

武汉数据中心项目 资产管理报告



2023 年第一季度

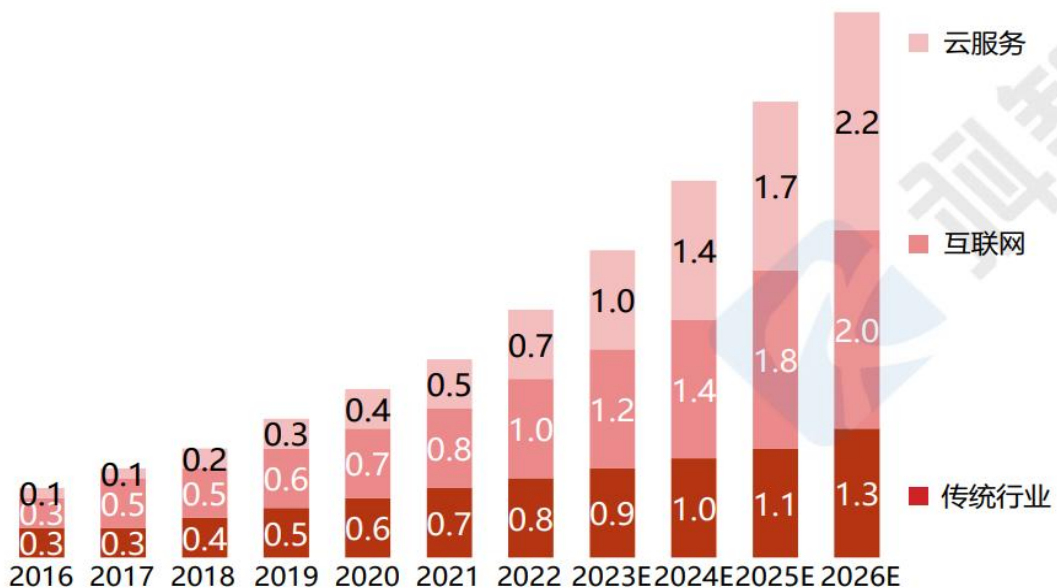
本期报告数据截止日期：2023 年 6 月 30 日

一、2022 年武汉市 IDC 市场概况

武汉市是我国中心城市，重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，是长江中下游城市群的核心城市，中部崛起的战略支点，未来国家的优惠政策和优质资源会更加向武汉倾斜。武汉市与“东数西算”枢纽节点间时延均低于 10 毫秒，直连上海光纤时延不到 6 毫秒。未来除承接华中区域业务外，在全国算力枢纽布局中，将承担居中协同的作用，数据中心产业发展前景十分广阔。

互联网行业仍然是武汉数据中心需求的最主要来源，在武汉布局主要覆盖湖北省内消费端用户。2020 年起，阿里云、腾讯云等服务商纷纷在武汉选址，落地单项采购规模 500 机柜的资源池。预计未来 1-3 年内，头部云厂商将陆续在武汉扩大公有云资源池规模和布局，单次采购量将上升到 1000 机柜以上，这将为武汉市 IDC 市场带来较大的市场增量。未来五年，全国泛互企业将在武汉规模化布局覆盖华中区域。随着 5G、AI 等消费互联网创新、传统产业的数字化转型等因素带动下，武汉市数据中心产业仍将保持快速增长。

2016-2026 年武汉市数据中心需求规模（万台）



武汉 IDC 市场，经过 2021-2022 年短暂的调整后，将进入快速发展阶段，头部泛互联网企业在武汉的 IDC 业务需求快速复苏，以及武汉市总部经济的发展，未来 5 年将为武汉 IDC 市

场带来 3.5 万机柜的需求，其中定制化需求达到 2 万架，为武汉市数据中心产业投资带来新的机遇。市场需求增长主要来源于三大方面：1. 公有云需求：自 2016 年起，中国公有云以 50% 以上增速迅猛发展，由于武汉所在的华中地区公有云市场规模相对较小，公有云厂商尚未布局大规模资源池，武汉市上云客户多数使用云厂商华东区域资源池。未来，随着公有云业务开拓由服务消费互联网向服务产业客户过渡，公有云市场仍将保持 30% 以上的增速。预计至 2026 年，湖北省公有云市场体量将由目前的 80 亿增长到 200 亿以上，云服务商将新增机柜需求超过 2 万架，是未来武汉 IDC 机柜需求增量的主要来源；2. 消费互联网创新以及大型互联网企业华中布局：直播电商、云游戏、AR/XR 等消费互联网创新，将持续带动武汉 IDC 需求增长。抖音、快手等大型互联网企业陆续在华中布局，同时头部企业积极探索创新业务，将成为未来 5 年武汉 IDC 需求增长的重要来源；3. 传统行业数字化转型加速：传统企业数字化转型，将带来数据量的快速增加，同时，AI、区块链等创新技术应用推广，计算需求明显提升。2023 年以后，随着 5G 商用生态逐步形成，武汉传统行业 IDC 需求将进入快速增长期。

