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：2025-002

|  |  |
| --- | --- |
| 投资者关系活动类别 | √特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 □业绩说明会□新闻发布会 □路演活动□现场参观 □其他  |
| 参与单位名称及人员姓名 | 中金銀海(香港)基金、中信建投证券、元一产融集团 |
| 时间 | 2025年7月17日 14:00-15:00 |
| 地点 | 上海市静安区江场三路262号会议室 |
| 上市公司接待人员姓名 | 证券事务代表：姚挺 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | **一、公司主要情况介绍**公司作为市北高新园区开发运营方，以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务，以“地产+投资”双轮驱动为运营模式，依托“云数智链”产业生态的坚实基础，加速布局“数通链谷”“视听静界”等产业新赛道，推进“都市型数字经济示范园区”建设。**二、互动交流的主要内容如下：****1、请问公司应收账款和负债较高的原因是什么？**答：公司主要业务之一为产业地产开发运营，产业载体销售应收售房款增加导致应收账款较高；公司2024年末的资产负债率为59.67%，负债的主要来源是银行贷款、中期票据和公司债，主要用于产业载体开发建设。**2、目前写字楼租金普遍下降，请问公司如何应对？**答：受宏观经济环境影响，目前确实存在写字楼租金普遍下降的情形。公司通过建设配套服务设施，提升企业服务效率，积极组织各类行业交流活动，为企业提供上下游的产业合作机会，推动产业协同发展，为企业营造更具活力与竞争力的发展环境。**3、请介绍一下公司未来的战略规划**答：公司运营的市北高新园区作为上海市重要的产业园区之一，聚焦“云数智链”产业生态，将继续秉持创新转型理念，始终保持新兴产业战略敏捷，以“地产+投资”双轮驱动为运营模式，持续推动区块链、超高清视听等科技创新产业在园区的蓬勃发展。**4、公司产业投资的投资理念、投资形式主要有哪些？**答：在产业投资方面，公司依托“基地+基金”“投资+孵化”双轮驱动运营模式，依托自身“直投+基金”的投资体系，积极推进助力科创引培计划。在投资基金方面，公司累计投资基金6支，基金投资金额达5.6亿元，在公司直投方面，主要的投资理念是“投早投小投硬科技”。**5、公司的住宅销售在未来是否会加大投入？**答：公司旗下上海云置禾企业发展有限公司开发的“市北华庭”住宅项目已基本完成销售，目前暂无在开发的住宅项目。**6、关注到公司近期披露了股价异常波动公告和业绩预亏公告，能否介绍一下公司下半年的应对举措？**答：关于股价异常波动公告，公司关注到近期市场有关“稳定币”的概念关注度较高，公司目前未开展“稳定币”相关业务，公司运营的市北高新园区目前也未涉及“稳定币”产业。关于业绩预亏的事项，公司下半年将加大产业载体的销售和租赁力度，做好经营管理工作，提升经营业绩，推动公司稳定健康发展，努力提升股东回报。**7、作为产业园区，是否有引进上市公司，有哪些政策优势？**答：公司运营的市北高新园区内拥有多家上市公司，如灿瑞科技、风语筑、鼎捷软件等。静安区在2024年颁布了《关于支持区块链产业高质量发展的若干措施》和《关于支持超高清视听产业高质量发展的若干措施》，欢迎企业来市北园区发展。**8、公司的市场管理工作是否进展？**答：公司一向重视市值管理工作，并密切关注国资委、证监会对于市值管理的各项政策要求，并将继续通过做好经营管理工作，提升经营业绩，努力提升股东回报。**9、公司是否有在异地设立园区，或者互设总部的计划？**答：公司在市北高新（南通）科技城有开发建设市北云院项目，目前暂无在异地设立园区，或者互设总部的计划。**10、公司目前持有的物业有多少？是否还有在建项目？**答：截至目前，公司及控股子公司持有房产总面积约为122万平方米（含地下车库等设施），不含地下车库面积约为80万平方米，公司开发建设的项目目前均已竣工。**11、请介绍一下公司的融资渠道和融资成本。**答：公司目前融资的主要渠道是银行贷款、中期票据和公司债，2024年整体平均融资成本为2.94%。 |
| 附件清单（如有） |  |
| 日期 | 2025年7月17日 |
| 注：公司严格遵守信息披露法律法规与投资者交流，如涉及公司战略规划等意向性目标，不视为公司或管理层对公司业绩的保证或承诺，敬请广大投资者注意投资风险。 |