

# 武汉数据中心项目 资产管理报告



2023 年第四季度

本期报告数据截止日期：2023 年 12 月 31 日

## 一、2023 年武汉 IDC 市场概况

武汉IDC市场在2023年期间有多家大型数据中心项目入市，据统计整体数据中心市场存量不少于4.6万台，主要由三大运营商，数据中心服务商（定制化）和投资机构持有。运营商项目主要为少于1000台的小型机房，其客户来源主要来源于运营商上下供应链和政府平台客户，因此此类机房的上架率比较稳定，多数机房达到满额上架的水平；企业定制化机房规模不一，其上架率高低取决于其租赁客户的当地业务情况，单个企业在武汉地区的采购量在500架以上，如建设银行武汉数据中心拥有20000台的机柜规模，其上架率达到了60%，客户为单一客户建设银行；而武汉市场绝大多数是由投资机构持有的中大型机房，该类机房上架率情况不一，其客户来源于零售类客户，主要是客户软件开发企业、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的背景下，该类客户需求增长有限。而投产较晚的机房更容易受到市场环境的影响，导致上架率持续低迷。整体来看，武汉整体市场整体需求增长缓慢，新入市的数据中心规模较大，普遍上架率低迷，而早期入市的数据中心由于获客比较早期，上架率波动不大，但新增客户比较乏力。

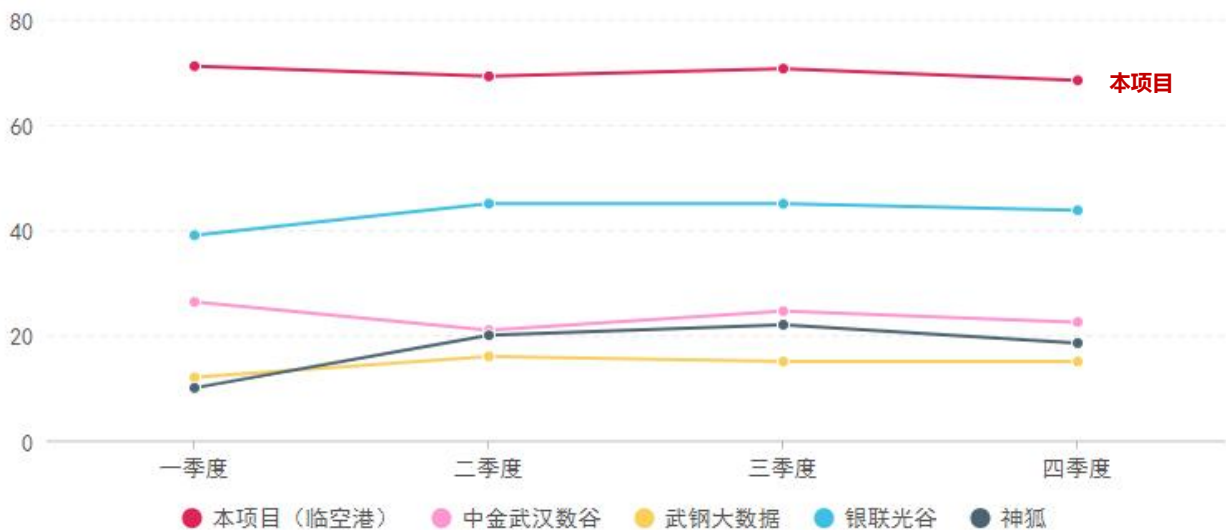
## 二、市场未来发展趋势及痛点

未来智算中心将成为数据中心行业的“主力军”，而数据中心也必将从原先的“存储中心”向着“计算中心”转变，数据中心的使命从存储能力的供给逐步转化为算力的供给。2023年10月份，六部委联合印发的《算力基础设施高质量行动计划》中明确，到2025年，算力规模要300EFLOPS，智能算力占比达到35%以上，重点行业的核心数据、重要数据的灾备覆盖率要达到百分之百，每个重点领域要打造30个应用标杆等。未来，各地方算力、算法、数据及解决方案的重要力量深入合作，打造新产业体系，形成更具竞争力的产业集群，也是数据中心行业可以深耕的全新方向。

