

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：2022-013

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 checked="" 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	中信证券-王聪；长城证券-刘红；长城基金-刘疆；融通基金-关山；银华基金-唐能；申万菱信基金-王昱；建信基金-杨荔媛；华宝基金-陶庆波；国投瑞银-吴默村；平安养老保险-王朝宁；成都之柱资管-白玉柱；润晖投资-李勇；玄卜投资-夏一；华舟资管-涂礼成；上海秋阳予梁投资管理-徐晏；明达资管-肖铎；翎展资本-徐路；宏道投资-彭子姮；浦银安盛-杨岳斌等 24 位投资者。
时间	2022 年 7 月 8 日
地点	在线
公司接待人员姓名	董事会秘书 尚鹏超 证券事务副总监 肖慧
投资者关系活动主要内容介绍	<p>（一）公司介绍 2022 年 1-6 月经营情况：</p> <p>生猪养殖业务：2022 年 1-6 月，公司出栏生猪约 52 万头（含仔猪 9.8 万头），其中 6 月份单月出栏生猪约 12.5 万头（含仔猪 2.5 万头）。母猪方面，截至 2022 年 6 月底，公司母猪存栏约 9.09 万头，其中基础母猪约 8.14 万头，后备母猪约 0.95 万头。</p> <p>地产业务：山海御园项目自 2021 年 7 月开盘预售，截至 2022 年 6 月末，商品房累计销售建筑面积超过 12 万平方米，累计预收款项超过 83 亿元；山海公馆项目已按既定计划于 2022 年 6 月中旬开盘预售，目前正常销售中。</p> <p>（二）问答环节主要交流问题：</p> <p>Q1：生猪上半年养殖业务成本情况及变化趋势？年底完全成本目标如何？</p>

A1: 公司上半年育肥猪生产成本约为 16.9 元/kg, 仔猪断奶成本约为 420 元/头, 均较上年度有所下降; 完全成本目标为 17-17.5 元/kg。

Q2: 生产成本的构成?

A2: 从生产成本构成来看, 饲料成本约占 60%, 折旧约占 14%-16% (含种猪折旧), 人工成本约占 14%, 药苗及其他约占 12%。

Q3: 未来具体的降本措施?

A3: (1) 满产满负, 通过提升生产效率、产能规模、猪只健康度等降低单位生产成本;

(2) 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, 降低代工费用、运费等, 目前高州饲料厂已经投产, 文昌及贺州饲料厂也已封顶, 徐闻项目则处于建设中;

(3) 公司前期外购种猪时处于行情价格高位, 造成目前种猪成本及折旧费用较高, 公司目前已搭建自供种体系为后建项目供应母猪, 降低母猪成本, 从而降低生产成本;

(4) 通过远期采购、集中采购、优化配方、原料替代等降低饲料成本。

Q4: 生猪养殖业务人效情况?

A4: 繁殖场人效约 150 头/人, 育肥场人效约 1500-3000 头/人。

Q5: 公司生猪产能布局及建设情况如何?

A5: 公司生猪产能主要布局在广东徐闻 (90 万头)、高州 (45 万头)、广西贺州 (60 万头) 及海南文昌 (30 万头), 共 225 万头。其中, 徐闻、高州、文昌及贺州一期项目均已引种投产, 贺州二期项目 (30 万头) 尚处于建设中, 预计 7 月底前可实现引种。

公司生猪养殖项目定位供应粤港澳大湾区市场, 该区域猪肉产品市场价格普遍高于全国平均水平, 销区价格优势明显。

Q6: 公司对于饲料业务和禽养殖业务的规划如何?

A6: 对于饲料业务: 公司下属东莞饲料公司主要致力于鸡料和水产料的研发、生产和销售, 年利润空间数千万, 未来还会继续开展相关业务。公司在各项目所在地投资配建饲料厂主要以满足自身生猪养殖项目所需为主。

对于禽养殖业务: 公司下属惠州公司在惠州建有养鸡基地, 主营鸡苗业务, 年产鸡苗超过 2,000 万羽, 该部分业务亦将继续保持。

Q7: 可否介绍一下公司的生猪养殖团队?

A7: 公司生猪养殖项目管理团队成员均为具有多年集团化专业养殖运营管理经验的专家及人才。其中, 公司副总裁兼首席运营官吴志君有超过 40 年的养殖技术和全面管理经验, 经历和跨越过多个猪周期; 技术研究院院长张桂红教授以行业及学术前沿技术指导、完善企业生产技术体系, 全面把控生物安全; 副总裁谢永东及副总裁王鸿鹤在营养技术、规划设计、设备管理、环保处理方面积累丰富的管理及实践经验。

项目中层管理人员初期主要系从行业内引进的有经验的高素质专业人才, 后续则逐步从现有团队中选拔, 另外公司亦持续培养技术骨干及优秀大学生, 储备后备优秀干部及梯队。

Q8: 近期台风、降雨天气是否对公司生猪养殖项目及生物安全造成影响?

A8: 公司各项目从设计开始充分考虑当地气候条件及疫病防控需要, 并建立完善的生物安全防疫体系。公司严格执行气象灾害应急预案及生物安全防控措施, 在恶劣天气来临前已做好各项防范工作, 因此未因台风、降雨受到重大不利影响。

Q9: 公司地产业务毛利较高的原因? 在售项目结转情况如何?

A9: 公司土地取得成本较低, 因此地产业务毛利率水平相对较高。公司现有在售项目包括山海御园项目和山海公馆项目, 山海御园项目预计自 2022 年四季度开始陆续进行入伙交付并确认相应收入, 山海公馆项目则预计自 2023 年下半年开始逐步进行交付, 具体交付及收入结转情况受销售情况及工程进度影响。

Q10: 公司位于深圳宝安沙井的合作旧改项目价值及进展情况?

A10: 公司于 2020 年 6 月与第三方签署《城市更新项目合作协议》, 约定由第三

	方负责沙井城市更新项目规划、计划申报以及项目所有开发工作及资金投入，公司将获得安置补偿物业面积约 12.3 万平方米。该部分回迁物业估算市场价值在 50 亿元以上。目前该项目尚处于前期开发阶段。
附件清单（如有）	无
披露日期	2022 年 7 月 8 日