

公司代码：603887

公司简称：城地香江



上海城地香江数据科技股份有限公司  
2024 年年度股东大会  
会议资料

二〇二五年六月

一、会议时间：2025 年 6 月 12 日 14 时 00 分

二、会议地点：上海市长宁区临虹路 289 号 A 座 7 楼大会议室

三、与会人员签到：2025 年 6 月 12 日 13 时 45 分

四、会议议题

| 序号      | 议案名称                                     | 投票股东类型 |
|---------|------------------------------------------|--------|
|         |                                          | A 股股东  |
| 非累积投票议案 |                                          |        |
| 1       | 关于公司董事会 2024 年度工作报告                      | √      |
| 2       | 关于公司监事会 2024 年度工作报告                      | √      |
| 3       | 关于公司 2024 年度内部控制评价报告                     | √      |
| 4       | 关于公司 2024 年度审计报告的议案                      | √      |
| 5       | 关于公司 2024 年度财务决算报告及 2025 年度预算报告的议案       | √      |
| 6       | 关于公司 2024 年年度报告及报告摘要                     | √      |
| 7       | 关于公司 2024 年度利润分配方案的议案                    | √      |
| 8       | 关于公司独立董事 2025 年度津贴的议案                    | √      |
| 9       | 关于确认公司董事、高级管理人员 2024 年度薪酬暨 2025 年度薪酬考核方案 | √      |
| 10      | 关于公司 2024 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告           | √      |
| 11      | 关于公司拟新增 2025 年度融资额度的议案                   | √      |
| 12      | 关于预计 2025 年公司对外担保额度的议案                   | √      |
| 13      | 关于续聘公司 2025 年度审计机构、内部控制审计机构的议案           | √      |
| 14      | 关于公司未弥补亏损超实收股本总额三分之一的议案                  | √      |
| 15      | 关于提请股东大会授权董事会通过简易程序向特定对象发行股票融资相关事宜的议案    | √      |
| 16      | 关于取消监事会、变更注册资本并修订<公司章程>的议案               | √      |
| 17      | 关于修订公司部分治理制度的议案                          | √      |

五、会议议程

第一项：董事长宣布会议开始；

第二项：董事长统计并介绍参加本次会议的人员；

第三项：推选计票人、监票人各一名；

第四项：董事长宣读并介绍有关议案；

第五项：股东对议案予以审议并进行表决；

第六项：计票人统计表决票；

第七项：监票人宣读表决结果；

第八项：与会董事及董事会秘书签署会议决议与会议记录；

第九项：董事长宣布会议结束。

## 议案 1

### 上海城地香江数据科技股份有限公司

#### 2024 年度董事会工作报告

##### 一、经营情况讨论与分析

###### 主要经营情况：

1、公司 2024 年度完成营业收入约 16.21 亿元，与上年同期相比下降约 33.36%；归属于上市公司股东的净利润约-3.45 亿元，较去年同期减少亏损约 3.11 亿元。报告期内，公司加快业务结构去房地产化，持续推动主业结构调整及业务战略转型，截至报告期末，IDC 业务板块收入占公司总营收比已达约 97.96%。

###### 报告期内的主要经营概述：

###### 1、主营业务——IDC 投资及运营

业务规划方面：公司已实现从“传统基建”往“新基建”的重要战略转型，公司的主营已全面转向 IDC/AIDC 相关业务。迈入 2024 年，公司延续转型规划，明确自身在 IDC 行业作为算力基础设施服务商的基本定位，进一步规划了未来业务结构的发展方向。根据规划，公司将充分发挥 IDC 全产业链、全生命周期业务优势及特点，在保持 IDC 综合解决方案业务整体稳定发展的同时，未来业务重心将不断向 IDC 投资及运营方向倾斜，持续深耕该领域，挖掘更多新的合作机会，推动公司高质量发展。

落地 IDC 运营订单情况：公司 IDC 投资及运营业务的战略发展方向是在核心地区自建、自持、自运营超大型、高标准、高规格绿色低碳 IDC 业务。基于上述战略，2024 年下半年，公司凭借全产业链服务能力带来的优势，依托“投建营一体化”（F+EPC+O）全新业务合作模式，先后落地“中国移动扬州智算中心项目”与“中国电信江北仪征智算中心项目”两个重大 IDC 投资运营项目订单。借着 2024 年的势头，2025 年初又成功中标“中国移动内蒙古呼和浩特智算中心项目”（目前已就该项目签订正式合同）。公司投资的已运营及拟运营的 IDC 项目数量已从 3 个增至 6 个。原运营规模接近 40MW，上述项目全部完成交付并投入使用后，公司未来预计运营总规模将超过 400MW。

现有项目的规划及安排：关于临港数据中心，2024 年下半年，随着算力基础设施终端需求的快速增长，全国大型算力数据中心大量兴建，尤其是围绕八大节点的布局建设。而考虑到上海作为八大核心节点之一，上海临港新片区或将由产业集聚、跨境流通、绿色能源等多重效应叠加，打造成具有全球影响力的算力高地，这将推动临港新片区算力服务产业更进一步的发展。公司已在临港新片区布局有大型数据中心，且整体设计可满足 60MW 的 IT 容量，考虑到该项目目前的能耗指标仅能满足近 20MW 运维体量，公司已做好申请后续能源指标的准备，期待临港数据中心未来能实现满载运营；关于太仓数据中心：结合下游市场的整体需求，公司对自持太仓数据中心项目也有了进一步的规划及安排。根据取得的能源指标，太仓数据中心现阶段可支持 80MW 的 IT 容量，基于对市场需求、客户要求、核心产品的供需等实际情况，经公司研判，确定先行投建一定规模的通用型设备，为后续快速交付奠定基础；关于周浦数据中心：现阶段保持稳定运营，并同步考虑未来的更新改造计划。

## 2、主营业务——IDC 综合解决方案

2024 年下半年，受 AI 智算等需求推动，IDC 行业迎来新的需求增长，子公司香江系统工程凭借其长期以来的集成规划整合能力，行业内领先的交付能力，通过“产品+集成”这一组合拳模式，相继落地“北京德昂数据中心”、“芜湖珑腾智算中心”等重大 IDC 建设项目。报告期后，又进一步落地“河南空港智算中心”、“上海电信临港园区数据中心”、“安徽移动 2025 年至 2028 年芜湖数据中心”、“珑腾凉山州 AI 数据中心”等项目，预计将为 2025 年综合解决方案收入打下基础。

## 3、其他业务——传统地基与基础设计与施工服务业务

2024 年，公司原房地产相关业务严格依照战略规划有序推进。其中，存量应收账款回笼工作成为关键任务之一。在报告期内，公司加大催收力度，压实相关人员收款责任，并通过多种方式，实现应收账款回笼 5.39 亿元。截至报告期末，存量应收账款净值为 2.27 亿元，应收账款的逐步消化，进一步改善了公司的资金流动性，降低了财务风险。后续，公司将保持应收账款回笼工作的力度，持续优化回收策略，并着手筹备业务剥离的各项准备工作，包括梳理资产、评估业务价值、制定剥离方案等，力求在确保平稳过渡的基础上，实现资源的高效配置，为公司聚焦核心业务发展奠定坚实基础。

## 其他主要工作：

### 1、股权激励计划完成授予

股权激励计划实施为进一步完善公司法人治理结构，建立、健全公司长效激励约束机制，吸引和留住公司优秀人才，充分调动其积极性和创造性，有效提升核心团队凝聚力和企业核心竞争力，有效地将股东、公司和核心团队三方利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展，确保公司发展战略和经营目标的实现，公司施行了 2023 年限制性股票激励计划，与核心员工结成命运共同体，共同推动公司向更好的方向发展。报告期内，公司共计授予限制性股票 13,665,000 股，占授予时公司股本总额比例为 3.03%。