但在这个转变的过程中，存在急需解决的问题。随着越来越多以 GPU 为核心的智算中心的落地，数据中心的能耗，以及产生的热量也必将越来越多。据不完全统计，以 Intel、英伟达等主要芯片制造商的产品为例，目前主流系列处理器功耗已达 350~400TDP/W。高能耗和高散热需求将使得节能和冷凝技术成为数据中心常态配置，而节能和冷凝技术对于传统数据中心来说，意味着较大规模的改造成本支出。同时，智算中心的数据机柜能耗要求相较于市面主流机柜的能耗几乎翻倍，传统数据中心改造后可租赁机柜的数量面临减半的风险，面临消化空置机柜但不产生额外收益的情况。最后，智算中心的服务器需要运营方自行购置且长期保持高耗能运转状态，导致服务器使用寿命较短，常规 3 年左右需要进行更新。虽然智算服务器的租赁价格远高于传统机柜的租赁价格，但服务器的使用年限限制意味着需要在短期内凭借着高租赁价格收回投资回本并产生一定收益，对于项目的运营提出了极高的要求。

### 三、周边竞品情况

武汉IDC项目及竞品项目-各季度通电上架率概览



| 序号 | 数据中心名称       | 公司名称  | 机柜数量 (台) | 通电上架量 (台) |
|----|--------------|-------|----------|-----------|
| 1  | ZJ 武汉数谷大数据中心 | 武汉 ZJ | 2,000    | 450       |
| 2  | WG 大数据       | 武汉 WG | 2,000    | 300       |
| 3  | YLGG 金融数据中心  | YL 商务 | 1,600    | 700       |

4

SH 数据中心

SZ 市证通

1,620

300

#### 四、项目概览

截止 2023 年第四季度末，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 68.44%。



#### 五、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                     | 3,750/4,300 元/机柜/月 |
| 机柜平均租金，32A 型号                     | 10,000 元/机柜/月      |

## 六、 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 年第四季度末，租户累计上架机柜数量为 1,968 台，通电机柜数量为 1,583 台。“百度与爱奇艺”相比于第三季度减少 15 台通电上架机柜。受腾讯因业务调整相比于第三季度的通电机柜数下架 4 台旧业务机柜。同时，受到近期整体宏观经济的影响，互联网企业受经济环境影响下，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。同时，我们正在积极联系武汉市和湖北省政府平台资源，考虑引进政府职能类的机柜需求。

（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% | 1035  | 60.92% |
| 腾讯     | 499   | 466  | 93.39% | 437   | 88.37% |
| 阿里     | 52    | 52   | 100%   | 50    | 96.15% |
| 苹果     | 10    | 10   | 100%   | 10    | 100%   |

|           |              |              |               |              |               |
|-----------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 楚天云       | 53           | 53           | 100%          | 51           | 96.23%        |
| <b>合计</b> | <b>2,313</b> | <b>1,968</b> | <b>85.08%</b> | <b>1,583</b> | <b>68.44%</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。

### 4. 绿电改造

近期项目公司于新能源企业签订了光伏绿电的分布式屋顶光伏发电项目，新能源企业将在项目屋顶以及隔壁园区屋顶上加装光伏电站，所有光伏设备支出将由新能源企业承担，而光伏电站所产生的光伏电度将以电网价格的 85% 结算向项目供电。根据项目公司预测，光伏电站投入使用后，预计每年能够节省 100-200 万的电费支出。

## 七、退出安排

意向买家有三家：一家国企背景买家；一家数据中心运营背景的企业买家和一个私人买家。

国企背景的意向买家自 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，2023 年上半年完成了尽调并进入拉锯谈判。2023 年年末，鉴于“本项目涉及投资人诉讼及举报、以及 IDC 机柜租赁市场价格整体下调”等情形，国企背景的意向买家以“项目潜在风险较大”为由终止了交易谈判。

目前主要在谈的意向买家有两家：一家数据中心运营背景的企业买家和一个私人买家。目前这两个意向买家处于前期谈判中，目前在等待对方的报价。由于需经历新意向买家对项目重新尽调等流程，预计武汉项目的退出时间将延长到 2024 年下半年。

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！