

证券代码： 000735

证券简称： 罗牛山

罗牛山股份有限公司

2023 年度业绩说明会投资者关系活动记录表

编号：2024-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <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（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	投资者网上提问
时间	2024 年 5 月 14 日 (周二) 下午 14:00~17:00
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台”（ https://ir.p5w.net ）采用网络远程的方式召开 2023 年度业绩说明会
上市公司接待人员姓名	1、董事长兼总裁徐自力 2、董事会秘书张慧
投资者关系活动主要内容介绍	<p>投资者提出的问题及公司回复情况</p> <p>公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、公司股价处于十年低位，大股东不增持，公司不回购，却仅承诺大股东不减持，公司为什么非要当五千家上市公司中的落后份子呢？</p> <p>您好，公司始终坚持通过合规经营及稳健发展来提升公司的内在价值，与投资者共享公司发展成果。谢谢！</p> <p>2、有自己公司开发的几百万平米房产，有自己的物业公司，却不想着把物业公司搞好，以为公司获取长期的稳定的物业管理收益，却把自己的物业公司卖掉给大股东腾地方，这样的公司管理者有什么资格占据公司管理者的位置？</p> <p>您好，（1）公司已建成或在建的房地产项目如罗牛山花园、锦地翰城、玖悦台、璞域等项目以及产业园项目的物业管理均聘请第三方物业公司管理；（2）公司房地产业务，在完成存量土地开发销</p>

售后，公司将不再自营增量房地产业务；（3）公司 2022 年度出售的物业公司股权受让方为市场独立第三方，非公司关联方；（4）公司关联交易均已履行相关审批程序。谢谢！

3、您好：玖悦台和璞域是大股东的物业公司，您为什么要回避提到这一点呢？

您好！（1）公司已建成或在建的房地产项目如罗牛山花园、锦地翰城、玖悦台、璞域等项目以及产业园项目的物业管理均聘请第三方物业公司管理；（2）目前玖悦台、璞域的物业服务公司为海南嘉逸物业有限公司，系公司关联方，均严格按照日常关联交易履行相关信息披露义务。谢谢！

4、您好：公司分明是近期刚把公司的物业公司卖出了，您刚才的回复为什么要回避这一点却直接说公司现在没有物业公司呢？

您好，（1）公司已于 2022 年上半年转让海口罗牛山物业管理有限公司股权，该物业公司名下仅管理了一个小区，至此，公司已不开展小区物业管理服务；（2）公司已建成或在建的房地产项目如罗牛山花园、锦地翰城、玖悦台、璞域等项目以及产业园项目的物业管理均聘请第三方物业公司管理。谢谢！

5、您好：公司房地产的装修产值以十亿百亿计，公司本可以从中获得相应的收益，可现在公司却被完全排除在装修的利益链之外，这难道不是对一个巨大盈利机会的拱手让人吗？

您好，公司地产项目的样板房装修、装潢设计均委托第三方，已售房屋装修属业主自主行为。谢谢！

6、房子销售情况如何？还剩下多大比例？

您好，（1）2023 年度，公司房地产销售新签约的合同销售面积共 6.19 万平方米，对应的签约合同销售额 13.09 亿元，销售回款额 11.80 亿元，回款率 90%；完成交付的商品房面积 8.23 万平方米；（2）房地产后续销售情况请关注公司发布的相关公告。谢谢！

7、您好：公司的房地产开发规模达几百万平方米，物业管理可以带来长期的且稳定的现金流，公司为什么要把自己的物业公司卖掉却引进大股东的物业公司来管理呢？

您好，公司主营业务以生猪产业为主，公司目前没有专门从事

房地产物业服务的下属公司，公司旗下无论是园区产业或商业产业或住宅产业等项目均是委托第三方提供物业管理服务。谢谢！

8、出于什么原因，为什么要将农信金融机构的股权卖了？

您好，（1）公司持股的金融机构股权均在 2009 年至 2011 年期间投资参股形成；2018 年新的监管政策出来后，一是因为公司所持股属于历史问题；二是因为农信股权没有活跃的交易市场，即没有合适的受让方，故当地银行管部门作为特殊问题进行监管；（2）除不满足“两参一控”的标准外，公司还不满足《农村中小银行机构行政许可事项实施办法》的“最近 2 个会计年度未能连续盈利”发起人要求。（3）为更好聚焦公司主业发展，及时回收投资款、增加现金流，优化产业结构，增强公司的抗风险能力和持续发展能力。谢谢！

9、您好：公司近期收回十几亿的银行投资款，资金情况肯定较之前有较大改善，现在公司股价处于十年低位，公司为什么不适当进行回购以维护股价呢？

您好，公司本次收回的参股农信金融机构股权投资款主要用于归还公司银行贷款，优化融资结构，降低融资成本，增强公司抗风险能力和可持续发展能力。谢谢！

10、赛马政策迟迟没有落地，徐总是否依然看好赛马项目前景。

您好！（1）目前公司将持续聚焦主业，并进一步提升产业链价值和盈利能力。（2）公司目前没有开展且没有筹划“赛马项目”的工作安排。谢谢。

11、许董能否告知三江农场的万亩土地是打算如何统筹发展和综合利用。该土地是否进入国土空间规划。

您好，公司名下土地未发生重大变化。谢谢！

12、您好：请问大东海对股东进行赔付，为什么罗牛山公司要计提赔付准备金呢？

您好！该赔付准备金由大东海公司计提，因其已纳入我司合并报表范围，故在我司年报中体现。谢谢。

13、您好：罗牛山公司仅持有大东海百分之十七的股份，为什么大东海要纳入罗牛山公司合并报表范围？

	<p>您好！公司于 2021 年对大东海公司增派董事，取得其控制权，故纳入我司合并报表范围。具体详见公司披露的《2021 年年度报告》。谢谢！</p> <p>14、股东人数？</p> <p>您好，截至 2024 年 5 月 10 日，公司股东总户数约为 10.09 万户。谢谢！</p> <p>15、徐董事长您好：徐董事长您好：现在公司股价处于十年低位，您多次表示过要参与公司增发，现在因公司亏损增发已不可能，但股价已在原筹划的增发价的下方，您现在不准备增持吗？</p> <p>您好，公司于 2024 年 1 月 31 日披露了《关于控股股东、实际控制人承诺不减持公司股份及公司参与维护证券市场稳定的公告》。谢谢！</p> <p>16、我非常关注农业绿色发展的问题。注意到你们新季度华证指数的 ESG 评级不是很理想（B），在 ESG 工作上仍有一些可提升的空间，尤其在环境方面，得分拉低了整体评级。请问贵公司是否有提升生产链向节能减排方向发展的计划？如何优化 ESG 信息披露？</p> <p>您好！公司建立从项目可研、环评直至投产后全过程的环境管理体系，并借助信息化平台监测各项环保指标，通过风险管控、持续改进实现环保合规与可持续发展。公司以实际行动积极响应国家“碳达峰”目标和“碳中和”愿景，通过畜牧养殖粪便沼气发电、生产有机肥等形式的资源化利用，支持猪场周边荔枝、芒果果农的有机种植，助力乡村振兴。</p> <p>为确保企业绿色、低碳、可持续发展，积极探索结构减排、技术减排、管理减排，实施沼气锅炉替代燃油锅炉，对燃气锅炉进行环保升级改造，建设分布式太阳能发电项目，截止 2023 年已并网发电光伏电站装机达 15.52MWp。累计提供绿色电能 1500 万度，推进企业绿色、可持续发展。公司将持续关注并提升农业绿色发展工作，谢谢。</p>
附件清单（如有）	
日期	2024-05-14