

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2023 年 11 月 17 日投资者关系活动记录表

编号：2023-004

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input 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"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	山东土地发展、苏州国信、部分私募基金和个人投资者
时间	2023 年 11 月 17 日
地点	公司会议室（线上会议）
上市公司接待人员姓名	总经理 冯东兴、董事会秘书 肖永超、证券事务代表 常勇
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、请简单介绍公司基本情况？</p> <p>答：福星股份是于 1993 年 6 月经湖北省体改委批准设立的股份有限公司，并于 1999 年 6 月成功在深交所上市。上市后，公司制定并实施了产品高新化和产业转型的重大决策：产品上，由金属制品常规产品向行业皇冠产品钢帘线升级，目前，产品涵盖子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳及钢绞线等，并成为中国金属丝绳制品重要制造基地之一；产业转型上，公司于 2001 年 1 月设立房地产开发子公司福星惠誉，成立之初，以收、并购项目和净地招拍挂相结合的方式取得开发资源，标杆项目“水岸星城”的巨大成功奠定了公司的开发实力和品牌基础。适逢 2004 年武汉市出台启动中心城区的“城中村”改造政策，公司抓住发展机遇，成为最早参与武汉“城中村”改造的企业之一，并不断探索和完善开发模式，近年，在深耕武汉的同时，也积极布局全国部分区域。经过二十多年的快速发展，形成房地产业与金属制品业双轮驱动协同发展模式，已成为湖北省城市更新改造龙头企业，连续十八次荣获“中国房地产百强企业”称号。</p> <p>公司控股股东是福星集团控股有限公司，截至目前持股比例 25.57%，除投资上市公司产业外，在生物医药、高端食品添加剂、现代农业、物流、民办教育等产业也有布局。</p> <p>二、请介绍公司房地产业务和“城中村”改造独特之处？</p>

答：公司以稳健经营为主，重点开发城中村改造项目，是国内最早进入“三旧”改造领域的上市公司之一，经过 20 多年的开发历程，公司逐步积累了“旧城改造”“城中村改造”和“建造大型城市中心区高档住宅”的综合专业实力，享有“武汉市城中村改造专家”的美誉，形成了一套全面有效的开发流程。公司已累计投入城市更新改造资金过千亿元，完成更新改造面积超过 2000 万平方米，其中城中村改造超过 900 万平方米，打造了一系列诸如：“福星城”、“华府”、“水岸”、“国际城”标杆项目。

公司“城中村”改造主要优势在于，一是：能够较早锁定中心城区核心区位和配套完善的优质储备项目，从而提升了公司储备项目抗风险能力和加速项目去化，公司已完工和在开发项目主要位于武昌滨江商务区、二环内核心区域、汉口金融街配套区域、东湖风景区、汉口火车站周边、轨道交通枢纽区、经济政务区。二是：针对项目特性结合政府开发指导来制定开发计划，按项目的开发节点铺排未来 1-2 年的开发规划，做到整个项目的持续稳定滚动开发。三是：开发项目效益水平一般优于同期净地项目效益水平，项目产品以刚需和改善性为主，开发体量较大，可以实现强现金流入，在历史上也出现多次单盘日光盘、秒光盘等荣光时刻，2022 年，多个项目实现提前交付，有效抵御行业的周期调整对公司的影响。

### 三、房地产行业支持政策出台后效果及应对？

答：2022 年四季度，房地产行业融资政策持续宽松，国家分别出台了“三支箭”（支持信贷、债券、股权融资，以及恢复涉房上市公司并购重组及配套融资）、“新五条”的新规等政策，公司第一时间响应并积极申报，于 2023 年 2 月完成了中期票据总额度 60 亿元，首批 20 亿元申报成功注册，目前正在筹备发行中；6 月底，又成为再融资首批申报并获批的民营房地产公司之一，融资规模约 13.41 亿元，用于武汉市“保交楼”的城中村开发项目，目前正在筹备发行中。

受宏观经济周期性下行、行业资金链趋紧等不利因素影响，房地产开发投资增速有所回落，高速发展的红利减退。但是，中国城镇化仍处于较快发展阶段，较为充足的需求空间能够为房地产行业的稳定发展提供支撑。2023 年上半年，房地产政策环境整体延续去年末以来的宽松态势，三四月迎来楼市小阳春，但五六月份行情有所回落，7 月，中央政治局会议提及“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，积极推动城中村改造”，随后，因城施策出台了取消限购政策、首套房认房不认贷、降低首付比例和贷款利率、降低存量房贷利率，推进超大特大城市城中村改造等一系列支持政策，10 月，中央金融工作会议又强调“构建房地产发展新模式”。随着政策力度逐步扩大和持续落地，预计销售势头有望回升，对公司未来开发销售和新增储备项目将带来积极影响。

