

# 武汉数据中心项目 资产管理报告



2023 年第三季度

本期报告数据截止日期：2023 年 9 月 30 日

## 一、2023 年武汉市场概况

### 1. 武汉市场租金下调明显

武汉IDC市场进入2023年以来，定制化和批发模式正逐步成为武汉IDC市场的主要需求增长模式，也是未来武汉IDC市场客户采购的主要模式。头部互联网企业、公有云厂商经过短暂的调整，在2023年逐步恢复增长态势，单个企业在武汉地区的采购量在500架以上，且倾向于采用定制化和批发的模式；而传统的零售模式主要来源于客户软件开发企业、工业数字化转型企业、数字化推进较快的金融，政府公众服务等领域，随着中小企业逐步上云背景下，零售模式客户需求增长有限。

虽然今年武汉市场的需求较2022年同时期有所增长，但武汉市机柜租赁价格整体下滑。定制项目的主要客户为头部互联网企业及云服务商，这类企业议价能力较高，随着需求逐步集中在头部互联网企业手上，其对成本的敏感度逐步上升，导致该类客户机柜新租价格有所下滑，4.4KW机柜的租赁价格降至4,100元/机柜；批发项目的主要客户为大中型客户提供。受武汉市机柜资源供应量快速上升，以及服务商降价吸引互联网等客户入驻影响，价格也出现小幅下降，4.4KW对外出租价格降至4,300元/机柜以下；零售项目主要满足本地传统客户，多为政府、金融及制造企业。此类客户价格敏感度低，受前期签约影响，价格变化不明显，未来价格将保持稳定。

### 2. AI 运算市场机会探讨

发改委于2020年于5月提出加快新型信息基础设施建设，加快新一代数据中心布局方面，对新建、扩建符合国标A级或T4建设标准的超算中心、大数据中心、云计算中心项目，保障用地，能耗指标配额，并推动转供电改直供电。截止现在为止，11家国家级超算中心处于建设阶段或已开始运营，地点遍布广州，深圳，天津，济南，长沙，无锡，成都，郑州，昆

山，西安和太原。

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。武汉市已先后建起了武汉人工智能计算中心、武汉超算中心，构筑了数字经济的“双引擎”，进一步巩固了区域经济驱动核心的地位。武汉人工智能计算中心位于武汉东湖新技术开发区，总建筑面积约2300平方米，已建成人工智能计算能力峰值可达200P FLOPS，HPC超算峰值性能达到4P FLOPS。可以支持不同类型的人工智能模型训练及推理，能够为自动驾驶、城市大脑、智慧医疗、智慧交通、网络安全、智能数字设计与建造、语音识别、自然语言处理等应用场景提供强有力的算力支撑；武汉超算中心紧邻武汉人工智能计算中心，总建筑面积约4400平方米，总算力规模200P FLOPS。目前是国内最大的集装箱超算中心，也是全国首个集人工智能和超算的多样化云服务化算力集群。

在“双中心”的算力支持下，武汉人工智能产业的企业数量不断增加。有统计数字显示，入选武汉人工智能企业库的482家企业中，营收过亿的企业有23家，预计2025年武汉人工智能核心产业规模将超过800亿元。未来，武汉将与本地算力、算法、数据及解决方案的重要力量深入合作，打造算力、算法、数据、开发工具一体化的产业体系，形成更具竞争力的产业集群。产业集群的形成必然会带来更多的基础数据中心设施的需求，也是项目面临机柜出租滞缓后可以深耕的全新方向。

## 二、项目概览

截止2023年第三季度末，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69.22%。



### 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	5500/6,000 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 年第三季度末，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”减少 4 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。受腾讯因业务调整相比于第二季度的通电机柜数下架 25 台旧业务机柜。同时，受到近期整体宏观经济的影响，互联网企业已明确向我司提出了机柜租赁价格下调的要求，预计本年度第四季度租户合约更新后，爱奇艺，百度和阿里的租赁价格将下调至 4,300 元/月，腾讯的租赁价格将下调至 3,750 元/月。

对于现有租户未通电的上架机柜，不排除租户受到市场因素影响，放弃这些机柜的通电需求。我们将考虑寻找市场的 AI 算力客户，已提升项目的通电上架率，该类客户需求高功率的机柜，若项目机房接纳该类客户，项目现有可租用的 4.4KW 机柜需进行合并改造。

(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%	1050	61.80%
腾讯	499	466	93.39%	441	88.37%
阿里	52	52	100%	52	100%
苹果	10	10	100%	10	100%
楚天云	53	53	100%	53	100%
<b>合计</b>	<b>2,313</b>	<b>1,968</b>	<b>85.08%</b>	<b>1,601</b>	<b>69.22%</b>

## 3. 驻地团队运营

现场现有驻地管理团队13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

目前在谈买家自2022年下半年开始深入，于2023年年初签署《意向收购协议》并且约定了初步的意向价格。对方已于2023年上半年完成了尽调工作，并根据尽调结果调整了新的交易方案。由于受市场租金市场下调的影响，买家基于规避受项目租金可能下调导致物业价值折损的考虑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。我们与对方于第三季度期间进行了持续商谈，但鉴于本项目存在租金与上架率下滑的可能性、以及买家后续发现项目涉诉等法律情形，该买家的收购意向正在逐步减弱。

考虑到买家收购意向的变化，我司已近期开始与两家储备买家进行接触，并要求对方进行收购报价。其中一家是专注于数据中心投资的投资公司，其第一轮项目报价较低，现正与对方商谈价格调整；另一家是个体买家，正在等待对方报价。若备选买家明确交易价格，由于需经历新意向买家对项目重新尽调等流程，预计本项目的退出时间将延长到2024年中旬。

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](mailto:ir@worldunioninvestment.com)。

再次感谢您对我们的信任和支持！