

# 深圳市京基智农时代股份有限公司

## 2020 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。

全体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：以截至 2020 年 12 月 31 日的总股本 402,491,731 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 15 元（含税），送红股 3 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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	尚鹏超		
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	0755-25425020-6368		
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，公司主营业务主要涉及现代农业、房地产业、金融投资业三大板块。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。

(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，在广东及周边地区逐步建设畜禽标准化规模养殖加工基地，重点服务粤港澳大湾区，构建高起点、高标准、高效率、从农场到餐桌的全程可追溯产业链。同时，以深圳市京基智农食品有限公司（以下简称“京基智农食品”）为主体开展食品端建设，拥有香鸡、麻黄鸡、鸡蛋、猪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、连锁餐饮、新零售等渠道。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。公司以自行或与第三方专业机构合作等形式对既有的存量土地开发和运营。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，主要是开展保险经纪业务，协助农业板块对各项建设进行风险管理。

### 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

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	4,071,503,296.81	4,918,723,380.78	-17.22%	3,436,940,910.61
归属于上市公司股东的净利润（元）	866,563,499.30	1,100,831,801.48	-21.28%	437,394,982.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	818,024,521.23	986,833,457.76	-17.11%	437,931,207.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,806,061,154.61	1,013,811,298.53	78.15%	1,078,635,007.00
基本每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%	1.0867
稀释每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%	1.0867
加权平均净资产收益率	35.46%	70.35%	-34.89%	54.95%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	9,903,753,908.17	6,471,993,600.37	53.02%	5,182,504,077.75
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,752,406,812.98	2,134,846,547.50	28.93%	1,015,258,130.81

#### (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	414,257,688.63	419,803,496.44	358,111,284.17	2,879,330,827.57
归属于上市公司股东的净利润	59,393,932.19	78,699,828.67	27,785,414.86	700,684,323.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	52,227,297.60	49,100,117.45	21,403,020.27	695,294,085.91
经营活动产生的现金流量净额	286,990,215.24	851,084,041.05	508,500,230.18	159,486,668.14

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

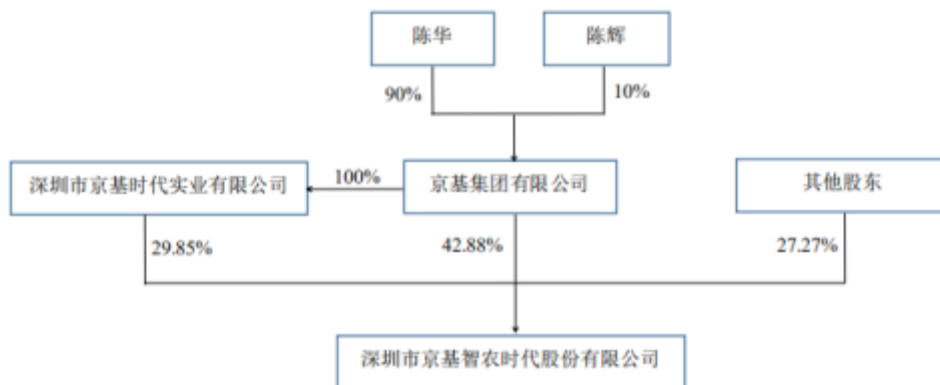
报告期末普通股股东总数	13,359	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,165	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
京基集团有限公司	境内非国有法人	42.88%	172,597,757	0	质押	96,449,173	
深圳市京基时代实业有限公司	境内非国有法人	29.85%	120,141,071	0	质押	116,641,816	
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道天道 10 号私募证券投资基金	境内非国有法人	2.25%	9,045,300	0			
凌丽华	境内自然人	2.17%	8,750,000	0			
林炜豪	境内自然人	1.88%	7,561,673	0			
陈平	境内自然人	1.58%	6,351,800	0			
徐意	境外自然人	0.84%	3,400,000	0			
陈小英	境内自然人	0.35%	1,400,000	0			
余海燕	境内自然人	0.35%	1,391,272	0			
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.34%	1,380,152	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、上海天倚道投资管理有限公司一天倚道天道 10 号私募证券投资基金通过信用证券账户持有公司股份 9,045,300 股； 2、凌丽华通过信用证券账户持有公司股份 8,750,000 股； 3、林炜豪通过信用证券账户持有公司股份 7,561,673 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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第1号——上市公司从事畜禽、水产养殖相关业务》的披露要求