### 四、公司项目储备介绍和优势？

答：公司目前储备项目主要在武汉核心区位，集中于武汉政务

区、金融街、交通枢纽区，同时，重点项目附近教育资源优势明显，截至 2023 年 6 月末，公司土储面积约 290 万方，武汉区域占比约 7 成，从未来看，房地产行业整体环境预计将持续稳定。通过 10 多年的拆迁积累，公司已排除制约开发节点的重要因素，通过借助政府形成合力，保障了公司开发计划节点，主要开发项目即将进入全面开发阶段。目前主要开发项目福星华府·琛境项目计容面积约 17 万方，今年 8 月，首开一栋楼热销 124 套，折前销售总额超 3.35 亿元，去化率达七成，远高于武汉市平均去化水平，该项目正持续加推热销中；在武汉市全面取消限购政策利好下，星誉国际前期在售项目已进入尾盘销售；红桥城（后湖置业）总建筑面积约 64 万方，已进入前期开工准备阶段，预计明年开始预售，能保障公司未来持续经营。

未来，公司仍将持续关注人口净流入区域，侧重考察中心城区、东湖高新区、长江新城等区域，并积极跟踪武汉市“城中村”改造新政策，将以“城中村”改造项目或收、并购高性价比项目作为新增土地储备的主要方向。

#### 五、请介绍金属制品业务升级规划？

答：自欧美国对我我国钢帘线下游产业轮胎制造业采取双反措施后，上游钢帘线行业竞争加剧，近年，公司根据市场变化，制定调整产品结构，坚持以销定产，压缩库存，降本增效等措施。

在新产品上，年初，经过深入研究光伏产业，公司认为该产业市场需求增幅较大，尤其是硅片切割重要辅材“金刚线”市场前景广阔。根据市场有关研究报告显示，预计2025年全球金刚线需求将达到3.92亿公里，同时细线化趋势带动金刚线产品价格企稳回升，因此，公司决定重点研发生产“碳基金刚线母线”项目。

公司开发建设碳基金刚线母线项目，是依托现有钢帘线生产工艺与设备，基于以下主要优势：一是，金刚线母线工艺与现有钢帘线工艺约 80%的重合，公司在钢帘线的制造上具备扎实的技术沉淀和丰富的管理经验，此次转型预计能投入较少的技改资金带来较大营收的增长。二是，制造金刚线母线的核心技术在于金刚黄线的制造，公司利用现有产能升级，对于制造金刚黄线有完备的设备和成熟的经验，并且公司产业链上下游通畅。目前该项目已投入正式生产阶段，产品已获得下游多个厂家认可，未来根据市场需求再推进其他生产线技改。

#### 六、请简单介绍再融资募投项目及进展情况？

答：本次募投项目均属于武汉市城中村改造项目，符合“保交楼”政策支持的项目。项目处于武汉政务区和武汉金融街这两大政治经济中心的交汇处，地段优势明显，义务教育资源丰富，同时，兼顾汉口中心城区成熟的生活配套及便捷的交通设施，项目效益前景可期。

募投项目红桥城 K6 项目住宅可售面积约 3.72 万方，目前已预售 86%，已完成外墙涂料、系统门窗、电梯、公共部位精装修工程，

	<p>预计 2023 年 12 月底项目竣工备案；红桥城 K15 项目可售面积约 12.7 万方，1-3 号楼已竣备并交付，4-5 号楼已进入尾盘销售，预计 2024 年 12 月底项目竣工备案。目前，募投项目开发进展顺利。</p> <p>七、请介绍公司未来转型及发展方向？</p> <p>答：在房地产市场整体下行趋势下，公司在坚持稳健经营的同时，也在积极尝试开拓新业务。经过两年多的跟踪分析，为响应“3060 碳达峰碳中和”国家战略的实施和落地，拓宽公司业务领域，寻求新的利润增长点，认为双碳市场是未来不错的发展方向。2021 年 7 月，全国碳排放权交易市场的登记和结算中心选定在武汉，湖北碳交易市场交易规则体系也十分健全，公司积极布局“双碳”行业，成立福星宝碳子公司。早期预计主要以低碳指标开发（分布式光伏、甲烷利用、森林碳汇等）和碳基金业务为主要方向。</p> <p>2023 年 10 月 20 日，生态环境部正式颁布了《温室气体自愿减排交易管理办法（试行）》，标志着 CCER 正式重启，国家发展改革委关于印发《国家碳达峰试点建设方案》的通知。10 月 24 日，制定发布了造林碳汇等 4 项温室气体自愿减排项目方法学。造林碳汇可通过增加森林面积和森林生态系统碳储量实现二氧化碳清除，通过碳汇交易方式变现，是实现绿水青山变成金山银山的重要途径。</p> <p>目前，福星股份新的发展格局逐步形成，公司将发挥自身优势，在政策导入、与地方政府合作、顶层设计、投融资平台、产业导入、资源对接等方面提供强有力支持，构建“城市更新”与“碳中和”双轮驱动新格局已成为公司的新战略方向。在复杂多变的市场环境下，福星股份凭借稳健的房地产经营，同时响应国家号召，涉足碳开发领域，将为福星股份的长久发展打下坚实基础。</p> <p>八、公司存货和投资性房地产主要构成？</p> <p>答：公司存货主要包括原材料、在产品、低值易耗品、包装物、产成品、开发成本、开发产品等。截至 2023 年上半年度末，公司存货账面金额约 208 亿元，其中房地产业务开发成本期末余额 165.27 亿元，开发产品账面价值 44.94 亿元；公司投资性房地产采取公允价值计量模式，主要为持有待售或出租的商业体和写字楼等，公司一直以加快存量去化为主。主要项目信息在定期报告中均有列示。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023 年 11 月 17 日