二、项目概览

截止 2023 年第二季度末，该项目已实现 99.36% 的机柜出租率及 85.08% 的机柜上架率，其中通电机柜上架率为 70.69%。



三、 租赁情况

可出租机柜数量	2,328 台
已确定签约机柜数量	2,313 台
百度（全球最大的中文网站及搜索引擎，纳斯达克：BIDU）	1,000 台
爱奇艺（中国三大视频平台之一，纳斯达克：IQ）	699 台
腾讯（中国最大的互联网综合服务提供商之一，香港交易所：00700）	499 台
阿里巴巴（中国最大的电商服务平台，纳斯达克：BABA）	52 台
苹果公司（世界知名手机及电脑品牌商）	10 台
楚天云（武汉政府线上云平台）	53 台
已达到出租率	99.36%
机柜平均租金，20A 型号	5,500/6,000 元/机柜/月
机柜平均租金，32A 型号	10,000 元/机柜/月

四、 现场运营

1. 数据中心资质

- (1) ISPIDC: 取得《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》(编号: B1-20182286)。
- (2) 环境评价: 《建设项目环境影响登记表》已经填报并通过。
- (3) 能源评价: 《能源技术评价》已获得湖北省发改委最终审批。
- (4) 信息安全: 取得《信息安全管理体系认证证书》。
- (5) 企业认证: 已取得高新企业认证。

2. 租户上架进展

百度、爱奇艺、腾讯、阿里巴巴、苹果、楚天云目前均处于正式上架期。截至 2023 年第二季度末, 租户累计上架机柜数量为 1,968 台, 通电机柜数量为 1,635 台。“百度与爱奇艺”新增 8 台通电上架机柜。第二季度的通电机柜与第一季度基本保持持平, 腾讯因业务调整下架 17 台旧业务机柜, 但下半年腾讯会持续上架新业务的机柜。同时, 受到近期整体宏观经济的影响, 互联网企业调整了机柜对外租赁的报价, 整体市场的机柜租赁价格有一定幅度下滑, 且影响到项目存量的机柜。预计本年度内爱奇艺、百度和阿里的租赁价格会下调至 4,300 元/月, 腾讯的租赁价格会下调至 3,750 元/月。

(表: 上架率明细)

租户	租赁数量	上架数量	上架率	通电上架量	通电上架率
百度+爱奇艺	1,699	1387	81.64%	1054	62.04%
腾讯	499	466	93.39%	466	93.39%
阿里	52	52	100%	52	100%
苹果	10	10	100%	10	100%
楚天云	53	53	100%	53	100%
合计	2,313	1,968	85.08%	1,635	70.69%

3. 驻地团队运营

现场现有驻地管理团队 16 人, 全面开展现场的数据中心管理工作; 以及现场运维技术团队 29 人, 对数据中心机房实行 7×24 的运营、维护、应急管理。

五、 退出安排

目前已与一家买家签署意向协议，对方已完成了尽调工作，并根据尽调结果调整了新的交易方案，现在双方正对新的交易方案进行谈判，涉及交易价格，交易方式及后续运营事宜。但由于受市场租金市场下调的影响，买家大幅下调了最初的报价价格，并设置了严格的付款节点附加条件。我们会力争与对方继续商谈尽快达成合理的交易条件，但考虑到交易价格及付款条件下降幅度超过了我们的预期，预计谈判过程会延长项目的实际退出时间至今年年底。

本报告仅向特定的使用者发送，所包含的任何信息均属保密信息，未经我方事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式复制、传播或引用。

本报告仅供参考。报告中包含来源于第三方的资料或信息并不构成对任何投资行为的邀约或建议，使用者不得将本报告作为任何投资决策的依据。

如果您对本项目有任何疑问，请拨打投资者专线 021-3212 5991，或发邮件至 ir@worldunioninvestment.com。

再次感谢您对我们的信任和支持！