### 2、募投项目及募集资金的相关安排

报告期内，因募集资金投资项目“太仓数据中心”外电割接工程尚未全部完毕，公司对太仓数据中心进行了延期。为提高资金使用率，公司对相应的募集资金进行了临时补充流动资金。相关事项已经第四届董事会第二十九次会议审议通过。之后随着外电施工工程的逐步推进，并结合 2024 年下半年行业需求的提升，为加快后期交付效率，提高销售竞争能力，公司决定先行实施部分通用设备的投建。另外，考虑到子公司下半年度陆续签订重要 IDC 投建维项目订单，后续交付内容及时间相对明确，经公司综合考虑，将原用于投建太仓数据中心项目建设中的部分募投资金 2 亿元，变更至中国移动扬州智算中心项目的部分建设内容中，以提高募集资金使用效率，加快投资回报，而对于剩余尚未使用的募集资金，结合太仓数据中心尚未实现批量销售，无法大量投入定制化设备，公司将剩余尚未使用的募集资金暂存募集资金专户集中管理，并用于临时补充公司流动资金使用，待后续太仓数据中心终端销售需求明确，或公司届时有其他 IDC 项目投入的安排，再行履行相关决策程序后使用。相关事项已经第五届董事会第十一次会议和十三次会议审议通过。

### 3、报告期内分红情况

因公司自持太仓及临港数据中心正处于投资建设期，从投入至产生经济效益，存在一定的时间周期。而 2023 年，正是公司坚持业务结构“去房地产化”战略的关键时点，主要工作全面围绕加快存量项目进度交付和促进应收账款回收，同时根据公司的规划，2024 年度地基与基础设计与施工服务业务板块原则上将不再新增项目，相关业务收入大幅下降将降低公司盈利能力，结合公司 2023 年未能实现盈利，本次利润分配方案是基于公司债务情况、盈利状况、现金流水平及对未来发展的资金需求计划等因素作出的合理安排。

### 4、对外担保的进展情况

报告期初，公司所处行业在上一年度，整体市场需求不强，同时，又考虑子公司实际经营发展需要，结合公司整体资金情况及相关经营风险，公司对下属子公司提供了不超过 35 亿元的担保总额度，相关被担保主体之间可相互调剂使用。相关事项已经公司第四届董事会第三十三次会议及 2023 年度股东大会审议并通过。而随着 2024 年下半年下游 AI 训练及运用对算力基础设施需求的增加，公司所处行业出现需求增长，公司陆续签订大型 IDC 投建维服务订单，为支持下属业务主体的经营发展，且该发展方向与公司未来战略规划一致，经公司第五届董事会第十二次会议及 2025 年第一次临时股东大会审议通过，公司将对外担保总量调整为 45 亿元。报告期内，公司对相关被担保主体担保累计发生额约为 26.70 亿元。在担保事项进展期间，公司对所有担保程序及合法合规性进行了监督核查，经董事会确认核实，公司已担保事项均属于生产经营及资金合理利用所需，且未超出公司股东大会审议批准的担保内容及担保总额度，不存在对外担保逾期的情形。公司已就担保事项履行了必要的审批程序，风险可控，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东利益的情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业、关联方企业进行违规担保的情形。

#### 5、应收账款管理情况

##### （1）IDC 服务业务板块应收账款情况

近年来，公司 IDC 相关收入主要来自于综合解决方案中的系统集成业务，该业务主要为客户提供数据中心 EPC 服务，规模的扩大，其应收账款也随之增加，部分应收账款受到下游客户资金压力的传导，出现了回收不及时的情况。针对存量业务，公司强化回款管理，建立动态预警机制，及时识别和应对潜在的回款风险，对逾期账款进行重点跟踪和催收，强化销售回款考核。针对增量业务，建立客户信用甄别机制，强化项目立项管理。确保在项目立项前重点对客户进行详细信用评估，包括客户的财务状况、历史付款记录以及行业地位等，避免未来出现较大的客户回款风险。

根据公司对 IDC 系统集成业务的后续规划，公司将不再追求系统集成业务的绝对规模，而是将销售重心逐步转移至运营商、央国企、互联网大厂等具备良好信用的客户，并考虑逐步提高自研产品销售的比例。

##### （2）地基与基础设计与施工服务业务板块应收账款情况

2024 年，公司原房地产相关业务严格依照战略规划有序推进，其中存量应收账款回笼工作成为关键任务之一。在报告期内，公司加大催收力度，压实相关人员收

款责任，并通过多种方式，实现应收账款回笼 5.39 亿元。截至报告期末，存量应收账款净值为 2.27 亿元，应收账款的逐步消化，改善了公司的资金流动性，降低了财务风险。后续，公司将保持应收账款回笼工作的力度，持续优化回收策略，并做好进一步业务缩表剥离的各项准备工作，包括梳理资产、评估业务价值、完善剥离方案等，力求在确保平稳过渡的基础上，实现资源的高效配置，为公司聚焦核心业务发展奠定坚实基础。

#### 6、可转债完成转股消化。

报告期内，因公司股票在连续 30 个交易日中存在有至少 15 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130% 的情形，根据公司《可转换公司债券募集说明书》中有条件赎回条款的相关约定，存续的可转换公司债券触发有条件赎回条款。其后，公司董事会履行提前赎回权，于 2024 年 12 月 18 日，按照债券面值 100 元加当期应计利息的价格对赎回登记日登记在册的“城地转债”进行全部赎回，“城地转债”于同日正式摘牌。

#### 7、向特定对象发行 A 股股票

为推动公司完善全国性算力布局，推进构建全国一体化算力，推动上市公司向“零碳”算力企业转型，实现“数能融合”，优化上市公司治理结构，夯实发展基础，公司通过向中国能建集团下属中电智算发行 A 股股票引入国务院国资委成为公司的实际控制人，将有利于公司实现前述目标愿景。

#### 8、业务模式拓展

2024 年，公司持续落实 IDC 投资及运营的发展方向，在综合考虑公司自持 IDC 资源、政策支持及市场情况，走出了与运营商及与其他联合体共同投运 IDC 的新模式，通过取长补短、各司其职的恰当安排，充分发挥子公司在 IDC 建设方面的集成优势、造价优势和交付能力优势。

#### 9、三会运作情况

报告期内，公司依法有效地召集和召开了 1 次年度股东大会、4 次临时股东大会、18 次董事会会议及 11 次监事会会议等。相关会议主要审议了公司定期报告、对外担保、董事会及监事会换届选举、更换董事及新增高管、募集资金及募投项目相关事项、股权激励相关事项、向特定对象发行 A 股股票相关事项、更换会计师事务所相关事项及可转换公司债券事项等相关议案。报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关法律法规、



规范性文件及《公司章程》和公司《独立董事工作制度》的规定认真履行职责，参与公司重大事项的决策。公司独立董事本着对公司、股东及中小投资者负责的态度，勤勉尽责，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议相关议案，客观地发表自己的看法及观点，并深入公司日常运作，了解公司运营、研发、经营状况和内部控制的建设及董事会决议、股东大会决议的执行情况，利用自己的专业知识做出独立、公正的判断，对必要事项发表事前认可及独立意见。

## 二、报告期内董事会日常工作情况

### （一）董事会会议情况

#### 1.第四届董事会第二十九次会议

2024 年 1 月 16 日，公司召开第四届董事会第二十九次会议，本次会议审议通过了：1.《关于募集资金投资项目延期及重新论证并继续实施的议案》；2.《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》；3.《关于向公司 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》。

#### 2.第四届董事会第三十次会议

2024 年 2 月 8 日，召开公司第四届董事会第三十次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### 3.第四届董事会第三十一次会议

2024 年 3 月 29 日，召开公司第四届董事会第三十一次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### 4.第四届董事会第三十二次会议

2024 年 4 月 23 日，召开公司第四届董事会第三十二次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### 5.第四届董事会第三十三次会议

2024年4月29日，召开公司第四届董事会第三十三次会议，本次会议审议通过了：1.《关于公司董事会2023年度工作报告》；2.《关于公司董事会审计委员会2023年度履职情况报告》；3.《关于公司2023年度独立董事述职报告》；4.《关于公司2023年度内部控制评价报告》；5.《关于公司2023年度审计报告的议案》；6.《关于公司2023年度财务决算报告及2024年度预算报告的议案》；7.《关于公司2023年年度报告及报告摘要》；8.《关于公司2023年度利润分配方案的议案》；9.《关于公司独立董事2024年度津贴的议案》；10.《关于公司2023年度董事、高级管理人员

