

证券代码：603887

债券代码：113596

证券简称：城地香江

债券简称：城地转债



上海城地香江数据科技股份有限公司

Shanghai CDXJ Digital Technology Co., Ltd.

**2023 年度非公开发行 A 股股票
募集资金使用可行性分析报告**

二〇二三年一月

上海城地香江数据科技股份有限公司

2023 年度非公开发行 A 股股票

募集资金使用可行性分析报告

一、本次募集资金使用计划

本次上市公司拟非公开发行 A 股股票不超过 135,226,320 股（含本数），募集资金总额不超过 50,000.00 万元，扣除发行费用后投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目	投资总额	拟投入募集资金金额
1	上海城地临港智能科技创新产业园项目	53,011.03	35,000.00
2	补充流动资金及偿还借款	15,000.00	15,000.00
合计		68,011.03	50,000.00

在本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

本次非公开发行募集资金到位后，如实际募集资金净额（扣除发行费用后）少于上述项目拟以募集资金投入金额，公司董事会及其授权人士将根据实际募集资金净额，在符合相关法律法规的前提下，在上述募集资金投资项目范围内，根据募集资金投资项目进度以及资金需求等实际情况，调整并最终决定募集资金的优先顺序、各项目的具体投资内容和金额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

（一）上海城地临港智能科技创新产业园项目

1、项目概况

上海城地临港智能科技创新产业园项目由公司全资下属公司上海城地启斯云计算有限公司投资建设，本项目拟在上海市浦东新区临港重装备产业区新增高密度机柜 3,000 台。本项目计划建设期为 2 年，投资总额为 53,011.03 万元，其中拟使用募集资金总额 35,000.00 万元。

2、项目可行性及必要性分析

（2）项目可行性分析

1) 丰富的项目运营经验及稳定的客户基础

由公司的全资子公司上海启斯负责运营的上海联通周浦数据中心二期机房，是按照美国 TIA-942 及国家 GB50174-2008 的 A 级数据中心标准建造机房，配备高端网络设备和完善的机房物理设施，建筑面积约 2.2 万平方米，符合 Tier3+ 标准建设要求，设计 PUE $\leq$ 1.3，符合绿色 IDC 标准。机房定位为政府机构、金融、电子商务、互联网等行业的客户提供安全、可靠、高速的数据中心机房服务，并提供灾难备份（DR）以及业务可持续性（BCP）服务。

公司深耕数据行业多年，项目建设运营经验丰富，产品和服务得到了客户的一致认可，为公司与各主要客户的持续深入合作，以及业务的进一步拓展打下了良好的市场基础。丰富的项目运营经验为本次项目的顺利实施提供了有力保障。

2) 符合国标数据中心要求

数据中心的建设是一个不断演进的过程，近年来，数据机房随着服务器的技术升级和需求增长，其设备密度不断增加，机房总耗电量不断上升，给机房节能提出了更高的要求。数据中心冷却系统是为保证数据中心的 IT 设备及电源、电池等其他设备高效稳定运行提供适宜的温度和湿度环境的系统，是数据中心能耗最大的辅助设备，约占整个数据中心能耗的 20%-40%。数据中心供配电系统是为 IT 设备提供稳定、可靠的动力电源支持的系统。数据中心的电气系统包括：

变配电系统、备用发电机组、不间断电源系统、机柜配电系统等，配电系统各部分自损耗较小、能源效率较高、系统结构设计合理也会大幅度的减少数据中心运行过程中的能源消耗。

本次项目公司将建设高密度机柜数据中心，项目引进具有更高性能的高密度机柜和先进的冷却系统，新建数据中心高效的制冷效果使得数据中心的能源利用率可以得到明显提升，同时，项目采用了高性能的配电系统，可以使数据中心的能源利用效率得到明显改善。

