

深圳市京基智农时代股份有限公司

2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 402,491,731 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	京基智农	股票代码	000048
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	康达尔		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	胡琴		
办公地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101		
传真	0755-25420155		
电话	0755-25425020-6330		
电子信箱	a000048@126.com		

2、报告期主要业务或产品简介

1、主要业务和产品

报告期内，公司主营业务涉及现代农业、房地产业、金融投资业和公用事业四大板块。主要包括：种猪、肉猪养殖与销售；种鸡、肉鸡养殖与销售；饲料生产与销售；房地产开发、房地产租赁；保险经纪；自来水供应；交通运输等。

2、主要经营模式

现代农业是公司的战略核心业务。公司聚焦农业，布局大湾区，深耕广东养殖市场打造自繁自养、全产业链可溯源的猪肉工厂模式，同时，以康达尔都市农场为主体开展食品端建设，进驻连锁商超、大型食品企业、连锁餐饮、新零售等渠道，打造公司食品品牌形象；持续优化饲料业务的经营管理，采用集中采购、加工、经销+直销的营销模式提高经营成果。

房地产业是公司的战略支持型业务。公司以房地产项目为载体提供智能、优质的一体化服务，完善从城市开发到城市综合运营的全链条服务体系，树立良好的品牌形象。自2019年6月起，公司与深圳市京基房地产股份有限公司就房地产开发及运营展开全面深度的战略合作。

金融投资业是公司的战略配套型业务，主要协助农业板块对项目建设进行风险管理。

公用事业主要包括供水和运输两大业务。报告期内，供水业务主要是负责为龙岗区坂田街道、布吉街道、吉华街道和南湾街道提供城市供水、官网运营管理等；运输业务已于2019年下半年剥离。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	4,918,723,380.78	3,436,940,910.61	3,436,940,910.61	43.11%	2,942,727,804.37	1,549,614,465.33
归属于上市公司股东的净利润	1,100,831,801.48	437,394,982.71	437,394,982.71	151.68%	276,762,330.92	-155,536,308.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	986,833,457.76	437,931,207.45	437,931,207.45	125.34%	308,194,425.94	-124,104,213.40
经营活动产生的现金流量净额	1,013,811,298.53	1,078,635,007.00	1,078,635,007.00	-6.01%	328,717,922.40	328,717,922.40
基本每股收益（元/股）	2.7350	1.0867	1.0867	151.68%	0.7083	-0.3864
稀释每股收益（元/股）	2.7350	1.0867	1.0867	151.68%	0.7083	-0.3864
加权平均净资产收益率	70.35%	54.95%	54.95%	15.40%	31.81%	-23.79%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	6,471,993,600.37	5,182,504,077.75	5,182,504,077.75	24.88%	3,808,599,363.81	3,904,776,967.49
归属于上市公司股东的净资产	2,134,846,547.50	1,015,258,130.81	1,015,258,130.81	110.28%	1,009,599,365.43	577,300,726.09

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

鉴于：公司与 2018 年度年审机构中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审亚太”）就“房地产收入确认的条件”方面存在专业判断的分歧，为保障公司利益尤其是中小股东的利益，公司董事会充分尊重审计机构作出的独立专业判断，由此导致公司 2017 年度盈亏性质发生改变。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》的规定和要求，公司聘请中审亚太对更正后的 2017 年度财务报表进行重新审计，并对财务信息受影响的 2018 年中期财务报表进行追溯调整。详见公司 2019 年 6 月 15 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于前期会计差错更正及追溯调整的公告》（公告编号：2019-045）。

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	719,930,211.46	451,810,835.69	552,769,067.64	3,194,213,265.99
归属于上市公司股东的净利润	110,883,146.40	38,809,449.08	150,052,284.93	801,086,921.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	106,918,753.00	33,733,800.83	66,288,491.84	779,892,412.09
经营活动产生的现金流量净额	981,186,606.69	-1,137,814.67	-9,118,877.19	42,881,383.70