薪酬考核方案》；11.《关于公司2023年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；12.《关于公司拟新增2024年度融资额度的议案》；13.《关于预计2024年公司对外担保额度的议案》；14.《关于计提资产减值准备的议案》；15.《关于会计师事务所年度履职情况的议案》；16.《关于公司2024年第一季度报告》；17.《关于提请召开2023年度股东大会的议案》。

#### **6.第四届董事会第三十四次会议**

2024年5月17日，召开公司第四届董事会第三十四次会议，本次会议审议通过了：1.《关于董事会提议向下修正“城地转债”转股价格的议案》；2.《关于将公司可转债下修方案提交股东大会审议的议案》；3.《关于修订公司章程同时变更注册资本的议案》。

#### **7.第四届董事会第三十五次会议**

2024年6月7日，召开公司第四届董事会第三十五次会议，本次会议审议通过了：1.《关于董事会换届选举的议案》；2.《关于提请股东大会授权董事会通过简易程序向特定对象发行股票融资相关事宜的议案》。

#### **8.第五届董事会第一次会议**

2024年6月20日，召开公司第五届董事会第一次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### **9.第五届董事会第二次会议**

2024年7月12日，召开公司第五届董事会第二次会议，本次会议审议通过了：1.《公司2023年半年度报告》；2.《公司2023年度半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；3.《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

#### **10.第五届董事会第三次会议**

2024年8月5日，召开公司第五届董事会第三次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### **11.第五届董事会第四次会议**

2024年8月22日，召开公司第五届董事会第四次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》。

#### **12.第五届董事会第五次会议**

2024年8月29日，召开公司第五届董事会第五次会议，本次会议审议通过了：1.《公司2023年第三季度报告》。

#### **13.第五届董事会第六次会议**

2024 年 9 月 13 日，召开公司第五届董事会第六次会议，本次会议审议通过了：

- 1.《关于更换董事会秘书及财务总监的议案》。

#### **14.第五届董事会第七次会议**

2024 年 10 月 14 日，召开公司第五届董事会第七次会议，本次会议审议通过了：

- 1.《关于变更注册资本暨修订<公司章程>的议案》；
- 2.《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》。

#### **15.第五届董事会第八次会议**

2024 年 10 月 30 日，召开公司第五届董事会第八次会议，本次会议审议通过了：

- 1.《关于出售闲置资产的议案》；
- 2.《关于修订公司章程的议案》；
- 3.《关于修订公司股东大会议事规则的议案》；
- 4.《关于修订公司董事会议事规则的议案》；
- 5.《关于修订公司独立董事工作制度的议案》；
- 6.《关于修订公司薪酬与考核委员会工作细则的议案》；
- 7.《关于修订公司审计委员会工作细则的议案》；
- 8.《关于修订公司提名委员会议事规则的议案》。

#### **16.第五届董事会第九次会议**

2024 年 11 月 7 日，召开公司第五届董事会第九次会议，本次会议审议通过了：

- 1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》；
- 2.《关于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》；
- 3.《关于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法的议案》；
- 4.《关于提请股东大会授权董事会办理公司股权激励计划相关事项的议案》；
- 5.《关于提请召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。

#### **17.第五届董事会第十次会议**

2024 年 11 月 22 日，召开公司第五届董事会第十次会议，本次会议审议通过了：

- 1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》；
- 2.《关于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》；
- 3.《关于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法的议案》；
- 4.《关于提请股东大会授权董事会办理公司股权激励计划相关事项的议案》；
- 5.《关于提请召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。

#### **18.第五届董事会第十一次会议**

2024 年 12 月 27 日，召开公司第五届董事会第十一次会议，本次会议审议通过了：1.《关于暂不下修公司可转债转股价格的议案》；2.《关于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》；3.《关

于上海城地香江数据科技股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理  
办法的议案》；4.《关于提请股东大会授权董事会办理公司股权激励计划相关事项  
的议案》；5.《关于提请召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会及 4 次临时股东大会，公司董事会根  
据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司独立董事  
管理办法》等相关法律法规及《公司章程》等的要求，严格按照股东大会的决议和  
授权，认真执行公司股东大会通过的各项决议。

## （三）董事会下设各委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四  
个专门委员会。各委员会依据各自工作细则规定的职权范围运作，并就专业性事项  
进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

## （四）投资者关系管理工作

报告期内，公司董事会下设证券部认真做好公司投资者关系管理工作，协调公  
司与证券监管机构、股东及实际控制人、中介机构、媒体等之间的信息沟通。通过  
投资者热线、上证 e 互动板块及投资者说明会与投资者保持交流，并通过公司网站、  
公众号等平台及时更新公司相关信息，加强了投资者对公司的了解，促进公司与投  
资者之间的良性互动关系，传播公司经营理念与投资价值。

## （五）独立董事履职情况

公司三位独立董事根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、  
《上市公司独立董事管理办法》及《公司章程》和公司《独立董事工作制度》的有  
关规定，认真履行独立董事的职责，勤勉尽责，按时参加股东大会、董事会、董事  
会专门委员会参与公司重大事项的决策。报告期内，独立董事对历次董事会会议审  
议的议案以及公司其它事项均未提出异议。

# 三、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

## （一）公司所从事的主要业务

公司致力于提供 IDC 全生命周期服务，其中主要包括：IDC 投资及运营等服务；  
IDC 综合解决方案（包含系统集成及产品制造及销售）。

## （二）公司经营模式

公司所从事的主营业务，将根据对自身定位及现阶段的战略规划，公司主营业务将全面围绕 IDC 相关服务业务展开，充分发挥“制造、建设、投资、运营”四位一体全产业链优势，重点关注 IDC 的投资与运营工作。

IDC 投资与运营业务方面：保障已有 IDC 投建维项目交付进度及加大自持 IDC 的销售力度，尽快实现自持自建 IDC 的交付使用。报告期内，公司运营及拟运营 IDC 已实现走出上海，外延至江苏扬州，北至内蒙古呼和浩特，符合公司战略规划安排，后续将继续通过多种合作形式参与到环沪、环京、广深核心地区及八大节点相关的自建、自持、自运营超大型、高标准 IDC 的相关业务中。

IDC 综合解决方案业务方面：由子公司继续主导业务开展，继续发挥产品+集成协同、供应链管理优势，保持业务节奏，放大规模效应的同时，赋能 IDC 投资运营，继续推动（F+EPC+O）模式下新项目的进一步落地。另外，依靠长期以来的品牌影响力、扎实的产品力以及成熟完备的全生命周期服务能力，持续不断地向华为、烽火及三大运营商等长期合作企业输出高质量 IDC 一站式服务。未来，继续拓展业务脉络，把握行业周期，布局算力服务领域，致力于构建涵盖 IaaS、PaaS 及 SaaS 的全栈式服务体系，为客户提供更加全面、高效的一站式解决方案，持续提升核心竞争力与市场影响力。

原房地产相关主业方面：坚持走“去房地产化”道路，重点关注存量应收账款回收及风险去化，做好充分的剥离准备。

### （三）公司所处行业情况

#### 1、IDC 行业规模增长稳健，智算需求迎来爆发

据工业和信息化部的数据显示，截至 2024 年底，我国在用数据中心机架总规模超过 880 万标准机架（同比增速 16.5%），另据《中国人工智能算力发展评估报告》统计，智能算力规模达 725.3EFLOPS（FP16），同比增长约 74.1%，市场规模为 190 亿美元，同比增长 86.9%。预计 2025 年中国智能算力规模将达到 1037.3EFLOPS，同比增长 43%；市场规模将达到 259 亿美元，同比增长 36.2%，智能算力需求迎来爆发式增长。此外，中国信息通信研究院发布的《中国算力发展指数白皮书》显示，每投入 1 元算力，将带动 3 至 4 元的 GDP 增长，IDC 仍是中国经济中增速领先且投入产出较高的行业。

