

证券代码：000926

证券简称：福星股份

2024年8月14日投资者关系活动记录表

编号：2024-002

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	招商证券 交银施罗德基金 国泰基金 其他机构投资者
时间	2024年8月14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“地王”摘得沙湖地块，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，</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、最新房地产行业支持政策后公司举措和主要楼盘介绍？</p> <p>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。</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，献上全新的准四代豪宅与低密洋房新作，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。</p> <p>四、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，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、生物医学领域；以及其他符合福星股份产业升级和转型需求的行业。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2024 年 8 月 14 日