

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2024 年 7 月 10 日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 checked="" 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	国盛证券房地产、交运行业首席分析师 金晶 其他机构投资者
时间	2024 年 7 月 10 日
地点	公司会议室（线上会议）
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，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。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。</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 20.55%，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> <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</p>

专家”的美誉，形成了一套成熟有效的开发流程。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的抗风险能力，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，6 月成交量环比上升 8.9%、同比上升 18.2%。一定程度上激发了市场活力，市场有望延续复苏态势。对公司未来开发销售和新增储备项目将带来积极影响。

公司红桥村改造地块之一“福星惠誉·铂雅府”迎来首次亮相，该项目地处汉口建设大道“金融街”核心，将带来全面升级的创新住宅，献上全新的准四代奢宅与低密洋房新作，它给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。另外核心项目“福星惠誉·琛境”项目位于汉口火车站附近，产品设计新颖，区位突出，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。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。公司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。

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，该基金投资行业涉及生物医药，包括制药产业、医疗器械及医学生物工程材料产业、医疗诊断试剂产业等；人工智能行业，包括核心技术领域、智能终端领域、智慧教育领域和热门应用领域等；新能源行业，包括太阳能产业、风能产业、氢能产业、生物质能源产业、电动汽车及充电设施产业等；新材料行业，包括电子与光学领域、能源领域、生物医药领域；以及其他符合福星股份产业升级和转型需求的行业。

附件清单（如有）	无
日期	2024年7月10日