

武汉数据中心项目 资产管理报告



2024 年第一季度

本期报告数据截止日期：2024 年 3 月 31 日

IDC 市场情况

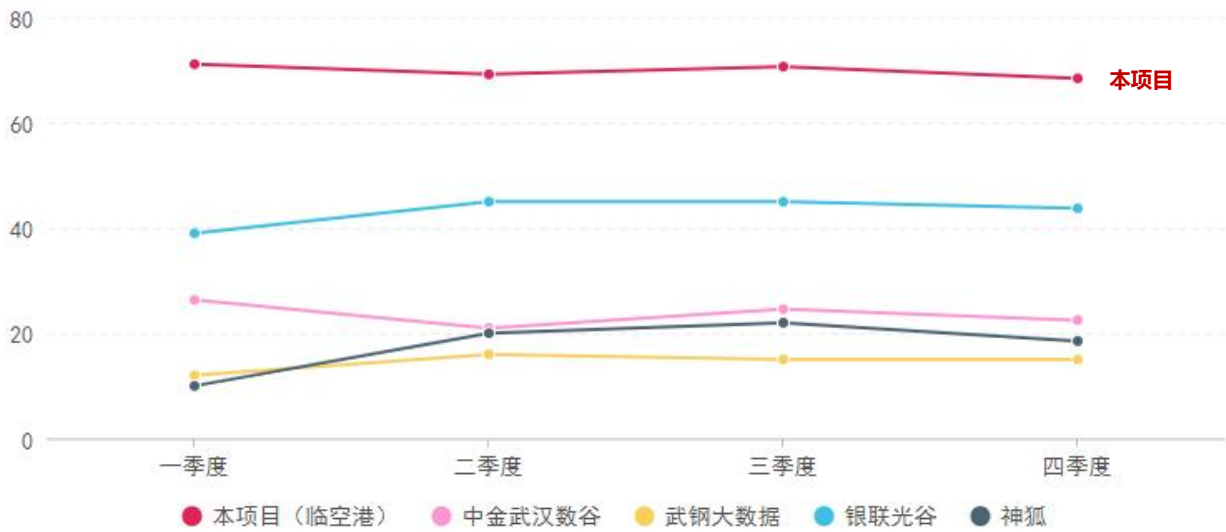
2024 年 AI 算力基础设施建设是 IDC 发展的趋势，我国数字化、智能化进程不断加快，算力需求不断提升。生成式人工智能正在加速渗透制造业、零售业、电信行业和医疗健康等行业，这带来了海量的算力需求，数据中心也由此开始新的演进，从以存储为中心转向以计算为中心，提供算力资源。为了满足 AI 大模型的训练和应用推理，我国将需要建设大量的智算中心。

武汉 IDC 市场 2024 年仍然会以传统数据中心为主，但基于传统业务的云服务和数据存储的客户增长乏力。不过武汉市人民政府办公厅于 2024 年 2 月 2 日颁布的《武汉市推进算力基础设施及应用产业高质量发展行动方案（2024-2025 年）》。明确了算力是集信息计算力、网络运载力、数据存储力于一体的新型生产力，算力新业务新模式新业态不断涌现。确立逐步加快武汉市算力基础设施及应用产业高质量发展，更好助推新型工业化，夯实数字经济底座。政府明确至 2025 年，武汉市建成布局合理、服务高效、技术先进、绿色安全的算力基础设施，形成算力、存力、运力及应用产业与数字经济高质量发展相适应的发展格局，打造中部算力高地的整体规划。算力数据中心作为算力基础设施，将成为武汉市下一阶段的基础设施发展重点。

整体来看，武汉整体 IDC 市场仍然会以传统数据中心为主，传统数据中心引入 AI 算力概念的客户将成为未来的趋势。由于传统云服务和数据需求的客户增长乏力，AI 算力概念的客户可以有效解决空置机柜的租赁并带来数据中心净收入提升。不过传统数据中心的机柜功率规模为 4KW-6KW 的区间，需要面临改造成本的支出和电费成本的提升。

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

项目概览

截止 2024 年第一季度末，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 68.57%。

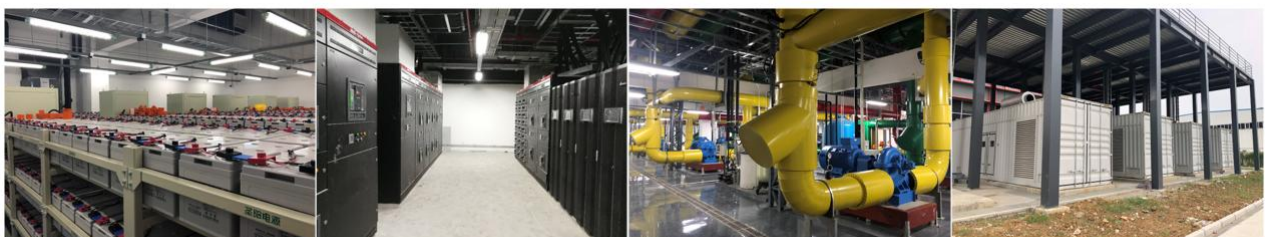


项目外立面

机房大堂

机柜

ECC控制室



UPS电源

弱电电室

水泵房

发电机组

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

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

截至 2024 年第一季度末，租户累计上架机柜数量为 1,968 台，通电机柜数量为 1,586 台。

“百度与爱奇艺”相比于 2023 年第四季度无新增通电上架机柜。受腾讯业务调整完毕后重新上架了 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，放弃现有机柜的通电需求。为了应对可能存在的风险，我们正积极寻找市场的 AI 算力客户，提升项目的通电上架率，该类客户普遍是高功率的机柜，若项目机房接纳此类客户，项目需对 4.4KW 机柜进行合并改造。现有两个 AI 算力客户正在商谈中：一是与百度商谈其 8.8KW 的 AI 算力服务器上架事宜，预计百度的需求量在 200 台机柜，百度现正处于对外招标的阶段中，项目公司在积极应标准备中。同时，天津 AI 算力公司同步与项目公司探讨 6KW 的算力服务器上架事宜，3 月底已完成现场机房勘察，正在讨论后续合作方案。

(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%	441	88.38%
阿里	52	52	100%	49	94.23%
苹果	10	10	100%	10	100%
楚天云	53	53	100%	51	96.23%
合计	2,313	1,968	85.08%	1,586	68.57%

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

项目公司 2023 年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。现阶段国家电网对于绿电价格的定价作出了政策调整，合作方正在根据政策重新调整方案中。

退出安排

意向买家有：多家上市公司买家；一家的险资资本买家。

由于 2023 年 AI 算力成为数据中心领域的主流概念，项目公司运营团队正在积极接洽 AI 算力客户，使我们项目添加 AI 算力概念，从而吸引对这类概念感兴趣的买家。目前主要在谈的意向买家有两类买家：一是上市公司，受股市波动影响，多家上市公司计划在市场收购优质资产，他们对于收购 AI 算力概念的数据中心感兴趣，此类物业的收购是有助于增加他们企业的估值，但最终报价取决于项目净利润对于上市公司估值的增值幅度；另一类买家是保险，保险资本主要考虑的每年收益率，但他们顾虑项目运营的风险，需要帮他们找个具有数据中心运营的合作方，采取组团收购项目的方式，现在我司正在联系其他意向投资人。根据现有买家谈判进度判断，武汉项目的退出时间预计到 2024 年下半年期间。

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！