

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2019年01月15日投资者关系活动记录表

编号：2019-001

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	泰舜资产 薛朝红 东兴证券 刘纲 中欧基金 施放 兴业证券 王远韬 戈开元 国联证券 华达 中银基金 张飞 徐岩岩 太平洋债券 刘欢 汪奇立 兴全基金 陈玲 张睿 华西证券 涂波 柳杭 东吴证券 张伟 陈波漾 农行汇里基金 王茹鸣 毅桥资产 胡建伟 北京信托 兰雪 招商银行 何苗 长江证券 李季、王东、赵云 博时基金 连冰洁 招商银行 王坤
时间	2019年01月15日
地点	武汉市新华路186号5楼会议室
上市公司接待人员姓名	冯东兴、冯俊秀、汤文华、肖永超、常勇、肖亚驰、徐蕾
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、请简单介绍公司发展历程？</p> <p>答：1993年12月公司创立于湖北省汉川市，1999年实现A股上市，主要业务包括房地产业务、金属制品业务和其他业务，其中房地产板块为公司主要收入来源，2017年全年及2018年上半年主营业务收入中房地产板块收入占比分别达89.29%和87.82%。截止2018年末，福星集团持有公司24.31%的股权，为公司控股股东。</p> <p>公司全资子公司福星惠誉控股有限公司负责房地产业务经营，以住宅地产开发为主，兼顾商业运营，主要以武汉及省内其他重点二线城市为发展区域，并积极拓展北京、深圳、西安、成都、宁波等城市群。公司是最早进入武汉市“三旧”改造的公司之一，房地产公司成立以来，以武汉为大本营，积极投身武汉、北京、深圳等一、二线城市的“城中村”及旧城、旧厂改造，形成了独具特色的“一、二级联动”开发业务模式和“城市核心区运营”专业优势。全资子公司湖北福星新材料科技有限公司负责金属制品业务，主要产品为子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢</p>

钢丝绳等产品年产量过十万吨，是国内金属制品主要生产基地之一。

二、请简单介绍 2019 年全国与武汉市房地产发展趋势？

答：我们通过各项公开数据对比分析得出，2018 年全国房地产销售面积同比放缓，行业库存明显降低，1-11 月份，商品房销售面积为 148604 万平方米，同比增长 1.4%，商品房销售额 129,508 亿元，增长 12.1%，2018 年“去库存”取得了初步成效：2018 年 11 月末，商品房待售面积 52,627 万平方米，比 10 月末减少 162 万平方米，降幅虽有收窄但整体库存量仍处于下降通道。其中住宅待售面积约 2.55 亿平方米，较年初下降了 4,636 万平方米，去库存效果显著。

其中，广受关注的一、二线城市销售面积和金额稳步增长，2018 年 1-7 月，一二线城市销售面积增长 1.87%，销售金额增长 10.83%。近年，武汉作为全国中部枢纽城市，功能地位不断提升，国家先后颁布出台了以下重大事项：长江经济带发展规划将武汉列为超大城市，“长江中游城市群”规划；《促进中部地区崛起十三五规划》：首次明确支持武汉建设国家中心城市。

2018 年，武汉市商品房成交套数 14.7 万套，面积为 1810.1 万平方米，销量连续 8 年稳居全国前三甲。根据《武汉 2049》远景发展规划，武汉受老龄化影响较小，主城区人口将进一步聚集，新城组群将迎来人口的快速增长，到 2030 年预测武汉总人口为 1,300-1,400 万人，到 2049 年，预测将达到 1,600-1,800 万人。

武汉轨道交通第四轮规划：在未来 9 年内，武汉将新建 14 条地铁线路，建设里程达到 423.5 公里，届时武汉在建及建成地铁总里程将超过 800 公里。根据湖北省政府印发《湖北省住房和城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，湖北省计划实施棚户区改造 110 万户左右，到 2020 年，全面完成国有工矿棚户区、垦区危旧房改造，基本完成城镇棚户区改造。武汉作为湖北省省会，城市较大，老城区多，棚户区和旧厂、旧城多，“十三五”期间要完成武汉剩余 49 个村的改造工作。目前，武汉房地产市场非常稳健，销售价格处于二线城市较低水平，同时一系列重大民生工程正在积极建设当中，逐步创造更优更舒适的居住环境，政府联合高校引资引智工程，部署产业落地，力争让更多大学生留在武汉，综合判断，未来武汉房地产市场仍有很大发展空间。

三、请简单介绍公司的核心优势？

答：公司全资子公司福星惠誉是在武汉市处于领先地位的房地产开发商，在武汉土地储备优质充足，绝大部分位于三环内核心地段，公司拥有强大的开发和销售项目的的能力，在武汉房地产行业具备很强的竞争优势，连续九年被评为武汉市房地产综合实力第一名，在纳税、净资产、销售金额、土地储备等方面表现突出，先后打造了城市花园、金色华府、汉口春天、水岸星城、水岸国际、国际城等一大批标志性品牌项目，赢得了市场广泛赞誉。目前，国内公司开工建设项目接近 30 个，储备计容面积超过 600 万方，预计货值超过 1000 亿元，现有项目可供公司未来三到五年开发需求。公司全国化布局架构初步完成，逐步开发