#### (一) 宏观经济及行业运行情况

2020年国内外环境复杂多变，一方面受新冠肺炎疫情的影响，全球经济发展受到严重冲击，中国虽然在较短的时间摆脱了疫情大范围蔓延对经济造成的冲击，但其他发达经济体却深陷政治经济混乱的泥沼之中。为了刺激经济，全球经济体均采取宽松的财政、货币政策，出现经济衰退、普遍通胀共存的现象。另一方面，全球地缘政治冲突短期内有所缓和，多数经济体生产活动趋于停缓，年内中国制造成为全球物资供应的中干力量，中国出口市场份额创历史新高。预计新冠疫情将在更长时间继续影响、改变全球经济格局。

农业方面，生猪市场受非洲猪瘟影响，2020年仍存较大的供给缺口，全年生猪价格在高位持续震荡运行，规模化企业盈利大幅增加。受高盈利驱动，多数企业纷纷采取扩产行为，未来随着新建项目产能的逐步释放，生猪供给有望提高，预计其价格将会自高位震荡回落；肉鸡方面，因2019年肉鸡价格大幅上涨引起大规模产能扩张，导致2020年肉鸡产品供大于求，价格持续走低，多数月份鸡肉价格处于行业平均成本之下，养禽企业经营均不甚理想。此外，全球气候多变，拉尼娜现象、非洲蝗灾等灾害频发，导致全球粮食供应紧张，饲料原材料价格有较大幅度上升，给养殖企业未来经营带来了较大不确定性。

房地产方面，为进一步落实中央“房住不炒”定位和稳地价、稳房价、稳预期的工作要求，深圳市住建局等八个部门于2020年7月联合印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号），以强化房地产市场监管，引导市场回归理性。2020年12月31日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会共同发布《建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将银行业金融机构划分五档，分档设定房地产贷款占比上限以及个人住房贷款占比上限的两道红线，房地产业融资成本将整体有所提升。

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。

#### (二) 报告期内各业务板块实施情况

##### 1、现代农业

生猪养殖项目：公司大力拓展生猪养殖项目资源，快速建设现代化先进猪场并逐步引种投产，报告期内公司先后与广东

省开平市人民政府、新会区人民政府、台山市人民政府及江门市农业农村局、汕尾市农业农村局、广东省阳江市人民政府、云浮市云安区人民政府、广西贺州市人民政府、肇庆市高要区禄步镇人民政府等签署关于投资建设生猪养殖项目的框架协议，截至报告期末，签约目标产能合计约 1,300 万头。公司生猪养殖项目均顺利推进，其中：高州一期项目（设计年产能 54 万头）作为公司生猪养殖产业第一个四到五层楼宇养殖项目，已于 2020 年 8 月实现首栋楼宇猪舍顺利封顶，于 2020 年 10 月引种投产；徐闻一期、二期（设计年产能均为 36 万头）项目已实现引种；徐闻三期（设计年产能 36 万头）、文昌项目（设计年产能 30 万头）及贺州一期项目（设计年产能 36 万头）也已陆续开工。相关生产活动有序开展，截至报告期末，实现母猪存栏已超过 4 万头。其余签约项目的选址、土地流转、报批报建等工作均在稳步推进中。此外，公司于 2020 年 11 月与深圳市市场监督管理局就深圳市“菜篮子”产品稳产保供合作事宜签署《战略合作框架协议》，将生猪业务充分纳入深圳菜篮子保供体系，从而有力保障项目产品的销售渠道与销售价格，平滑生猪周期价格波动的冲击。

饲料业务：报告期内，广东京基智农科技有限公司（以下简称“广东京基智农”）持续进行产品优化和产品升级，重点推进特种水产饲料及全系列产品升级无抗饲料，同时在疫情背景下发挥采购优势，产品影响力、产销量持续提升，在饲料行业受新冠疫情影响的背景下，公司饲料业务仍然实现量、利齐增。

禽养殖及渠道：报告期内，尽管社会苗量不断减少，养户补栏积极性略有下降，但惠州京基智农畜牧有限公司（以下简称“惠州京基智农”）通过合理调整生产经营管理策略，全年鸡苗出苗量实现同比增长 2%；京基智农食品在新冠疫情期间持续保障供深食品销售渠道的稳定供应，为深圳市保供稳价提供支持，同时积极推进供深渠道拓展及品类扩项工作，促进渠道销量提升，大力进行品牌建设，品牌形象和市场认知得以提升。

## 2、房地产业

报告期内，公司继续围绕存量土地进行开发和运营，地产项目快速去化。截至报告期末，山海上园项目二期 2、6、7 栋去化率近 100%；三期项目（即山海公馆项目）、四期工程（即山海御园项目）则按节点计划推进。因新冠肺炎疫情，上半年公司租赁业务受到一定影响，但仍积极响应政府号召，对租户减免租金，并最终按计划完成既定的经营目标。未来公司将继续按照规划节点进度进行开发，预计山海公馆项目、山海御园项目将于 2021 年下半年开盘，山海御园项目将于年内实现封顶。