#### 2、行业呈现绿色、集群、高效的发展态势

2024 年 7 月国家发展改革委、工业和信息化部、国家能源局、国家数据局等部门印发的《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》（下称“行动计划”）中明确要求，

到 2025 年新建大型数据中心电能利用效率（PUE）需低于 1.25，国家枢纽节点项目 PUE 不高于 1.2，并通过余热回收、可再生能源利用降低碳足迹。此外，还将加快推进低效数据中心节能降碳改造和“老旧小散”数据中心整合改造，鼓励地方通过“上大压小”、“迁旧建新”等方式，加强优质数据中心项目用能保障，到 2025 年计划实现 60%以上新增算力在国家枢纽节点集聚，而当前的大模型单次训练需消耗数万张 GPU 卡，随着 AIDC 容量的迅速增加，能源消耗也在急剧上升。据国际数据公司预测，到 2027 年，AIDC 的能源消耗将以 44.7%的复合年增长率增长，达到 146.2 太瓦时。为了应对这一挑战，行业将根据“行动计划”指引，积极采用更高效的制冷技术和绿色能源，以降低能耗和碳排放，IDC 行业将步入以绿色、集群和高能效为主要特征的优质发展阶段。

### 3、IDC 租赁业务议价能力或将提升

当前，IDC 行业的定制批发业务市场竞争格局正在产生积极的变化。激烈的市场竞争使得租赁价格长期处于底部区间，行业内各参与者的定价策略日趋成熟与理性。近年来，由于支持绿色低碳 IDC 政策的相继出台，对“老旧小散”和拟新建 IDC 的审核要求进一步提高，一定程度上限制了 IDC 供给的增长。从全国范围来看，IDC 正从东部沿海向中西部扩散，中西部枢纽节点（如宁夏、甘肃、河北）依托能源和土地优势承接高耗能业务，东部节点（如长三角）贴近用户侧，承接低延时需求，形成了“东数西算”的协同格局。从需求端来看，下游景气度有明显的提升，一方面得益于国内外 AI 应用的爆发，扩大了智能算力的需求，成为增长的核心动力；另一方面传统行业（如金融、制造、医疗等）加速数字化转型，推动了实时算力和边缘计算的需求，与云服务共同构成了 IDC 需求的坚实底座。IDC 行业将有望摆脱低价竞争困境，步入以高质量发展为核心的新阶段。

### 4、行业政策赋能公司战略

2024 年以来，国家大力推进新型信息基础设施建设，营造良好的数据开发利用环境，陆续出台了多项政策鼓励 IDC 行业的发展与创新：

2024 年 7 月 3 日，《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》要求 2025 年底新建及改扩建大型数据中心 PUE 降至 1.25 以内，枢纽节点 PUE 不高于 1.2，绿电占比超 80%。明确绿色低碳为核心目标，推动数据中心能效提升和可再生能源应用。

2024 年 8 月 19 日，《工业和信息化部等十一部门关于推动新型信息基础设施协调发展有关事项的通知》提出要加强全国统筹规划布局，引导面向全国、区域提供服务的大型及超大型数据中心、智能计算中心、超算中心在枢纽节点部署。

2024 年 9 月 21 日,《关于加快公共数据资源开发利用的意见》要求深化数据要素配置改革,扩大公共数据资源供给;加强资源管理,规范公共数据授权运营;鼓励应用创新,推动数据产业健康发展;统筹发展和安全,营造开发利用良好环境。

2024 年 12 月 31 日,《国家数据基础设施建设指引》明确了未来 5 年国家数据基础设施建设规划,强化枢纽节点作为国家算力高地的定位。统筹全国算力网络布局,提升数据要素流通效率。

国家的政策坚定了公司聚焦 IDC 投资及运营战略的决心,总体来看,行业已从“资源驱动”转向“服务驱动”,未来公司将继续以核心地区自建、自持、自运营超大型、高标准、高规格的绿色低碳 IDC 业务为基础,以可持续发展为战略目标,探索与电网互动的新模式,尝试利用绿电并通过调节频率和峰谷来提升电力输出效率,根据人工智能训练和推理的需求,灵活调整负载,以达到最优的综合效率。同时公司还将研究 AI 运维的可能性,将 AI 运用到预测性维护、数字孪生、能效优化、安全防御等多种场景,目的是以全生命周期的运营能力给客户带来优质的算力服务,不断提升公司的内在价值。

#### 四、关于公司未来发展的讨论与分析

##### 1、当前经营现状

业务转型成功:公司已从传统房地产向 IDC 服务成功转型,IDC 业务整体收入已达到公司总营收的 98%,占据绝对主导地位,涉“房”影响也在逐步降低,通过协同 IDC 产品制造及系统集成,推动公司 IDC 投资运营业务持续发展。报告期内,公司新增数个大型 IDC 投建维订单,为自身在 IDC 领域发展奠定了坚实基础。未来将继续发挥“制造、建设、投资、运营”的全产业链、全生命周期服务优势,继续推动 IDC 相关业务进一步发展。

战略布局合理:目前通过自投自建、建维等形式在上海临港、上海周浦、江苏太仓、江苏扬州、江苏仪征、内蒙古呼和浩特等 6 处,实现 IDC 投资与运营,业务布局全面围绕核心区位及八大节点开展,紧跟国家战略规划布局。

在手订单充足:2024 年下半年起,受下游需求提升影响,公司凭借全产业链、全生命周期服务能力优势,相继中标中国移动扬州,中国电信江北仪征、内蒙古呼和浩特数据中心建维项目,芜湖珑腾、河南空港、上海电信临港 EPC 等项目,随着项目逐步交付,将对公司未来营收产生积极影响。

业务模式创新：通过“F+EPC+O”的合作模式，差异化竞争，绕开行业痛点的业务策略，充分发挥自身机电设备投建优势。与运营商、终端客户形成良好的合作生态，进一步拓展了 IDC 投资运营业务版图，

行业发展机遇：全球算力需求持续增长，预计 2025 年中国约占全球算力市场的 30%。IDC 行业受益于“东数西算”政策、AI 算力需求及数字化转型浪潮，市场规模有望进一步提升。公司作为新兴的第三方 IDC 服务商，依托自身优势及特色，锚定核心区位及八大枢纽节点等重点区位，继续开展业务布局。

## 2、公司发展战略

随着分阶段转型工作结束，公司已明确算力基础设施服务商的基本定位，保持 IDC 综合解决方案的发展节奏，积极响应下游 AI 算力、产业数字化转型、互联网经济的发展洪流，继续优化业务结构，往 IDC 的投资与运营全面靠拢，做好“数字中国”的算力底座。而在“双碳”政策要求及“绿色数据中心”标准下，公司坚持以技术推动进步，推进 IDC 配套绿色产品研发及销售。对于后续自投自建型 IDC，公司会将“绿色、低碳”作为前期设计的必要考量。推动公司自投自建 IDC 向“绿色化”、“低碳化”发展。

未来，公司将继续响应“数字中国”、“算力即国力”的政策号召，完善 IDC 投资运营的全面布局。

## 3、具体经营计划

报告期内，公司相继中标、签订 IDC 投资及运营项目，考虑到订单的后续可交付的实际容量，公司 IDC 的运营规模将得到巨大提升。现阶段的工作，一是充分保证已承接的运营项目的保质、保量、按时交付。二是继续采用“算力基础设施服务商+通信运营商+终端客户”算力共同体的合作模式，实现核心区位、八大节点等战略区域的进一步部署，三是通过全产业链优势及特色，在原有 IDC 产品制造的基础上形成算力部署所需的核心网络通信设备的研发设计与制造能力，尤其是针对绿色 IDC 方面，做进一步衍生。四是凭借跨行业并购及转型过程中积累的资源及经验，充分发挥上市公司平台效应，协助子公司充分利用平台资源、IDC 全产业链、全生命周期服务能力优势及自持运维规模、下游行业需求窗口等，从“产、销、建、投、运”多个维度发力，为公司做好算力基础设施服务商提供重要支撑。