成都简阳、都江堰、西安、宁波等项目，海外地产市场澳大利亚悉尼卫星城市帕尔马塔项目，美国奥斯汀 70 号雷尼大街项目也正在开发中。

四、请简单介绍公司未来发展情况？

答：2018 年，公司面对房地产行业态势、融资形势、营销模式等诸多方面发生的重大变化，公司着力推进向创新型、内涵型、跨界复合式地产转型，积极抢占市场制高点，争取发展主动权，迅速调整战略思维，紧紧立足武汉，在北京、深圳、成都、宁波、西安、宜昌等城市迅速成功布局，为进一步实现打造全国房地产知名品牌企业的战略目标奠定了坚实基础，未来，公司将进一步加强管理，提高资产周转率，扩充土地储备以及财务、人力资源，以“武汉城市圈”为核心区域，在巩固区域龙头地位的基础上，稳步推进向“京津冀城市群”（北京通州）、“长三角城市群”（宁波）、“珠三角城市群”（深圳、惠州）、“成渝经济圈”（成都、都江堰）等主要城市圈拓展。

五、请简单介绍下公司土地储备概况？

答：公司储备计容面积超过 600 万方，预计货值超过 1000 亿元，其中 25 个位于武汉及其周边城市，省外项目有深圳、北京、西安、余姚、都江堰、简阳、岳阳、赤峰等地，同时积极跟进的项目城市有广州、惠州、青岛、贵阳等地。目前已控制的土地储备可满足公司未来 4—5 年的开发需要，公司还积极跟进其他优质改造或净地地块，实现未来公司稳定可持续发展。目前公司开发的“城中村”储备项目东湖城、福星华府、水岸国际、汉阳城的拆迁进度均超过 95%，红桥城超过 85%，所以，公司后续拆迁支出规模较小，充足的项目储备使得公司后续大幅增加土地储备的可能性较小，土地储备资金需求压力较低。

六、请简单介绍下公司武汉及外地 2019 年主要在建项目开发、预售情况？

答：公司 2019 年在建项目接近 30 个，19 年预计能够推盘的达到预售条件的项目有：1、福星惠誉东湖城 K4 地块约 7 万方，1 月 3 日已售完，东湖城 K2 地块 11 万方，预计年中销售；2、福星惠誉汉阳项目约 17 万方，预计一季度销售；3、福星惠誉福星华府 K5 地块约 21 万方，预计一季度销售；4、北京项目约 2 万方，预计年内销售；5、西安项目约 9 万方，预计年内销售；6、都江堰项目约 10 万方，目前已开始预售；7、宁波公司约 7 万方，预计年中开始预售；8、钰龙天立项目约 15 万方，预计年中销售。此外，还有宜昌项目、咸宁项目，汉川项目、岳阳项目等，预计年内形成预售。

截止目前公司银行存款约 60 亿元，元旦前后，公司已有东湖城项目、都江堰项目、恩施城项目、岳阳项目等楼盘面世，销售回款速度快，从认购成功到最后一笔款项到账周期约 20 天，加上一季度有汉阳城、福星华府、西安项目等陆续推出，将继续增厚公司现金规模，一季度里，公司除工程进度款和各项必须支出外，无重大支出款项，足以支付到期债券兑付兑息款项。

	<p>七、请简单介绍下公司财务管控理念？</p> <p>答：2009-2017年，中国房地产TOP10研究组对全国房地产企业资产规模、负债结构及资产利用效率等方面的研究结果显示，福星惠誉连续九年位列中国房地产百强企业稳健性TOP10，福星惠誉在反映经营稳健性的关键指标——资产负债率、流动比率等方面均优于百强企业及稳健性TOP10均值，显示了公司在行业调整时的沉着应对能力，保证了企业在未来长期稳定的发展。</p> <p>公司采用市场化手段，综合运用银行、资产管理公司、债券、定增等多渠道融资，为房地产业务的开发提供有力的资金保障，为公司的快速发展奠定了良好基础，经过十多年发展，公司与农业银行、工商银行、交通银行、民生银行、华融资管公司、信达资管公司等机构紧密合作，从未发生一笔信贷违约。公司在发展过程中，始终保持财务稳健，具体体现在以下三个方面：1、综合融资成本低于同类可比房企；2、资产负债率低于房地产行业平均水平；3、融资期限合理化、融资渠道多样化。目前公司贷款以长期为主，公司将继续维持现有金融机构的合作，同时扩展新的融资渠道。</p> <p>八、请简单介绍下目前公司拿地模式？</p> <p>答：公司最主要的获取土地的方式是参与棚户旧改（城市更新），并购及产城融合项目，在公司的发展过程中，获取土地的方式随着市场以及政府政策的变化，也参与土地公开市场招拍挂和收并购二手地，2017年以来，公司稳步拓展土地储备，积极参与城中村、合作开发、净地招拍挂等土地储备活动，土地储备稳步增加，公司土地储备的原则是位置，选择条件包括：1、立足武汉，拓展长三角、珠三角、京津冀地区，辐射一线、重点二线城市；2、按照短期项目为主，中期项目为辅，长期项目以少量资金控制更多资源的原则确定项目；3、重点城市的中心区域、城市副中心，人口正增长，城市存量较少、去化快。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2019年01月15日