3、金融投资业目前仅开展保险经纪业务，报告期内持续为公司经营提供风险管理方案。

## 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	685,839,323.18	71,108,184.33	10.37%	-21.23%	-11.39%	1.15%
商品房	3,221,644,200.15	2,209,079,373.05	68.57%	-5.64%	-4.31%	0.95%

## 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

### (1) 收入情况

2020 年度，公司实现营业总收入 407,150 万元，同比下降 17%。其中：

①房地产板块：销售收入 322,164 万元，占营业收入的 79%，同比下降 6%，主要系山海上园二期 2、6、7 栋项目开始陆续入伙并确认收入，但销售面积同比下降 11%的影响；

②饲料生产板块：广东京基智农销售收入 69,802 万元，占营业收入的 17%，同比增长 8%，主要系禽料市场份额提升，其中鸡料销量同比增长 30%，鸭料增长 11.5%；同时在高利润驱动下的生猪养殖复产复养提速，争夺现金客户效果明显，饲料销量较上年同期增长 9.44%；

③养殖板块：惠州京基智农销售收入 7,649 万元，占营业收入的 2%，同比下降 29%，主要系鸡苗销售单价较上年同期下降 39%，同时鸡苗销量较上年同期上涨 2%的综合影响。

### (2) 成本情况

2020 年度，公司营业总成本 295,786 万元，同比下降 16%。其中：

营业成本 176,506 万元，同比下降 25%，主要系收入下降，成本相应下降。其中：地产项目营业成本 101,256 万元，毛利率 69%（上年同期 68%）；广东京基智农营业成本 62,630 万元，毛利率 10%（上年同期 10%）。

税金及附加 77,747 万元，同比下降 7%，主要系地产项目计提土地增值税下降所致。

销售费用 23,268 万元，同比增长 117%，主要系公司 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，能被销售对价覆盖的销售佣金需要于对应商品收入确认的时点进行摊销，计入当期损益；而 2020 年执行新收入准则前，该销售佣金于对应商品买卖合同备案的时点计入当期损益。山海上园二期 3、5 栋于 2018 年开盘，因此 3、5 栋的大部分销售佣金已于 2018 年计入当期损益，导致 2019 年销售费用较低。

管理费用 19,009 万元，同比下降 22%，主要系人工成本减少所致。

研发费用 3,353 万元，同比增长 13%，主要系生猪养殖项目开始投入生产运营，研发投入加大。

财务费用-4,096 万元，同比下降 12%，主要系理财收益增加。

### (3) 盈利情况

2020 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润 86,656 万元，同比下降 21%。变动原因主要系本报告期较上年同期合并范围减少、公司房地产项目结转销售收入相比上年同期有所减少以及生猪养殖项目开始投入生产运营，前期费用较多的综合影响所致。

## 6、面临退市情况

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

公司第九届董事会 2020 年第一次会议于 2020 年 4 月 28 日审议通过《关于会计政策变更的议案》。财政部于 2017 年 7 月 5 日修订并发布《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行，其他境内上市企业自 2020

年 1 月 1 日起施行，执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据上述文件要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更，自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。详见公司 2020 年 4 月 30 日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2020-025）。

具体变动及对公司的影响详见公司《2020 年年度报告》第十二节“财务报告”之五、38、“重要会计政策及会计估计变更”。

## （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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## （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

1、报告期内，广东京基智农时代有限公司通过新设方式分别成立全资子公司兴宁市京基智农时代有限公司、台山市京基智农时代有限公司、阳江市京基智农时代有限公司、云浮市京基智农时代有限公司、汕尾市京基智农时代有限公司、阳春市京基智农时代有限公司、贺州市京基智农饲料有限公司、肇庆市京基智农时代有限公司。

2、2020 年 4 月 13 日，公司与罗爱华及伟江发展有限公司（以下简称“伟江发展”）签署《伟江发展有限公司股权转让协议》，将公司持有的伟江发展 100% 股权以人民币 210 万元（大写：人民币贰佰壹拾万元整）的价格转让给罗爱华。伟江发展及其子公司国劲投资有限公司不再纳入合并范围。

3、2020 年 4 月 13 日，公司与深圳市众鹏实业有限公司（以下简称“众鹏实业”）签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的深圳市布吉供水有限公司（以下简称“布吉供水”）70% 股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使。布吉供水不再纳入合并范围。

4、2020 年 6 月，公司完成北京丰收未来资产管理有限公司的注销工作，该公司不再纳入合并范围。

5、2020 年 11 月，公司完成北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）的注销工作，该企业不再纳入合并范围。

深圳市京基智农时代股份有限公司

董事会

2021 年 3 月 25 日