

武汉数据中心项目 资产管理报告



2024 年第四季度

本期报告数据截止日期：2024 年 12 月 31 日

项目概览

项目安装机柜总数 2,328 台，含 4.4 千瓦机柜 2,236 台，7 千瓦机柜 92 台。

截止 2024 年第四季度末，该项目已实现 99.4% 的机柜出租率，其中通电计费机柜数为 1,581 台，折合通电上架率为 68.1%，客户腾讯有新增业务。



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	99.34%

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 12 月 31 日，租户累计通电机柜数量为 1,581 台，本季度腾讯新增上电机柜 18 台，新增业务为腾讯游戏云业务，合计通电上架率为 68.1%。其中，BAT 客户（即百度、爱奇艺、腾讯及阿里）租户累计通电上架数 1,403 台，头部租户与项目合作关系稳定。

（表：上架率明细，2024 年 12 月 31 日）

租户	2024 年四季度 通电上架量（台）	2024 年三季度 通电上架量（台）	2024 年四季度 通电上架率
百度+爱奇艺	1,035	1,035	44.5%
腾讯	331	313	13.9%
阿里	26	37	1.6%
苹果	10	10	0.4%
楚天云	48	48	2.1%
电信及其他	131	131	5.6%
合计	1,581	1,574	68.1%

退出安排

2024 年大中华区的大宗交易的市场信心仍处于逐渐回升状态。受到过去几年的经济不振冲击，传统的大宗交易主力参与方，即外资基金，已大规模的选择减持大中华区投资性物业。由此，造成了大中华区大宗交易的新特征：1) 大宗资产的投资主力构成从外资基金（或全球投资巨擘）转变成国央企；2) 市场上有不少存量资产供出售，造成“买方市场”和价值价格

背离情况，使得交易周期拉长；3) 交易流动性滞缓，造成交易性资产的持有周期变长，但估值无上升渠道，而同时估值短期内却无法修复。

武汉数据中心项目自运营以来，凭借管理团队努力下交出了优秀成绩，与 BAT 企业形成长期合作，实现了项目的稳健自营，也收获潜在的出售谈判机会。

2024 年团队主要的工作围绕项目退出展开，2024 年第四季度的最新进展如下：

以下为第四季度新接洽潜在收购方：

1) 某国企新设投资基金 HS，其希望收购成熟及稳定运营资产扩充资产组合，2025 年重点考虑收购新基建项目。该企业正在开展项目初步尽调，其希望收购全部（或完全控股比例）的股权，并要求承接项目运营团队。该企业目前尚未给出报价。

以下为第三季度的工作进度更新：

2) 某基建投资公司，其传统基建业务稳定发展但利润率无较高增长前景，于过去两年其入股了某国内大型数据中心运营方。该企业已经完成项目尽调，其报价不及报价预期的八折，且有苛刻的分期付款条款。暂时已反馈对方，对方愿意内部再行商议。

3) 某数据中心运营企业。该企业已完成项目初步尽调，由于其自身经营情况原因暂时将放缓对本项目的收购意愿推进。

4) 某国企信托公司，考虑持有后通过 C-REITs 退出。该企业尚未与自身集团内公司达成联合收购的提案，内部收购合作方案暂缓。

5) 某上市公司，其收购数据中心业态将增加公司业务的增长点，将助于增加企业的估值。该企业已完成项目初步尽调，其坚持以现金及上市公司股份的收购提案。现暂停推进。

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！