

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：2023-008

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）
参与者/单位名称	方正证券-娄倩、邱星皓；长江证券-高一岑；国泰君安证券-钟凯锋、王艳君；中泰证券-姚雪梅；西部证券-熊航；国新证券-秦墅隆；万和证券-田明华；华夏基金-夏云龙；汇添富基金-董霄、李泽昱；嘉实基金-卜宁、陈振兴、李大炎；招商基金-刘宇晨；上投摩根基金-潘振亚；景顺长城基金-李南西；东方基金-郭绍珺、詹向宇；富国基金-吴栋栋；瑞达基金-雍秉霖、张蕾；华商基金-陈凯；德邦基金-史彬；四川发展证券投资基金-胡彬彬；深圳中天汇富基金-许高飞；中科沃土基金-徐伟；淳厚基金-江文军；建信养老金管理-张海波；申万宏源资管-梁飏；招商财富资管-赖章福；工银国际控股-吴亚雯；弘尚资产-王飞；国寿安保基金-丁博；国联人寿保险-王承；华能贵诚信托-左吉昌；北京诚盛投资-胡蓉；北京成泉资管-王海斌；郑州市鑫宇投资-李小博；上海胤胜资产-平开明；上海玄一投资-刘冰；青岛幂加和私募基金-李婷；上海赛伯乐投资-程凯；上海天猊投资-曹国军；北京诚盛投资-胡蓉；上海洪鑫源实业-彭大伟；南方天辰（北京）投资-代星；上海君和立成投资-郑逸飞；北京厚特投资-陆飞；北京亨通伟德投资-毕太伟；上海斯诺波投资-洪传松；杭州俊腾私募基金-曹建能；国信弘盛-杨嘉；宁波善润投资-瞿继承；深圳越晋投资-侯丽科；浙江旌安投资-刘玥辉；深圳鲲鹏恒隆投资-彭飞虹；上海深积资管-曲红丽；上海金犇投资-张琰；上海谦心投资-陈志鹏等
时间	2023年4月28日-5月4日
地点	线上

<p>公司接待人员姓名</p>	<p>董事会秘书 尚鹏超 证券事务代表 肖慧</p>
<p>投资者关系活动主要内容介绍</p>	<p>（一）公司介绍经营情况</p> <p>2023 年第一季度，公司实现销售收入 66.63 亿元，同比增长 1347.36%；实现归母净利润 12.20 亿元，同比增长 960.38%。分板块来看：</p> <p>1、房地产板块：公司在售项目主要为山海御园和山海公馆项目。一季度公司房地产业绩稳步兑现，山海御园项目实现大幅交付并相应结转销售收入，山海公馆项目持续稳定销售。其中，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了集中入伙，2022 年度确认收入约 27 亿元，2023 年一季度确认收入约 58.5 亿元；山海公馆项目住宅部分于 2022 年 6 月顺利开盘，至报告期末累计预售约 13 亿元，预计自 2023 年下半年开始逐步进行交付。</p> <p>2、生猪养殖板块：2023 年一季度实现销售收入 5.99 亿元，同比增长 134%。因一季度国内生猪市场价格整体处于低位，加上冬春交替期间受蓝耳、腹泻、传染性胸膜肺炎等疫病影响，造成生猪上市率有所下降，进而导致生产成本有所上升，整体出现亏损。截至目前，疫病情况已得到很好的控制，今年 3、4 月生产成本均呈下降趋势。</p> <p>（二）问答环节主要交流问题</p> <p>Q1：第一季度报告中资产减值损失及资产处置损益是指什么？</p> <p>A1：资产减值损失主要系报告期内生猪养殖项目计提的生物资产减值准备；资产处置损益主要系报告期内种猪正常淘汰更新产生的损益。</p> <p>Q2：公司后备母猪是计入生产性生物资产还是消耗性生物资产？</p> <p>A2：生猪在选为后备母猪之前作为消耗性生物资产计入存货；选为后备母猪后则计入生产性生物资产。</p> <p>Q3：2023 年第一季度育肥猪及断奶仔猪生产成本情况？二季度的成本变化趋势？</p> <p>A3：2023 年第一季度，公司育肥猪平均生产成本约为 17.4 元/kg，断奶仔猪生产成本约为 440 元/头。一季度生产成本较上年末有所回升，但随着各项目生</p>

产管理能力及蓝耳等疫病防控能力的加强，育肥猪成活率逐步提升，3月份生产成本较1、2月份有所下降。后续随着猪群健康度的改善，成本将持续下降。

Q4: 第一季度公司育肥猪出栏均重及PSY、育肥猪上市率等指标情况？

A4: 第一季度公司育肥猪出栏均重约为112kg-113kg，PSY约为24头，育肥猪上市率约为86%。

Q5: 未来主要的降本措施和方向？

A5: 公司将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，通过精细化生产、专业化运营提高生产效率及猪只健康度，降低单位生产成本。此外，因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，可为项目供应母猪，后续随着母猪的逐步更新淘汰，生产成本将有所下降；同时，公司各项目配建饲料厂已逐步投产运营，饲料供应从委托加工模式转为自供自产模式，可降低代工及运输费用等成本。

Q6: 公司养殖人员的薪酬水平及考核机制？

A6: 公司养殖人员的薪酬包括固定薪酬、相关专项激励及福利津贴，整体薪酬在行业中处于中高水平。公司侧重于对生产指标进行考核：对于养殖场场长及技术管理人员，以成本指标为主，结合产量指标进行考核；对于养殖场饲养员，则主要对产量指标进行计酬考核。

Q7: 南方雨季即将来临，如何进行疫病防控？

A7: 公司所有项目从设计开始充分考虑疫病防控的需要，全程实施循环封闭式管理，建立严格的生物安全防疫体系，有效降低疫病发生尤其是非洲猪瘟发生的风险；同时，猪舍内部均配备空气过滤系统，有效保障生物安全。此外，公司在各项目所在地均配建饲料厂，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。

南方雨季为疾病多发季节，公司已经部署具体防控工作，包括提前排查各场区的排雨沟等，确保地表水排水通畅；加强猪舍内部环控系统的排查和使用培训、

	<p>加强猪舍通风防潮；严格执行人员、物资、车辆等出入猪场的生物安全要求，强化前置功能区和“黄进绿”关口的生物安全工作等。同时，公司将提前做好相关演练，提升应急处置能力，有效应对雨季带来的疫病多发风险。</p> <p>Q8：目前公司资产负债率偏高，未来资产负债率的变化趋势？</p> <p>A8：公司资产负债率偏高的主要原因系公司商品房预售时收取的售楼款项计入合同负债，使得整体负债水平较高。2023 年一季度，随着商品房交付结转确认收入，合同负债相应减少，公司资产负债率亦较上年末有所下降。后续随着地产项目销售收入进一步结转确认及生猪养殖项目逐步实现规模化、集约化运营，公司资产负债率将进一步下降。</p> <p>Q9：饲料业务和禽养殖业务的经营情况及未来规划？</p> <p>A9：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，致力于禽料、猪料和水产料的研发、生产和销售，年销售饲料超过 20 万吨，2022 年度及 2023 年一季度营收分别为 8.9 亿元及 2 亿元；此外，公司在各生猪养殖项目所在地配建饲料厂，主要用于满足项目所需。</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鸡苗业务，年产鸡苗超过 2,000 万羽，2022 年度及 2023 年一季度营收分别为 7,000 万元及 1,700 万元。</p> <p>对于饲料业务和禽养殖业务，公司将继续保持存量业务运营。</p>
相关说明	无
附件清单（如有）	无
披露日期	2023 年 5 月 4 日