综上，项目采用先进的冷却和配电系统，大幅度降低能源消耗，设计 PUE<1.3，符合国标 2 级能效数据中心标准。

3) 公司数据中心战略前瞻性强

通过多年在数据中心设备领域的深耕，城地香江目前已形成较为完善的数据中心设备与解决方案产品结构，可满足不同层次、不同需求的数据中心机房的硬件设施要求。同时，凭借对通信行业及数据中心的深入理解和前瞻性战略判断，香江科技较早布局了微模块产品体系，并形成了涵盖微模块总装、智能机柜、智能精密配电柜、行/列间精密空调、模块化 UPS 等各类微模块系统的产品体系，为香江科技在未来模块化、智能化的绿色数据中心发展过程中能始终保持竞争力提供了有力保证。面对高密度计算要求的不断提升，对服务器等硬件性能提出更高要求而带来的高密度机柜的冷却、如何降低供电与冷却成本、如何进一步降低 PUE 等各类问题，公司积极布局研发针对性产品，形成了包括分布式电源系统（DPS）以及 MMX 母线测温系统在内的一套具有前瞻力的产品体系。

4) 公司拥有实施本次募投项目所需的人才和技术储备

在人才储备方面，公司在充分整合香江科技的基础上，通过内部培养和外部招聘的方式组建了数据中心业务核心管理团队，团队成员拥有多年通信和互联网行业经验，在数据中心设备和技术研发、机房建设和施工、运维管理等方面拥有扎实的硬件和软件知识，具备对数据中心市场不同层次需求的深刻了解，为公司投资建设、运营管理数据中心提供了人才保障。

经过多年经营发展，公司拥有了一支成熟的技术团队，团队核心技术人员均

拥有多年的通信及相关行业经验，对通信行业与互联网行业的发展及技术动态有着深刻的认识，在行业内具有较强的影响力。公司高度重视技术研发，通过不断加大研发投入力度，扩充专业研发团队，取得了丰硕的成果。目前子公司香江科技和上海启斯已取得了高新技术企业资质，截止 2022 年 9 月 30 日，公司共拥有授权专利 426 项，其中 27 项发明专利、319 项实用新型专利、54 项外观设计专利，此外，公司还取得了 26 项计算机软件著作权及 4 项域名。

（2）项目必要性分析

1) 抓住行业发展机遇，满足日益增长的市场需求

受消费互联网需求升级及产业互联网蓬勃兴起双重驱动，数据中心正步入快速发展的黄金时期，成为各行各业信息化建设最核心的基础设施。政策层面，“数字中国”“互联网+”等为数据中心 产业发展提供支撑，2020 年以来国家更是多次提及要加快 5G、人工智能、数据中心等“新基建”的建设进度；技术层面，数据中心是 5G、人工智能、云计算等新兴技术发展的算力基础；产业层面，移动互联网、网络游戏、智慧金融、车联网等垂直行业用户需求爆发对数据中心提出更多需求及更高要求。根据中国信通院发布的《数据中心白皮书》数据显示，2021 年，我国数据中心行业市场收入达到 1,500 亿元左右，近三年年均复合增长率达到 30.69%，随着我国各地区、各行业数字化转型的深入推进，我国数据中心市场收入将保持持续增长态势。在此背景下，扩大业务规模，迎合高速增长的市场需求是数据中心服务商实现自身快速发展、抢占市场份额的必然选择。

公司目前现有数据中心规模已远远跟不上市场需求的快速增长，并已成为公司进一步发展的重要制约因素。抓住行业发展机遇，扩大公司业务规模，已成为公司实现持续健康发展的当务之急。本项目的实施为公司开拓新市场，满足日益增长的市场需求，提升公司市场地位，提供了有力保障。

2) 夯实主营业务，提升盈利能力

近年来，由于“新基建”的发展及“十四五”规划中数字中国建设目标的提出，为我国数据基础设施建设提供了重要指导，我国数据中心产业发展步入新阶段，数据中心规模逐步提升，低碳高质、协同发展的格局正在逐步形成。市场方

面，多样化算力需求的不断涌现，为通用、智算、超算及边缘等不同类型的形态的数据中心发展提供了有效地市场牵引，推动了我国数据中心市场规模持续增长。技术方面，储能、蓄冷、高密度、算力网络、智能运维、超融合架构能新技术的创新，也加快推动了数据中心向大型化、智能化、绿色化方向发展。在这样的背景下，公司紧跟新基建政策导向，秉承新发展理念的重要思想，形成以数据中心产业为主、地基与基础施工产业为辅的业务格局，不断完善数据中心建设及配套服务，迎合越来越大的市场需求。

