

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：2022-006

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	通过网络远程方式参与公司 2021 年度业绩说明会的全体投资者
时间	2022 年 3 月 31 日下午 15:00-17:00
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ <a href="https://ir.p5w.net">https://ir.p5w.net</a> ）
公司接待人员姓名	董事长 熊伟先生 董事兼总裁 巴根先生 董事兼副总裁 蔡新平先生 副总裁兼首席运营官 吴志君先生 副总裁 谢永东先生 董事会秘书 尚鹏超先生 财务总监 伍玉利女士 独立董事 李东明先生
投资者关系活动主要内容介绍	<b>主要交流内容如下：</b> Q1：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？ A1：公司将于 2022 年 4 月 8 日召开 2021 年年度股东大会审议年度利润分配预案等议题，在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。 Q2：公司股东人数有多少？最近有没有机构来公司调研？ A2：关于公司股东人数情况，请关注公司定期报告披露的相关内容。关于机构调研情况，请查阅公司披露于巨潮咨询网的投资者关系活动记录表。

Q3: 请问公司何时披露一季报?

A3: 公司已预约于 2022 年 4 月 27 日披露 2022 年第一季度报告。

Q4: 公司目前现金流状态如何? 有哪些手段保障现金流稳健度过周期底部? 有无定增计划?

A4: 截至 2021 年 12 月 31 日, 公司可使用的存量资金超过 35 亿, 现金流充裕且良好。2022 年已投产养殖项目基地已开始进入规律化产出, 同步会带来生猪销售资金的回笼; 同时, 山海御园及山海公馆地产项目 2022 年可售货值超 80 亿, 可为养殖项目提供稳定的现金流保障; 另外在融资授信方面, 目前公司已获取的银行融资授信达 40 亿, 亦可为稳渡周期底部提供后方资金保障。公司暂无定增计划。

Q5: 公司对于高负债率和大股东高质押率, 未来有什么应对措施?

A5: 公司负债以无息负债为主, 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运营, 资产负债率将逐渐降低。未来公司将持续加强资金筹划, 匹配资本支出与资金回笼周期, 降低风险。

Q6: 公司转型养猪是否有目标, 是成长为类似牧原的企业, 还是在猪周期底部投机? 对于整个行业低迷的风险是否有所考虑?

A6: 生猪行业为周期性行业, 自 2021 年春节以来周期下行、行情低迷, 猪肉价格持续跌破成本线, 造成生猪企业普遍亏损。目前, 练好内功是企业生存发展的基础, 公司长期致力于降本增效工作, 并将科学评估市场行情变化, 制定适合自身的、稳健的长期发展战略。

Q7: 公司曾先后与广东、广西、海南等多地政府签署了十多份框架协议, 签约目标产能合计约 1400 万头, 计划投资总额 400 多亿元。目前预计实际有多少产能可以落地?

A7: 2021 年生猪行情低迷, 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, 公司在储备项目推进节奏上已作出相应的调整。截至目前已落地项目产能规模预计超过 200 万头, 其中 2022 年出栏量预计超过 100

万头，2023 年出栏量预计超过 200 万头。

Q8: 公司在贺州签订 500 万养殖产能的框架协议，并规划农业总部、科研中心等，目前这些项目的进展如何？

A8: 目前公司贺州一期、二期生猪养殖项目均在建设过程中，其中一期项目已局部引种投产。

Q9: 楼房养猪较之平层养猪的优势？

A9: 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、效率、环保、健康度高等优势。

Q10: 公司养猪板块的一把手是谁？

A10: 公司生猪养殖板块业务由公司副总裁兼首席运营官吴志君先生分管。吴志君先生系中国畜牧业协会猪业分会副会长、广西水产畜牧业协会副理事长、国家生猪产业技术体系综合试验站站长、推广研究员，曾被农业部授予“新中国成立 60 周年‘三农’模范人物”等荣誉称号。吴志君先生此前任职于广西农垦集团有限公司，在生猪养殖行业全面管理和深耕多年，经历和跨越多个猪周期，具备丰富的养殖管理经验。

Q11: 公司对自有品牌的猪肉制品及营销有何规划？是否有直供的计划，依托母公司的 mall，做类似温氏集团的直营店？是否打算做预制菜？

A11: 公司出栏生猪目前主要销予生猪贸易商及屠宰场，有少量分割肉对外销售。公司以下属食品公司为主体开展食品端建设，拥有猪肉、鸡肉等自主品牌的优质畜禽产品，已进驻连锁商超、大型食品企业、新零售等渠道。公司目前暂未开展预制菜业务。公司将积极探索发展下游食品、预制菜及直供等业务，打造可溯源的全产业链生态。

Q12: 目前猪价下行，公司是否有考虑降低猪场设备标准以实现降本？

A12: 公司生猪养殖项目设备配置首先须满足生产运营及生物安全防控要求，

在此前提下，公司会从设计优化、工艺升级等方面对设备成本进行持续优化。

**Q13:** 公司在人才梯队的培养和激励机制方面有哪些措施？

**A13:** 公司始终以“人才资源是企业最具竞争力的核心资源”理念为指导方针，引进大量行业内专业人才及技术骨干，打造专业人才团队，同时引入管理培训生模式，持续储备优秀后备干部。在员工激励方面，公司通过绩效考核、专项激励等客观评价员工的综合绩效，并提供清晰的职业晋升路径，提升员工能力、业绩和岗位要求的匹配度，促进员工和企业共同发展。