## 4、可能面对的风险

### （1）市场竞争加剧风险



随着“数字中国”战略深入推进、“产业数字化转型”加速落地以及“AI 算力”已快速应用于各行各业，数字化、信息化、智能化已成为国家经济发展的驱动力之一。在此背景下，算力基础设施作为算力的物理载体，也迎来了前所未有的发展机遇。2017 - 2020 年上半年期间，受互联网经济的爆发式增长，催生了海量通用算力需求，算力基础设施市场呈现出一片繁荣景象。这一市场红利快速吸引了众多不同领域的投资者竞相涌入，从传统企业到新兴资本力量，纷纷布局 IDC 行业。而在投资资本的大量涌入下，在此周期内，市场供应量急剧增加，然而需求端-互联网经济发展速度却在逐步放缓，使得供需逐渐产生巨大的失衡，行业竞争也愈发激烈，这一定程度上影响到了公司的议价能力。而当前，即使“AI 算力”需求市场相对火热，对整个上游 IDC 行业产生了一定的需求促动，但就目前短期来看，市场价格未有明显提升。市场价格一定程度反映了供需关系，这意味着算力基础设施供应可能还有相当的存量。而为了能在激烈的市场竞争中争取客户资源，公司可能需要降低服务价格作为提升竞争力的营销策略，利润空间将面临被压缩的风险，对公司的盈利能力和可持续发展带来挑战。因此，如何在当前机遇与挑战并存的市场环境下，制定并实施有效的竞争策略，提升自身核心竞争力，成为公司亟待解决的重要课题。

#### （2）能源问题或将成为行业发展的枷锁

从网络传输效率的物理特性出发，IDC 布局于核心区、经济区及人口密集区能最大程度降低时延，保障服务质量，提升使用体验。然而，核心区域普遍面临能源配额紧张、PUE（电能使用效率）管控严苛及电价高昂等现实难题，这对公司依托核心区位构建 IDC 投资运营版图的战略势必存在影响。

#### （3）技术研发风险

通信设备制造业是技术密集型产业，涉及多个技术领域，是多学科相互渗透、相互交叉形成的高新技术领域，具有较高的技术壁垒。产品创新则以客户需求为根本，而客户需求会推动产品的个性化需求越来越高，同时，随着各种新技术的突破与引入，“双碳”政策的要求及技术的快速迭代等都对于公司持续创新能力提出了更高的要求。持续加大研发投入开发新产品，可能导致经营成本上升，而技术力、产品力不能紧跟市场需求，将导致企业市场竞争力下降的风险。

#### （4）运维风险

运维能力是评估一个 IDC 长期稳定运行的重要标准，合理有效的运维管理将大大降低 IDC 长期运行中的风险，并可有效降低 IDC 平均 PUE 水平。随着公司投资运营的 IDC 项目逐渐交付落地，考虑到未来的实际运营规模，公司后续的运维能力

将会面临巨大考验，不合格的运维管理所产生的运维事故，将对公司整个 IDC 投资运营造成不利影响。

#### （5）应收账款回款及信用减值风险

公司在过去几年的经营中，IDC 服务业务有大部分收入来自于 IDC 系统集成业务，该类业务模式系根据客户定制化需求建设 IDC，收付形式为项目整体验收完成后进行收款，故存在一定的账期。而 IDC 行业因供需顺差，下游客户对于 IDC 投建放缓，一定程度导致公司存量大额应收账款回款周期变长的情况，以致减值准备也不断增长。

而原房地产相关的业务因下游房地产客户流动性风险持续性影响，导致公司部分项目出现回款慢、回款困难的情况，虽然通过不断地加大回款力度，并采取必要的法律手段及途径，相关业务的存量应收账款余额已大幅下降，但不能排除随着房地产客户经营情况的继续恶化，最终导致部分应收账款未来无法收回的问题。

在当前产业数字化转型、新基建、数字经济蓬勃发展以及 AI 算力需求爆发式增长的浪潮下，公司依靠自身 IDC 全产业链、全生命周期服务能力，深度融入时代发展的脉络，实现 IDC 产品制造，系统集成、投资运营的全流程覆盖，能够为客户提供定制化、一站式解决方案，满足终端客户多样化需求。未来，公司将继续坚定落实整体战略规划部署，保持多端业务间的良性协同，加强核心区位及枢纽节点业务布局。

公司将以前瞻性的视野进一步研究与探讨未来发展方向，多角度、多维度去探索现有业务外延的可能性。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 2

### 上海城地香江数据科技股份有限公司

#### 2024年度监事会工作报告

2024 年度，公司监事会严格按照中国证监会的有关规定，本着对全体股东负责的态度，认真履行《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》赋予的职责。报告期内，监事会共召开 11 次会议，并列席了年度及临时股东大会和董事会会议，认真听取了公司在生产经营、投资活动和财务运作等方面的情况，参与了公司重大事项的决策，对公司定期报告进行审核，对公司经营运作、董事和高级管理人员的履职情况进行了监督，促进了公司规范运作水平的提高。

#### 一、监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开 11 次会议，会议审议事项具体如下：

##### （一）第四届监事会第二十一次会议

2024 年 1 月 16 日公司召开第四届监事会第二十一次会议，会议审议并通过了：1.《关于募集资金投资项目延期及重新论证并继续实施的议案》；2.《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》；3.《关于向公司 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》。

##### （二）第四届监事会第二十二次会议

2024 年 4 月 29 日召开了第四届监事会第二十二次会议，会议审议并通过了：1.《关于公司监事会 2023 年度工作报告》；2.《关于公司 2023 年度内部控制评价报告》；3.《关于公司 2023 年度审计报告的议案》；4.《关于公司 2023 年度财务决算报告及 2024 年度预算报告的议案》；5.《关于公司 2023 年年度报告及报告摘要》；6.《关于公司 2023 年度利润分配方案的议案》；7.《关于公司 2023 年度监事薪酬及考核方案》；8.《关于公司 2023 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；9.《关于公司拟新增 2024 年度融资额度的议案》；10.《关于预计 2024 年公司对外担保额度的议案》；11.《关于计提资产减值准备的公告》；12.《关于公司 2024 年第一季度报告》。

##### （三）第四届监事会第二十三次会议

2024 年 5 月 17 日召开了第四届监事会第二十三次会议，会议审议并通过了：1.《关于修订公司章程同时变更注册资本的议案》。

（四）第四届监事会第二十四次会议

2024 年 6 月 7 日召开了第四届监事会第二十四次会议，会议审议并通过了：1.《关于监事会换届选举的议案》。

（五）第五届监事会第一次会议

2024 年 6 月 20 日召开了第五届监事会第一次会议，会议审议并通过了：1.《关于选举李祎洁女士为监事会主席的议案》。

（六）第五届监事会第二次会议

2024 年 8 月 29 日召开了第五届监事会第二次会议，会议审议并通过了：1.《公司 2024 年半年度报告》；2.《公司 2024 年度半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

（七）第五届监事会第三次会议

2024 年 10 月 14 日召开了第五届监事会第三次会议，会议审议并通过了：1.《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》；2.《关于公司 2024 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》；3.《关于〈上海城地香江数据科技股份有限公司 2024 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告〉的议案》；4.《关于〈上海城地香江数据科技股份有限公司 2024 年度向特定对象发行 A 股股票预案〉的议案》；5.《关于〈2024 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用及其可行性分析报告〉的议案》；6.《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》；7.《关于终止公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票事项的议案》；8.《关于向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施和相关主体承诺的议案》；9.《关于公司本次向特定对象发行 A 股股票涉及关联交易的议案》；10.《关于公司与认购对象签署〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》；11.《关于制定公司〈上海城地香江数据科技股份有限公司未来三年（2024 年至 2026 年）股东分红回报规划〉的议案》；12.《关于公司与相关主体签署〈表决权放弃协议〉的议案》。

