

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2024年11月6日投资者关系活动记录表

编号：2024-005

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	申万宏源：袁豪、邓力 富国基金：董浩 易方达基金：金川 清水源投资：吴伟 鹏华基金：张佳
时间	2024年11月6日
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	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，2002年12月，福星惠誉以8亿元摘得沙湖地块（地王），该楼盘开发取得巨大成功，一举奠定了公司开发品牌和实力。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，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。</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20.56%，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。控股股东全力支持上市公司发展，迄今只增持而未减持公司股份。</p> <p>二、请介绍公司房地产业务和“城中村”改造独特之处？</p> <p>答：公司以稳健经营为主，重点开发城中村改造项目，是国</p>

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、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 2024 年 6 月末，公司剩余可开发建筑面积约 270 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。

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。

### 四、最新房地产行业支持政策后公司举措和主要楼盘介绍？

答：2024 年 10 月，国务院新闻办公室举行新闻发布会，发布会提出将政策“组合拳”概况为“四个取消、四个降低、两个增加”。“四个取消”主要包括取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准，“四个降低”就是指降低住房公积金贷款利率、住房贷款的首付比例、存量贷款利率和“卖旧买新”换购住房税费负担。通过已出台的一系列政策措施，降低居民购房成本，助力房地产市场止跌回稳。此外，“两个增加”为本次提出的两项增量政策，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造，二是年底前，将“白名单”项目的

	<p>信贷规模增加到 4 万亿。公司多个项目已列入白名单计划，随着支持政策的持续落地，对公司未来开发销售和新增储备项目将带来积极影响。</p> <p>在此政策下，公司红桥村改造地块之一“福星惠誉·铂雅府”迎来首次亮相，该项目总建筑面积约 48 万方，地处汉口建设大道“金融街”核心，将带来全面升级的作品系，献上全新的准四代奢宅与低密洋房新作，给了汉口核心的品质改善家庭更优选择，是今年汉口备受瞩目的低密高端改善住宅，项目紧邻新建育才小学+六初品牌教育九年一贯制公立学校，预计本月中旬一期开始预售，意向客户认购踊跃。另外，地处汉口火车站内环核心项目的“福星惠誉·璟境”因其产品设计新颖，正在热销中。</p> <p>五、请简单介绍一下公司主要债务情况？</p> <p>答：2024 年上半年，公司融资工作进展顺利，最大限度地保障了公司项目建设和楼盘交付。截至 2024 年 6 月底，公司有息负债 73 亿元，处于行业较低水平，综合成本处于合理区间，目前公司经营状况稳定。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2024 年 11 月 6 日