本次项目公司将进一步扩大数据中心领域的业务规模，完善和提升公司设备水平，加强公司技术实力，夯实现有主营业务。因此，本次项目的实施有利于提升企业盈利能力，增强公司在行业内的综合竞争力。

3）把握行业发展动向，积极布局高密度机柜数据中心

对于数据中心来说，提升机柜密度可以在有限的数据中心机房内提升机柜数量和承载的算力与存储能力，从而可以使得数据机房发挥更大价值，具备更大的产出能力。高密度机柜数据中心是指机柜功率负载在 8kW 以上，密集摆放，专门用来对大容量存储、高性能计算（刀片密集型服务器）和功率较大的小型计算机等单位功率系数较高的信息设备配套建设的数据中心。高密度机柜对机房的温度控制系统、抗干扰能力、配供电系统、线缆布局等方面均提出更高要求。随着人工智能、机器学习等技术的快速发展，特别是 GPU、TPU 等专用芯片部署后，服务器功率大幅提升，与之相伴的海量数据存储和存储的更高要求，为达到平衡效率和成本的目的，数据中心向高密度发展将是未来数据中心发展的必然趋势之一。本次项目公司将建立高密度机柜数据中心，项目的实施是公司把握行业发展前沿动向，抢占行业发展先机的重要举措。

4）满足项目资金需求，促进可持续发展

公司所属的数据中心服务行业属于技术与资金密集型行业，数据中心建设及运营存在前期资金投入大、资金回流时间长的问题，且需要进行持续的技术研发投入、人才引入及营销投入等。受益于行业快速发展和公司在行业内的竞争优势，公司数据中心业务规模不断扩大，这也使得公司在数据中心建设及运维方面的资金需求不断增加，公司自有资金难以完全满足所有项目的资金需求。通过本次募

投项目，有利于缓解公司数据中心业务规模不断扩大带来的资金压力，增强资金实力，保障公司主营业务的持续增长，增强公司的行业竞争力，从而促进公司可持续健康发展。

3、项目的实施主体

本项目的实施主体为公司全资下属公司上海城地启斯云计算有限公司。

4、项目选址情况

项目建设地点位于上海市浦东新区临港重装备产业区 B05-02 地块。

5、项目建设内容

公司上海城地临港智能科技创新产业园项目拟新增高密度通信机柜 3,000 台，为各类有数据中心业务需求的企事业单位提供数据中心和其他互联网综合服务。项目建设内容主要包括土地租赁、土建工程、机房及外电工程投入和人员招聘，本次募集资金主要用于机房楼装修及机电设备投入，其中机电设备投入具体包括电气设备（含机架）、暖通设备及机电、消防、弱电工程投入。项目收入来源主要包括主机托管。

6、项目投资概算

本项目总投资额为 53,011.03 万元，其中使用募集资金 35,000.00 万元，项目投资概算情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额	占比	拟使用募集资金
1	机房楼装修	23,353.00	44.05%	18,000.00
2	机电设备	27,387.40	51.66%	17,000.00
3	基本预备费	1,522.21	2.87%	\
4	铺底流动资金	748.43	1.41%	\
合计		53,011.03	100.00%	35,000.00

7、项目建设周期

本项目计划建设期为两年。

8、项目经济效益评价

项目总投资金额为 53,011.03 万元，建设期 2 年。项目运营期预计年均净利润可达 4,192.25 万元，内部收益率 11.25%(税后)，静态投资回收期为 8.54 年(含建设期，税后)，项目具有良好的经济效益。

9、项目用地、备案和环评情况

2021 年 6 月 24 日，项目实施主体上海城地启斯云计算有限公司就本项目于上海临港地区开发建设管理委员会备案，并取得《上海市企业投资项目备案证明》(项目代码：2106-310115-04-01-319257)。