（八）第五届监事会第四次会议

2024 年 10 月 30 日召开了第五届监事会第四次会议，会议审议并通过了：1.《公司 2024 年第三季度报告》。

（九）第五届监事会第五次会议

2024 年 11 月 7 日召开了第五届监事会第五次会议，会议审议并通过了：1.《关于更换公司董事的议案》；2.《关于新增高级管理人员的议案》。

（十）第五届监事会第六次会议

2024 年 11 月 22 日召开了第五届监事会第六次会议，会议审议并通过了：1.《关于更换会计师事务所的议案》；2.《关于购买董监高责任险的议案》。

（十一）第五届监事会第七次会议

2024 年 12 月 27 日召开了第五届监事会第七次会议，会议审议并通过了：1.《关于公司部分募投项目变更的议案》。

## 二、公司规范运作情况

### 1、公司法人治理情况

报告期内，公司股东大会和董事会严格依照国家有关法律法规和《公司章程》行使职权。会议的召集、召开、表决和决议等程序合法合规。各位董事和高级管理人员尽职尽责，严格执行股东大会和董事会决议，未发现违反法律、法规和公司章程或损害公司利益的行为。

### 2、检查公司财务状况

报告期内，监事会对公司各项财务制度的执行情况进行了认真的检查，强化了对公司财务状况和财务成果的监督。监事会认为公司财务管理规范，内部审批流程设置合理，公司 2024 年度的财务报告真实、准确、完整的反映了公司的财务状况和经营成果，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 3、公司利润分配情况

报告期内，公司结合实际盈利状况、债务情况和现金流水平及对未来发展的资金需求计划等因素，未实施年度权益分派。监事会认为：公司董事会已就分配方案的合理性进行充分讨论，充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素，不存在损害中小股东利益的情形，符合公司经营现状，有利于公司的持续、稳定、健康发展，公司制定的利润分配方案及决策程序符合中国证监会、上海证券交易所及《公司章程》有关规定。

### 4、公司的关联交易情况

报告期内，公司无关联交易。

### 5、公司的内控规范工作情况

报告期内，公司根据监管部门对上市公司内控规范的要求，继续落实内控规范工作方案，加强公司内部管理融合，陆续组织实施了 2024 年度内控规范工作及相关制度的更新与修订；但在对子公司管理核查中发现，子公司因发展过快，相关人员的管理水平未能跟上发展节奏，存在职责分工不明确，流程执行不规范，相关人员责任压实不

到位的情况，后续监事会将协助公司董事会、管理部门及外部专业机构的力量，共同完善子公司治理工作。

#### 6、公司建立和实施内幕信息知情人登记管理制度的情况

公司严格按照上市公司监管的有关要求，为规范公司内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，防范内幕信息知情人员滥用知情权、泄露内幕信息、进行内幕交易，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》等法律、法规、规章、规范性文件的规定及《公司章程》和《上市公司信息披露管理办法》等相关规定，制定内幕信息知情人登记管理制度，有效防范内幕信息泄露及利用内幕信息进行交易的行为。

#### 7、监事会对定期报告的审核意见

公司监事会认真审议了公司董事会编制的定期报告，认为定期报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定，其内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实、准确地反映出公司的财务状况，未发现参与编制和审议定期报告的人员有违反保密规定的行为。经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年年度财务状况进行了审计并出具了年度审计报告，能够真实反映公司的 2024 年度的财务状况和经营成果。

#### 8、监事会对公司募集资金使用情况的核查意见

监事会对公司的募投项目及配套募集资金的使用情况进行了相关核查，确保募集资金使用程序合法合规，募投项目投入有计划开展。报告期内，考虑到存续的募集资金投资项目因外电施工原因而延期，将部分闲置的募集资金临时补充流动资金，提高资金利用率，相关程序及手续充分、完整，不存在变相改变募集资金投向、损害公司股东利益的情形，符合相关法律法规的要求和规定。

#### 9、聘任或者更换会计师事务所情况

经核查，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为公司提供审计服务，为保证审计工作的独立性和客观性，经审计委员会审核并表决，后经公司董事会及股东大会审议通过。公司聘用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2024 年度审计机构。董事会将根据审计具体工作量及市场价格水平决定其报酬事宜。经监事会核查，公司更换会计师事务所的程序符合相关法律、法规，不存在损害股东利益情形。

#### 10、对外担保的核查情况

报告期内，公司对相关被担保主体担保累计发生额为 26.70 亿元。公司监事会就年度担保事项及具体进展进行了核查，公司在报告期内发生的对外担保事项属于生产经营及资金合理利用所需，且未超出公司股东大会审议批准的担保内容及担保总额度，不存在对外担保逾期的情形。公司已就担保事项履行了必要的审批程序，风险可控，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东利益的情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业、关联方企业进行违规担保的情形。

#### 11、股权激励计划的核查情况

为进一步完善公司法人治理结构，建立、健全公司长效激励约束机制，吸引和留住公司优秀人才，强调公司与员工之间的命运纽带，并充分调动员工积极性和创造性，提升核心团队凝聚力和企业核心竞争力，共同关注公司的长远发展，确保公司发展战略和经营目标的实现。2023 年末，公司实施了限制性股票激励计划，监事会就本次激励计划的内容、考核方法及激励对象进行了核查，不存在不符合《上市公司股权激励管理办法》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》所规定的情形。同时，在报告期内监督了限制性股票激励计划的授予程序。

### 三、监事会 2025 年工作计划

随着新《公司法》的颁布实施，监事会将依照相关法律法规及指引的要求，服从公司股东大会对监事会的后续安排。并在过渡期间，继续做好如下工作：

#### 1、按照法律法规，认真履行职责

根据新《证券法》，2025 年，监事会将继续探索、完善监事会工作机制和运行机制，认真贯彻执行《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其它法律、法规，完善对公司依法运作的监督管理，加强与董事会、管理层的工作沟通，依法对董事会、高级管理人员进行监督，以使其决策和经营活动更加规范、合法。按照《监事会议事规则》的规定，定期组织召开监事会工作会议，继续加强落实监督职能，依法列席公司董事会、股东大会，及时掌握公司重大决策事项和各项决策程序的合法性，从而更好地维护股东的权益。

#### 2、加强监督检查，防范经营风险

第一，坚持以财务监督为核心，依法对公司的财务情况进行监督检查。

第二，进一步加强内部控制制度，定期向公司了解情况并掌握公司的经营状况，尤其是重大经营活动和投资项目，一旦发现问题，及时提出建议并予以制止和纠正。

第三，经常保持与内审部门和公司所委托的会计事务所进行沟通及联系，充分利用内外部审计信息，及时了解和掌握有关情况。

第四，重点关注公司高风险领域，在公司重大投资、募集资金管理、对外担保、关联交易、资金占用情况等重要方面实施检查。

第五，加强监事会自身建设

本着以维护公司及股东合法权益为根本，严格依照法律法规和公司章程，认真履行职责，更好地发挥监事会的监督职能。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
监事会



### 议案 3

#### 关于公司 2024 年度内部控制评价报告

《上海城地香江数据科技股份有限公司 2024 年度内部控制评价报告》已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 4

### 关于公司 2024 年度审计报告的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司 2024 年度审计报告》已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会

议案 5

上海城地香江数据科技股份有限公司

2024 年度财务决算报告及 2025 年度财务预算报告

第一部分：2024 年度公司财务决算报告

一、主要会计数据及财务指标变动情况：

1、主要经营情况

单位：人民币元

| 项目            | 2024 年度          | 2023 年度          | 增减变动幅度（%） |
|---------------|------------------|------------------|-----------|
| 营业收入          | 1,620,981,759.83 | 2,432,614,560.10 | -33.36    |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -344,843,720.43  | -656,279,332.72  | 47.45     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 295,530,611.46   | 660,140,663.57   | -55.23    |