**Q14:** 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？

**A14:** 一方面，公司重视对员工的激励与关怀，实施有效的激励措施调动员工工作的积极性，并通过丰富员工文化生活增强员工的归属感和使命感；另一方面，公司重视人才的引进和培养工作，持续招募及培养人才，同时对现有人员的岗位胜任能力和业绩进行评定考核，实现人才和岗位的合理匹配，助推公司战略规划的实施落地。

**Q15:** 公司做农业，有没有扶贫助农？

**A15:** 公司积极承担社会责任，通过产业链延伸，为项目所在地不同年龄段人员提供高质量就业岗位，促进就业，增加农民收入；探索为村庄建设沼气集中供应中心，为村民提供绿色能源；探索与当地各级乡村振兴资金共同成立乡村振兴基金，提升当地村民分红收入；探索与当地政府一同申报一二三产业融合发展示范园、农业现代化示范区、现代农业产业园建设、农业产业强镇创建等项目，带动当地产业升级发展。

2021年6月，公司在湛江徐闻、云浮云安捐助扶贫资金共计70万元，资金用于完善乡村基础设施建设，改善乡村路网建设，修建长者中心、乡村路灯、公共厕所等基础设施，帮助村民疏通和修复镇村河道、沟渠等，推进美丽乡村建设，用实际行动助力乡村振兴。

**Q16:** 公司可否向股东赠送基地的水果？

**A16:** 京选之味水果是公司精心选取的我司生猪养殖基地所在地的特色优质农

产品，精准对接粤港澳大湾区市场需求，带动当地特色农产品的销售，助力当地的乡村振兴和农业的高质量发展。公司将扎实做好经营管理工作，推动公司高质量发展，力争以良好的业绩回馈广大投资者。

Q17: 公司房地产项目山海上园三期有何进展？三期有哪些户型，价格会比四期贵吗？

A17: 公司山海上园三期项目目前处于建设中，预计在今年 6 月进入预售阶段。该项目住宅户型包括 2 房及 3 房户型，2 房户型面积约 60~80 平方米，3 房户型面积约 90~110 平方米。项目预售价格暂未确定，后续请留意查询深圳市住建局楼盘预售备案价格公布信息。

Q18: 公司现在房地产销售所收预付款总额有多少，今年一季度有多少能够确认收入，上半年可以确认多少收入，对利润的变动有多大影响？

A18: 截至 2021 年末，公司山海御园项目累计预收款项 66.39 亿元。公司房地产业务收入确认方式为：合同约定的商品房移交条件已经达到，并已按合同约定方式交付，在客户取得商品房控制权时点确认销售收入的实现。目前该项目尚未满足收入确认条件，公司将在以后期间逐步确认销售收入，具体请以公司后续披露的相关公告为准。

Q19: 公司 2023 年出清房地产业务后，是否可以定增融资？

A19: 《上市公司证券发行管理办法》对上市公司定向增发条件进行了相关规定，公司严格遵守相关规定，未来若存在扩大的资金需求，公司将依据相关规定，探讨多样化的融资方式。

Q20: 公司沙井地块由第三方承包并享受三分之二的收益，是否确保上市公司的资产未受侵占？

A20: 公司于 2020 年 6 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，约定由其负责沙井地块的城市更新项目规划、计划申报以及项目所有开发工作，负责项目全部资金投入并承担开发、建设全部风险。该项交易以具有执行证券、期货相关业务资格的评估机构出具的估值结果作为定价参

考，评估过程符合房地产行业标准及惯例，交易定价公平、公允，决策程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

Q21: 公司沙井项目具体什么时候回迁？

A21: 公司沙井项目目前处于前期开发阶段，可查阅年报第 189 页“沙井地块城市更新计划进展情况”部分内容。后续进展请以公司披露的相关公告为准。

Q22: 公司连续三年地产营收明显超过农牧营收，但公司名称却不能反映主营业务收入，请问贵司是否有逐渐淡出地产行业的远期规划，或者有其他多元化发展方向？

A22: 根据公司的战略规划，公司以现代农业为核心，聚焦于生猪养殖业务；对于房地产业务，仅限于对既有的存量土地进行开发和运营。未来随着生猪养殖产能的逐步释放，养殖业务收入占比将不断提升。

Q23: 公司市值是否太低，与业绩不挂钩？

A23: 公司市值受到多方面因素的影响。公司将在加强经营管理、提升经营业绩和内在价值的同时，进一步加强与投资者的沟通交流，传播公司品牌价值，提升公司资本市场形象，增强投资者信心。

Q24: 公司是否会每月公布生猪销售简报？

A24: 公司目前尚未达到《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》规定的应当披露月度销售数据的情形。

Q25: 公司未来有没有供港的相关发展计划？公司是否有计划拓展海外业务？

A25: 关于生猪供港业务，公司正在根据相关要求申请。公司暂无拓展海外业务计划。

Q26: 公司有无回购的计划？

A26: 公司目前无股份回购计划。

	<p>Q27: 公司有没有股权激励的计划?</p> <p>A27: 公司结合自身及行业市场情况, 积极探索实施多元化的激励措施, 促进公司持续高质量发展。公司目前主要通过业绩考核方式及专项方案对团队进行激励, 有效调动员工工作的积极性, 达到良好的激励效果。后续若有实施股权激励的计划, 公司将及时进行披露。</p> <p>Q28: 公司股权高度集中, 公司有无引进战略投资者计划, 优化公司股权结构?</p> <p>A28: 公司暂无引进战略投资者计划。</p> <p>Q29: 公司股东持股这么集中, 近期有无减持计划?</p> <p>A29: 公司目前未收到相关股东减持计划信息。</p>
附件清单 (如有)	无
披露日期	2022 年 3 月 31 日