

武汉数据中心项目

资产管理报告



2025 年第四季度

本期报告数据截止日期：2025 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 2025 年第三季度末，该项目已实现 99.4% 的机柜出租率，其中通电计费机柜数为 1,367 台，折合通电上架率为 59.1%。



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 2025 年 12 月 31 日，租户累计通电机柜数量为 1,367 台，较 2025 年三季度减少 19 台，合计通电上架率为 59.1%。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 1,274 台，头部租户与项目合作关系稳定。

(表：上架率明细，2025 年 9 月 30 日)

| 租户 | 2025 年四季度 通电上架量 (台) | 2025 年三季度 通电上架量 (台) | 2025 年四季度 通电上架率 |
|--------|------------------------|------------------------|--------------------|
| 百度+爱奇艺 | 931 | 958 | 40.3% |
| 腾讯 | 343 | 335 | 14.8% |
| 阿里 | 4 | 4 | 0.2% |
| 苹果 | 10 | 10 | 0.4% |
| 楚天云 | 48 | 48 | 2.1% |
| 电信及其他 | 31 | 31 | 1.3% |
| 合计 | 1,367 | 1,386 | 59.1% |

退出安排

2025 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。

2025 年团队主要的工作围绕项目退出展开，2025 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) 某上市公司，为拓展其算力、AI 业务平台，需收购已运营数据中心资产。目前初步沟通中。
- 2) 某第三方数据中心运营商，为扩展其业务及资产，需收购现金流良好的在运营数据中心。目前初步沟通中。

以下为 25 年第三季度的工作进度更新：

- 1) 某国企新设投资基金 HS，2025 年重点考虑收购新基建项目。该企业已完成项目初步尽调，暂未报价，持续跟进中。
- 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，目前就报价及付款方式等问题进行磋商。
- 3) 某国企基建集团，其以产业布局优化和结构调整为主线，积极布局产业链、创新链。就武汉数据中心项目已与对方签订保密协议，对方基于内部原因暂停资产收购相关工作。

4) 与某民营企业就项目收购进行接洽。待签订保密协议后，跟进其后续尽调及其他安排。目前持续更近中。

5) 与某国企就项目收购进行接洽，为拓展算力业务，需收购成熟数据中心项目。待签订保密协议后，跟进其后续尽调及其他安排。目前持续更近中。

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！