2、主要资产情况

单位：人民币元

| 项目                | 2024 年度          | 2023 年度          | 增减变动幅度（%） |
|-------------------|------------------|------------------|-----------|
| 总资产               | 7,987,759,067.49 | 7,319,232,360.78 | 9.13      |
| 总负债               | 4,436,029,607.18 | 4,558,961,723.91 | -2.70     |
| 所有者权益             | 3,551,729,460.31 | 2,760,270,636.87 | 28.67     |
| 其中：归属于母公司股东的所有者权益 | 3,551,729,460.31 | 2,760,270,636.87 | 28.67     |

3、主要销售构成情况

单位：人民币元

| 主营业务产品或业务种类 | 2024 年度          | 2023 年度          | 增减变动幅度（%） |
|-------------|------------------|------------------|-----------|
| IDC 业务      | 1,587,838,615.39 | 2,075,909,944.39 | -23.51    |
| 桩基及围护业务     | -                | 348,345,836.40   | -100.00   |
| 岩土设计        | -                | 3,520,885.96     | -100.00   |
| 合 计         | 1,587,838,615.39 | 2,427,776,666.75 | -34.60    |

注：基于公司转型后实际业务情况，2024 年，公司地基与基础设计与施工（桩基、围护）业务已在其他业务收入中进行核算。

二、财务状况、经营成果和现金流量分析

（一）资产、负债和净资产情况

| 单位：人民币元 |                  |                 |                  |                 |                    |      |
|---------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|------|
| 项目名称    | 本期期末数            | 本期期末数占总资产的比例（%） | 上期期末数            | 上期期末数占总资产的比例（%） | 本期期末金额较上期期末变动比例（%） | 情况说明 |
| 货币资金    | 665,999,968.90   | 8.34            | 1,073,829,725.77 | 14.67           | -37.98             | 见下   |
| 应收账款    | 1,447,566,970.67 | 18.12           | 1,867,971,667.35 | 25.52           | -22.51             |      |
| 存货      | 802,548,328.85   | 10.05           | 431,124,505.15   | 5.89            | 86.15              |      |
| 合同资产    | 254,912,796.10   | 3.19            | 488,868,865.80   | 6.68            | -47.86             |      |
| 短期借款    | 741,429,520.65   | 9.28            | 874,070,235.34   | 11.94           | -15.18             |      |
| 应付账款    | 1,183,206,755.11 | 14.81           | 1,027,974,807.91 | 14.04           | 15.10              |      |
| 其他应付款   | 79,215,041.39    | 0.99            | 42,157,233.67    | 0.58            | 87.90              |      |
| 长期借款    | 710,872,608.55   | 8.90            | 264,507,017.34   | 3.61            | 168.75             |      |
| 应付债券    | -                | -               | 1,062,469,528.81 | 14.52           | -100.00            |      |

主要变动情况分析：

货币资金：主要系募集资金使用减少 2.8 亿。

应收账款：主要系报告期内应收账款加紧回收所致。

存货：主要系量光项目未完工，期末工程成本余额增加。

合同资产：履约进度的变化以及合同资产减值准备的计提

短期借款：主要系本年度公司为减少还款压力，逐步将短期借款向中长期借款转换所致。

应付账款：主要系 IDC 板块业务量增长，采购需求增加所致。

其他应付款：主要系股份支付形成的限制性股票回购义务增加所致。

长期借款：主要系 IDC 板块业务增长，项目融资大幅增长所致。

应付债券：主要系报告期内可转债转股及赎回所致。

（二）经营成果

公司 2024 年度的主要数据如下：

| 单位：人民币元 |                  |                  |
|---------|------------------|------------------|
| 项 目     | 2024 年度          | 2023 年度          |
| 一、营业总收入 | 1,620,981,759.83 | 2,432,614,560.10 |
| 其中：营业收入 | 1,620,981,759.83 | 2,432,614,560.10 |
| 二、营业总成本 | 1,836,581,450.45 | 2,507,261,909.72 |
| 其中：营业成本 | 1,287,553,777.06 | 2,017,269,341.94 |
| 税金及附加   | 12,811,446.21    | 9,863,527.15     |
| 销售费用    | 68,550,414.45    | 54,038,702.79    |
| 管理费用    | 235,849,170.01   | 182,698,977.20   |
| 研发费用    | 89,414,953.86    | 102,340,765.25   |

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 财务费用                | 142,401,688.86  | 141,050,595.39  |
| 其他收益                | 10,021,156.12   | 30,494,454.13   |
| 投资收益                | -96,740.59      | 97,406.58       |
| 公允价值变动收益            | 1,458,591.98    | -12,401,170.70  |
| 信用减值损失              | -47,586,256.39  | -130,290,351.91 |
| 资产减值损失              | -111,609,113.11 | -509,272,002.81 |
| 资产处置收益              | 3,302,667.00    | 3,360,832.56    |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）   | -360,109,385.61 | -692,658,181.77 |
| 加：营业外收入             | 3,019,245.63    | 264,511.45      |
| 减：营业外支出             | 3,661,577.35    | 7,316,266.16    |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -360,751,717.33 | -699,709,936.48 |
| 减：所得税费用             | -15,907,996.90  | -43,430,603.76  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）   | -344,843,720.43 | -656,279,332.72 |
| 归属于母公司所有者的净利润       | -344,843,720.43 | -656,279,332.72 |
| 少数股东损益              | -               | -               |

第二部分：2025 年度财务预算方案

基于宏观以及行业环境，综合公司战略转型方向，并结合公司生产经营发展计划确定的经营目标，编制公司 2025 年度财务预算方案。具体如下：

一、2025 年财务预算的主要指标

1、主要财务指标：

单位：人民币万元

| 项 目     | 2025 年度    | 2024 年度    | 增减变动（%） |
|---------|------------|------------|---------|
| 一、营业总收入 | 233,955.10 | 162,098.18 | 44.33%  |
| 其中：营业收入 | 233,955.10 | 162,098.18 | 44.33%  |
| 二、营业总成本 | 229,692.00 | 183,658.15 | 25.06%  |
| 其中：营业成本 | 175,666.61 | 128,755.38 | 36.43%  |
| 税金及附加   | 1,111.27   | 1,281.14   | -13.26% |
| 销售费用    | 12,018.91  | 6,855.04   | 75.33%  |
| 管理费用    | 18,206.84  | 23,584.92  | -22.80% |
| 研发费用    | 11,356.08  | 8,941.50   | 27.00%  |
| 财务费用    | 11,332.29  | 14,240.17  | -20.42% |
| 其他收益    | 940.00     | 1,002.12   | -6.20%  |

|          |          |            |          |
|----------|----------|------------|----------|
| 投资收益     | 3.50     | -9.67      | 不适用      |
| 公允价值变动收益 | -        | 145.86     | -100.00% |
| 信用减值损失   | 1,510.26 | -4,758.63  | 不适用      |
| 资产减值损失   | -251.05  | -11,160.91 | 不适用      |
| 资产处置收益   | -        | 330.27     | -100.00% |
| 三、营业利润   | 6,465.81 | -36,010.94 | 不适用      |
| 加：营业外收入  | -        | 301.92     | -100.00% |
| 减：营业外支出  | 193.00   | 366.16     | -47.29%  |
| 四、利润总额   | 6,272.81 | -36,075.17 | 不适用      |
| 减：所得税费用  | 1,036.50 | -1,590.80  | 不适用      |
| 五、净利润    | 5,236.31 | -34,484.37 | 不适用      |

二、预算编制基础

1、2025 年度财务预算方案是公司基于 2022-2024 年度的实际运行情况，综合公司转型发展方向、宏观市场和行业趋势等多方面影响，并充分考虑下列各项基本假设的前提下，基于各项现实基础、经营能力以及年度经营计划，本着求实、稳健、谨慎的原则编制。

2、本预算包括上海城地香江数据科技股份有限公司及下属全体子公司。

三、基本假设

- 1、公司所遵循的国家和地方的现行有关法律、法规和制度无重大变化。
- 2、公司主要经营所在地及业务涉及地区的社会经济环境无重大变化。
- 3、公司所处行业形势及市场行情无重大变化。
- 4、公司 2025 年度业务模式及市场环境无重大变化。
- 5、公司主要业务的市场价格不会有重大变化。
- 6、公司主要材料、劳务成本价格不会有重大变化。
- 7、公司生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策将在正常范围内波动。
- 8、公司现行的生产组织结构无重大变化，公司能正常运行。
- 9、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