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

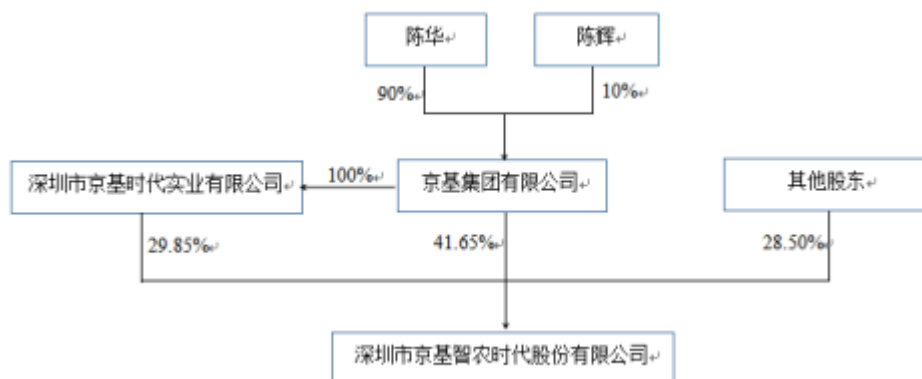
报告期末普通股股东总数	9,898	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	10,392	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
京基集团有限公司	境内非国有法人	41.65%	167,637,483	0	质押	167,636,865	
深圳市京基时代实业有限公司	境内非国有法人	29.85%	120,141,071	0	质押	116,641,816	
王世忱	境内自然人	2.47%	9,933,492	0			
卢诗玮	境内自然人	2.25%	9,060,319	0			
高春雷	境内自然人	1.88%	7,561,673	0			
季圣智	境内自然人	1.81%	7,299,515	0			
深圳宝达金融服务 有限公司	境内非国有法人	1.22%	4,892,500	0			
罗豫西	境外自然人	0.86%	3,448,253	0			
深圳市吴川联合企 业家投资有限公司	境内非国有法人	0.77%	3,081,305	0			
梁留生	境内自然人	0.47%	1,907,127	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东京基集团有限公司持有第二大股东深圳市京基时代实业有限公司 100% 股权，二者为一致行动人；公司未知其余股东间是否存在关联关系及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、自然人股东高春雷通过大通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户参与融资融券业务持有公司股份 6,315,311 股； 2、自然人股东王世忱通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户参与融资融券业务持有公司股份 2,042,646 股； 3、自然人股东梁留生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户参与融资融券业务持有公司股份 6,798 股。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 外部市场环境分析

报告期内，公司面临的外部环境依然严峻，困境与机会并存。

农业方面，在非洲猪瘟疫情影响下，猪肉价格高企且供给严重不足，替代效应使得鸡肉需求相应增加，肉鸡供给总体趋紧，导致肉鸡及其他禽类价格上涨。随着禽类养殖从业者对后期市场预期的普遍调高，相当数量的散户转型饲养肉鸡，鸡苗需求量的剧增及商雏补栏数量的持续增长直接推动鸡苗价格上涨。

房地产方面，受益于“先行示范区”、粤港澳大湾区等政策利好，商品房成交量有缓步回升趋势，但“金九银十”的市场表现不如往年。随着“先行示范区”的逐步落地，作为粤港澳大湾区龙头的深圳，其城市价值进一步提升，房地产市场整体呈现稳中有升的态势。

金融方面，国家对金融风险尤其是保险业风险的把控和要求日趋严格，企业面临更多挑战。

公用事业方面，市水务主管部门对供水保障、行业管理、水质管理、安全监管、环保排放等方面的监管和规范要求越来越严格，使得企业在保障供水方面的投入和经营成本不断增加。

(二) 报告期内各业务板块实施情况

报告期内，公司解决了历史诉讼、退市风险等问题，对部分业务进行重组，进一步优化公司的业务结构。公司地产项目顺利开发，农业发展开始聚焦生猪养殖，先后与广东省高州市、湛江市徐闻县、茂名市电白区及梅州市、海南省文昌市、广西贺州市等地签署了投资建设生猪产业链项目的框架协议，规划年出栏生猪量累计达540万头，其中湛江市徐闻县、高州市生猪产业链一期项目已正式开工。

1、现代农业

饲料业务方面：公司持续进行产品优化与结构转型，重点研发与大力发展特种水产饲料与无抗饲料，取得明显成效。虽然受非洲猪瘟影响，猪料销量有所下降，但水产饲料销量却大幅提升，其中广东康达尔农牧科技有限公司的膨化生鱼料位居广东水产料前列。

养殖与终端业务方面：受非洲猪瘟影响，养殖成本增加，但同时猪肉、鸡苗价格上涨明显。惠州正顺康畜牧发展有限公司目前已具备冰鲜鸡供港基地资质，除保障原有渠道外新增深圳区域连锁超市及餐饮渠道等销售终端，取得一定成效。

