目（即山海上园四期）已于 2021 年 7 月开盘预售，山海公馆项目（即山海上园三期）预计于 2022 年 4 月开盘，该两项目预计可回流资金约 150 亿元。未来随着公司生猪养殖项目产能提升及房地产项目销售去化，以生猪养殖为主的现代农业营收占比将会逐步增加。

Q4: 公司生猪养殖业务出栏规划？

A4: 公司目前已建成投产及在建的项目包括徐闻、高州、文昌、贺州等项目，完全达产后合计可实现出栏量约 200 万头。公司已投产的生猪养殖项目尚处于产能逐步提升阶段，目前出栏量相对较少，今年出栏量约 20 万头（含仔猪）；对于明年的出栏计划，因判断明年上半年猪价仍处于低谷，我们已采取措施适度控制出栏规模，预估明年出栏预计在 100 万头以上。公司也将根据市场变化情况，合理安排生产节奏和出栏计划。

Q5: 按照三季度的情况，公司单头亏损金额大概是多少？未来随着出栏量增加亏损是否会进一步扩大？未来的成本目标是多少？

A5: 公司生猪养殖项目为分期建设、分批投产，目前均未达到完整交付及满产阶段，亏损金额与出栏量不相匹配。未来的盈亏情况与市场行情密切相关，存在不确定性。成本是企业的核心竞争力，公司今后工作的重点在于成本管控，明年完全成本目标为 16.3 元/kg，并将持续推进降本增效工作进一步优化成本。

Q6: 公司养殖团队的人员构成？

A6: 公司养殖管理团队均为具有多年集团化专业养殖运营管理经验的专家

	<p>及人才。公司副总裁兼首席运营官吴志君负责全面分管公司各养殖项目，深耕精细化生产和运营，吴志君此前先后担任广西农垦集团董事长、总经理、首席专家，有近 40 年的行业经验；副总裁谢永东则具体负责开发拓展、环保运营及市场管理等工作；此外，公司自 2019 年以来持续引进大量行业专业人才、技术骨干及优秀大学生，打造专业人才团队。</p> <p>Q7：公司楼房养殖模式对疫情防控效果如何？</p> <p>A7：公司楼房养殖模式采用全进全出、封闭管理的方式，全程全密闭空气过滤，提高生物安全防控等级，既减少了外来病原对猪群健康的风险，又提高了猪群的健康度，有效降低疫病尤其是非洲猪瘟的风险，确保非瘟零发生。</p> <p>Q8：公司生猪养殖项目的固定资产采用什么折旧方法？</p> <p>A8：公司生猪养殖相关固定资产分三类：第一类是房屋等建筑物，公司按照 20 年进行折旧；第二类是设备，公司按照 10 年进行折旧；第三类是种猪等生物资产，公司按照 3 年进行折旧。</p> <p>Q9：未来行业可能还将面临一段下行周期，公司在现金方面是否有做一些储备？未来房地产项目回笼的资金是否都将用于生猪养殖？</p> <p>A9：公司目前在售的山海御园项目至三季度末已累计预收款项超 35 亿元，项目去化完成预计可实现 110 亿元的现金回款；明年上半年总货值超 40 亿的山海公馆项目开盘预售，预计可实现更多现金回款。同时，公司拥有约 60 亿元的银行综合授信额度，目前提取了约 21 亿元，剩余额度充裕。公司资金储备足以应对行业周期变化，公司将根据行业变化等实际情况合理安排投资发展节奏。</p>
附件清单（如有）	无
披露日期	2021 年 11 月 3 日