四、确保财务预算完成的措施

2025 年，公司将采取以下措施确保预算任务的完成：

- 1、充分认识公司内外环境的变化，对 2025 年经营工作进行系统安排，做好公

公司内部资源配置,重点支持公司战略发展方向,从而奠定公司产值利润增长的基础。

2、继续加强全面预算管理工作,特别是主要成本项目的预算管理工作,对于公司生产经营过程中发生的主要成本,严格按照预算的项目及金额进行合同的签订、资金的审批支付,实现对主要成本项目的精细化管理。

3、继续推进夯实公司基础管理工作,建立全面预算管理体系及设备管理体系的长效机制,使公司生产经营活动得到有利保障。

4、强化财务和资金管理,提高资金使用效率,降低财务风险,保证财务指标的的实现。

5、全面建立部门绩效考核制度及奖惩机制,调动员工积极性,履行好岗位职责。6、继续加强全面内控管理制度,特别是成本控制的基础工作,对于公司经营过程每个环节,严格按照公司内控管理制度执行,实现有效率的精细化管理。

上述财务预算、经营计划、经营目标并不代表公司对 2025 年度的盈利预测,能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素,存在不确定性。

## 五、2025 年及公司未来发展目标

### (一) 业务转型推进

1、地基与基础施工服务业务:继续有序清理该业务板块的存量项目,确保项目收尾工作的顺利进行,最大程度回收项目款项。逐步剥离与该业务相关的非核心资产,降低运营成本,减少对公司整体业绩的拖累。

2、IDC 业务:继续深化 IDC 业务布局,提升公司在 IDC 生产、建设、投资、运营方面的核心竞争力。运用“投建运”新模式,积极拓展市场,与更多优质客户建立长期合作关系,继续在 IDC 项目投资运营方向发力,实现扭转盈亏。

### (二) 应收账款管理

加强应收账款管理工作,完善应收账款管理制度,明确责任分工,加强对应收账款回收情况的跟踪与监控。针对存量应收账款,根据客户的具体情况,实施针对性的催收方案,加大催收力度。充分利用法律手段,维护公司合法权益,确保应收账款的及时足额回收,降低信用减值风险,改善公司现金流状况。

### (三) 推进向特定对象发行 A 股股票

积极配合相关中介机构,做好向特定对象发行 A 股股票的各项准备工作。后续加强与国资主管机构、上海证券交易所及中国证券监督管理委员会等部门的沟通与协调,及时了解审批进展情况,确保本次发行工作能够按照计划顺利推进。若本次

发行成功，将有效补充公司的资金实力，为公司业务转型与发展提供有力的资金支持。

#### （四）成本控制与效率提升

全面加强成本控制，对公司各项业务流程进行梳理与优化，消除不必要的环节与浪费，降低运营成本。同时，加强内部管理，提高公司整体运营效率，提升员工工作积极性与执行力。通过精细化管理，持续提高公司的盈利能力与市场竞争力。

2024 年公司在经营上面临诸多挑战，但也在业务转型等方面取得了一定进展。2025 年，公司将全力以赴，积极应对各种风险与挑战，坚定不移地推进业务转型，加强内部管理，提升经营业绩，努力实现公司的可持续发展。

#### （五）加强公司内控管理

在公司继续深化业务转型，推动 IDC 业务全面发展的过程中，公司将从业务、财务、管理等多角度、多维度、系统性地落实完善公司内部治理的工作。业务层面，将深入剖析业务流程漏洞，优化业务协同机制；财务层面，强化财务监督与风险管控，规范资金使用与成本核算；管理层面，将重新梳理组织架构，明确各部门及岗位职责，进一步优化管理机制、责任追究与绩效考核体系，推动管理规范化、科学化。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会



## 议案 6

### 关于公司 2024 年年度报告及报告摘要

《上海城地香江数据科技股份有限公司 2024 年年度报告及报告摘要》已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 7

### 关于公司 2024 年度利润分配方案的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于 2024 年度拟不进行利润分配的公告》（公告号：2025-041）已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会

## 议案 8

### 关于公司独立董事 2025 年度津贴的议案

根据公司实际情况，拟定 2025 年公司独立董事津贴为税前人民币 7 万元。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 9

### 关于确认公司董事、高级管理人员 2024 年度薪酬暨 2025 年度薪酬考核方案

依照《公司法》及《上海城地香江数据科技股份有限公司章程》，公司聘请 4 位内部董事（不含 3 位独立董事），结合董事及高级管理人员年度考核完成情况，确认公司董事 2024 年度税前薪酬如下：

- 1、董事长张杨拟在公司领取薪酬 694.83 万元/年；
- 2、董事王志远拟在公司领取薪酬 223.61 万元/年；
- 3、董事吴凤林拟在公司领取薪酬 19.98 万元/年；
- 4、董事鲍鸣拟在公司领取薪酬 186.47 万元/年。

确认公司其他高级管理人员税前薪酬如下：

- 1、副总裁许奇拟在公司领取薪酬 117.11 万元/年；
- 2、副总裁陈俊拟在公司领取薪酬 23.83 万元/年；
- 3、财务总监杨子江拟在公司领取薪酬 184.89 万元/年。

公司 2025 年度，董事及高级管理人员税前薪酬，将继续按照其实际绩效结果来确定。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会

## 议案 10

### 关于公司 2024 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告号：2025-042）已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 11

### 关于公司拟新增 2025 年度融资额度的议案

根据公司 2025 年度经营需要，公司及子公司合计拟使用各商业银行综合授信额度，使用额度不超过人民币 55 亿元（不限于本外币流动资金贷款、银行承兑汇票、信用证等贸易融资业务）。公司在上述额度内有计划地开展与各商业银行之间的融资业务。董事会授权公司法定代表人或法定代表人指定的授权代理人在上述授信额度内代表公司办理相关手续，并签署上述授信额度内的一切授信（包括但不限于授信、借款、担保、抵押、融资等）有关的合同、协议、凭证等各项法律文件。上述额度在董事会通过之日起的一年之内可滚动使用。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会

## 议案 12

### 关于预计 2025 年公司对外担保额度的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于预计 2025 年公司对外担保额度的公告》（公告号：2025-043）已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会

## 议案 13

### 关于续聘公司 2025 年度审计机构、内部控制审计机构的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告》（公告号：2025-045）已于 2025 年 4 月 30 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司  
董事会



## 议案 14

### 关于公司未弥补亏损超实收股本总额三分之一的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于公司未弥补亏损超实收股本总额三分之一的公告》（公告号：2025-059）已于 2025 年 5 月 20 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 15

### 关于提请股东大会授权董事会通过简易程序 向特定对象发行股票融资相关事宜的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于提请股东大会授权董事会通过简易程序向特定对象发行股票融资相关事宜的公告》（公告号：2025-060）已于 2025 年 5 月 20 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 16

### 关于取消监事会、变更注册资本并修订《公司章程》的议案

《上海城地香江数据科技股份有限公司关于取消监事会、变更注册资本并修订〈公司章程〉的公告》（公告号：2025-067）已于 2025 年 5 月 31 日公告，相关内容可查阅上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

## 议案 17

### 关于修订公司部分治理制度的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司独立董事管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所自律监管指引第 1 号—规范运作》等相关法律法规及规范性文件的最新规定，公司梳理了相关治理制度，通过对照自查并结合实际情况和经营发展需要，对以下管理制度进行了修订：

- 1、《上海城地香江数据科技股份有限公司股东会议事规则》
- 2、《上海城地香江数据科技股份有限公司董事会议事规则》
- 3、《上海城地香江数据科技股份有限公司独立董事工作制度》
- 4、《上海城地香江数据科技股份有限公司审计委员会工作细则》
- 5、《上海城地香江数据科技股份有限公司募集资金管理制度》

修订后的制度具体内容详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

以上内容，请各位股东审议。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会