2、房地产业

公司继续围绕存量土地进行开发和运营。截至报告期末，山海上园项目二期1栋精装房集中入伙顺利，已完成去尾盘销售；二期3、5栋入伙工作大部分完成，2、6、7栋完成封顶并顺利开盘；三期、四期工程则按节点计划推进。

此外，深圳市康达尔工业园发展有限公司租赁团队深挖租赁资源，盘活各种闲置资产并对到期物业提前调研和商谈，实现租金随市价稳定增长。

3、金融投资业

主要（目前仅）开展保险经纪业务，报告期内继续服务于公司各产业体系的相关企业。

4、公用事业

深圳市布吉供水有限公司继续以保障供水、提高经济效益为年度核心任务，提高增收节支与节能降耗水平，业绩增长明显；同时，按照政府主管部门的要求，积极开展村级水厂整合、抄表到户、消防栓维护管理，大力推进管网地理信息系统、智慧水务、人力资源管理及OA系统等信息化建设工作。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
全价料	870,660,686.23	80,250,311.12	9.22%	-9.78%	9.67%	1.64%
商品房	3,414,140,594.23	2,308,531,294.57	67.62%	90.72%	88.02%	-0.97%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

本报告期内公司营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润均较上一报告期增幅较大，主要系本报告期内公司对山海上园二期1栋商品房确认部分尾盘销售收入；对二期3、5栋已入伙商品房确认销售收入。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年度修订金融工具相关准则；于2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》	经第九届董事会2019年第二次会议审议通过	

(1) 报表格式修订

财政部于2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)，自2019年1月1日起施行，执行上述政策的主要影响如下：

会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称和金额
(1)“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收账款：增加67,566,216.83元； 应收票据及应收账款：减少67,566,216.83元
(2)“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	应付账款：增加383,551,382.23元； 应付票据及应付账款：减少383,551,382.23元

(2) 新金融工具准则

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。上述修订后的准则自2019年1月1日起施行，根据准则规定，对于施行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司于2019年1月1日根据因追溯调整产生的累积影响数调整了年初留存收益和其他综合收益，执行上述准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称和金额
非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”	可供出售金融资产：减少7,784,284.72元； 其他权益工具投资：增加7,784,284.72元； 其他综合收益：减少74,163,500.00元； 盈余公积：增加7,416,350.00元； 未分配利润（期初）：增加66,747,150.00元

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

鉴于：公司与2018年度年审机构中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审亚太”）就“房地产收入确认的条件”方面存在专业判断的分歧，为保障公司利益尤其是中小股东的利益，公司董事会充分尊重审计机构作出的独立专业判断，由此导致公司2017年度盈亏性质发生改变。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》的规定和要求，公司聘请中审亚太对更正后的2017年度财务报表进行重新审计，并对财务信息受影响的2018年中期财务报表进行追溯调整。详见公司2019年6月15日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于前期会计差错更正及追溯调整的公告》（公告编号：2019-045）。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

与2018年合并财务报表范围相比，本年合并财务报表范围：	
序号	新增
1	广东康达尔农牧有限公司
2	徐闻县康达尔农牧有限公司
3	高州市康达尔农牧有限公司
4	贺州市康达尔农牧有限公司
5	文昌市康达尔农牧有限公司
6	深圳市运顺客运有限公司
7	深圳远流投资管理有限公司
序号	减少
1	深圳康达尔（邵阳）饲料有限公司
2	深圳市康达尔物业管理有限公司

3	深圳市康达尔（集团）运输有限公司
4	深圳市康达顺汽车配件经销有限公司
5	深圳市康达泰运输有限公司
6	深圳市康达尔布吉汽车总站有限公司
7	深圳市康达尔黄屋鸡场有限公司
8	深圳市运顺客运有限公司
9	深圳市康达尔交通运输有限公司
10	深圳市康达尔檀香山投资有限公司
11	深圳市金鹏辉实业发展有限公司
12	茂名康达尔饲料有限公司
13	陕西康达尔农牧科技有限公司
14	河南康达尔农牧科技有限公司
15	孟州康达尔众诚水产养殖有限公司

深圳市京基智农时代股份有限公司
董事会
2020年4月30日