

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2024年9月19日投资者关系活动记录表

编号：2024-003

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	华鑫证券 泰康资管
时间	2024年9月19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>近年来公司把财务稳健放在首位，充分利用政策窗口期，加快开发销售回流资金，科学盘活资产，确保现金流安全稳定，同时合理做好统筹支付安排，提高资金使用效率。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，6月底有息负债73亿元，资产负债率处于行业较低水平。</p>

## 二、请介绍公司房地产业务和“城中村”改造独特之处？

答：公司房地产业务以三旧改造开发为主，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。

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，可以实现强现金流流入。

## 三、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 5 月，武汉市出台优化房地产市场措施，分别从住房公积金、首套房认定、保障性租赁住房、盘活商办类项目、白名单企业管理等方面着手，各区同步跟进出台相应细则，房地产行业政策处于最宽松时期，市场有望延续复苏态势。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。

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，预计十一国庆节期间开始预售，目前正在火热登记中。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。

## 四、请介绍公司未来转型及发展方向？

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，探寻第二增长曲线。7 月 5 日，为推进公司未来整体战略实施，公司拟与融汉工锦共同设立福星新质生产力转型基金，该基金将投资于生物医药、新能源、新材料等领域，以及其他符合福星股份产业升级和转型需求的行业。8 月 29 日，公司与深圳市悦目光学器件有限公司实控人张元胜先生签订了《收购意向备忘录》。公司拟以自有资金收购张元胜持有的深圳悦目不少于 51% 股权。深圳市悦目光学器件有限公司系深圳市高新技术企业、专精特新中小企业，主要生产微晶玻璃制品、蓝宝石制品，目前正在开展项目尽调。

附件清单（如有）	无
日期	2024年9月19日