

证券代码：600604 900902

证券简称：市北高新 市北 B 股

上海市北高新股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2026-001

投资者关系活动类别	<div>√ 特定对象调研 □ 分析师会议</div> <div>□ 媒体采访 □ 业绩说明会</div> <div>□ 新闻发布会 □ 路演活动</div> <div>□ 现场参观 □ 其他</div>
参与单位名称及人员姓名	开源证券、中指研究院
时间	2026 年 1 月 15 日 10:00-11:30
地点	上海市江场三路 286 号 2 楼
上市公司接待人员姓名	副总经理、董事会秘书：胡申 证券事务代表：姚挺
投资者关系活动主要内容介绍	<p>2026 年 1 月 15 日上午，市北高新接待开源证券、中指研究院的机构调研。交流环节问答记录如下：</p> <p>1、相比 2024 年，2025 年园区的租金和出租率有何变化？公司如何平衡租金与出租率？</p> <p>尊敬的投资者，您好！从整体趋势来看，受宏观经济环境与行业周期的影响，2025 年园区租金水平及出租率较 2024 年呈现一定下行压力。在平衡租金与出租率方面，公司不单纯追求短期出租率的提升，而是更注重引入符合园区产业定位的优质企业。谢谢！</p> <p>2、客群结构是否有变化？是否出现外资撤出、内资新兴产业进入的趋势？</p> <p>尊敬的投资者，您好！目前，园区内外资企业占比相较以往有一定下降，新入驻企业以内资企业为主体。得益于公司较早深耕</p>

“数据智能”等产业赛道，园区已形成了相对稳定的产业生态，并持续产生扩租需求，未出现明显波动。谢谢！

3、租赁合同一般签多久？租金如何约定？

尊敬的投资者，您好。公司的租赁合同期限一般不超过5年，通常签约3-5年。租金模式多为前两年租金固定不变，从第三年开始约定一定的增幅。谢谢！

4、园区后续的开发计划是怎样的？

尊敬的投资者，您好。过去五年是公司开发体量最大的时期，当前核心工作是对已开发完毕的项目快速去化，未来1-2年可能通过城市更新模式进行点状开发。谢谢！

5、公司未来的出售面积增长趋势如何？更倾向于销售还是自持？

尊敬的投资者，您好。公司产业载体近期规划将主要围绕近两年交付的大体量新项目进行有序去化。在产业载体租售策略上，公司秉持销售与自持并重的原则，不会选择全部销售，而是会保留一定规模的可控空间，以实现短期现金流与长期产业服务能力的平衡。谢谢。

6、公司投资更倾向直投还是基金投资？投资风格是什么？

尊敬的投资者，您好。产业投资始终是公司重要的战略规划，并伴随发展阶段持续优化。公司依托“基地+基金”“投资+孵化”的双轮驱动模式，重点围绕“云、数、智、链”等数字经济核心赛道进行布局。在公司投资体系中，基金发挥“触角”功能，在发掘和筛选优质标的开展投资的同时，为园区招商引入潜在客户，实现产业与资本的有效协同。在投资风格上，公司秉持“小而美”的理念，不片面追求投资规模，而是借助园区载体优势，提高项目判断的成功率。未来，公司会持续加大投资力度，但仍保持稳健节奏，致力于让投资业务成为稳定的“第二增长曲线”。谢谢。

附件清单 (如有)	
日期	2026 年 1 月 15 日