2021 年 9 月 26 日，上海市发展和改革委员会出具《关于上海城地临港智能科技创新产业园项目节能报告的审查意见》(沪发改环资[2021]120 号)，原则同意该项目节能报告。

本项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》规定的建设项目。因此，本项目不纳入环境影响评价管理，无需履行环境影响评价手续。

本项目坐落地块的土地使用权已由上海临港产业区经济发展有限公司(简称“临港发展”)之全资子公司上海临美企业发展有限公司(简称“上海临美”)取得。临港发展是根据上海临港经济发展(集团)有限公司组建的国有全资企业，负责上海临港产业区的开发、建设、经营和管理。项目实施主体上海城地启斯云计算有限公司通过向上海临美租赁相关土地及数据中心厂房的方式实施本项目。

(二) 补充流动资金及偿还借款

1、项目概况

公司拟使用本次募集资金中不超过 15,000.00 万元，用于补充流动资金及偿还借款，以优化资产负债结构及财务结构、降低财务风险，满足公司后续生产经营发展需要。

2、项目可行性及必要性分析

（1）可行性分析

1）本次非公开发行募集资金使用符合法律法规的规定

与公司扩大经营规模所带来的在管理、研发、人才投入等方面日益增加的资金需求相比，公司目前的流动资金尚存在较大缺口。因此，公司拟将本次非公开发行的部分募集资金用于补充流动资金及偿还借款，能有效缓解公司快速发展的资金压力，有利于增强公司竞争力，降低财务成本和经营风险，是公司实现持续健康发展的切实保障。同时，公司本次非公开发行部分募集资金用于补充流动资金及偿还借款符合《发行管理办法》《发行监管问答—关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》等关于募集资金运用的相关规定，具备合理性和可行性。

2）公司治理规范、内控完善

公司已按照上市公司的治理标准建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进和完善，形成了较为规范的公司治理体系和完善的内部控制环境。在募集资金管理方面，公司按照监管要求建立了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、投向变更、检查与监督等进行了明确规定。本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

（2）必要性分析

公司于 2019 年通过收购香江科技将业务领域延伸至新兴的数据中心相关业务，与原地基与基础工程业务形成互补和协同发展的良好布局，有效增强了公司的抗风险能力和未来战略增长空间。公司在收购完成后积极整合双方业务，借助在基础工程领域的深厚积累，进一步增强了在数据中心领域的业务广度和深度。公司于 2020 年 8 月完成可转债发行用于建设“沪太智慧云谷数字科技产业园项目一期”，资产负债率进一步提高。未来，公司将专注于数据中心投资建设与运营，持续加大数据中心业务的研发和市场拓展投入，进一步提高在数据中心领域的影响力和竞争力。因此，公司数据中心业务需要较大的流动资金，为公司把握行业发展红利并实现快速发展提供支持。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司短期借款余额为 132,725.48 万元、应付债券余额为 98,474.02 万元，合并报表下的资产负债率为 57.35%，公司借款余额与资产负债率相对较高。本次发行通过使用部分募集资金偿还公司金融机构借款，将有助于减少公司财务费用，有效提升公司的盈利水平，增强公司抗风险能力。

三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司未来的战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。本次募投项目的实施将大幅提升公司在长三角一体化地区的高密度数据中心机柜资源储备，有助于公司充分把握数据中心行业的战略发展机遇，迅速提升行业地位和市场占有率，提高公司的盈利水平，为公司实现中长期战略发展目标奠定基础。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产、净资产规模相应增加，同时资金实力得到有效增强。本次发行募集资金投资项目顺利实施后，公司盈利能力得以增强，可持续发展能力得以提升，有利于公司未来经营规模的扩大及利润水平的增加，使公司财务状况进一步优化。

四、结论

综上所述，本次非公开发行股票募集资金投资项目是公司基于行业发展趋势、市场竞争格局和公司自身优势等因素的综合考虑，符合公司及全体股东的利益，并通过了必要性和可行性的论证。同时，本次募集资金投资项目符合法律法规规定和国家政策导向，符合公司制定的战略发展方向，有利于增强公司的可持续竞争力。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

2023 年 1 月 10 日