

看好国内 IDC 业务估值提升

华泰研究

2025 年 2 月 06 日 | 中国香港

动态点评

通信服务

投资评级(维持):

买入

目标价(港币):

34.66

研究员

SAC No. S0570523070003
SFC No. BUC499

王兴

wangxing@htsc.com
+(86) 21 3847 6737

研究员

SAC No. S0570523080006
SFC No. BUP971

高名彦

gaomingyao@htsc.com
+(86) 21 2897 2228

研究员

SAC No. S0570524080005

王珂

wangke020520@htsc.com
+(86) 755 8249 2388

联系人

SAC No. S0570123070042

陈越兮

chenyuexi@htsc.com
+(86) 21 2897 2228

近期国内 AI 模型及应用进展迅速, DeepSeek 上线仅 20 天后, DAU 即达到 2000 万, 成为全球日活用户增速最快的 AI 应用, 阿里云亦于 1 月 29 日发布通义千问旗舰版模型 Qwen2.5-Max, 与此同时, 智谱、豆包等国内 AI 应用仍在持续升级和推广中。我们认为, 在 DeepSeek 引领下, AI 应用推广的深度和广度有望进一步加强, 应用侧更加繁荣, 带动流量及推理算力需求强劲增长, 在此背景下, 国内存量数据中心空置率有望进一步下降, 供需格局好转。万国数据作为国内第三方数据中心龙头企业, 在核心地区机柜资源储备丰富, 我们看好公司国内 IDC 业务后续的估值提升及业绩改善机遇, 上调目标价至 34.66 港元(前值: 26.40 港币), 维持“买入”评级。

国内业务: 龙头优势稳固, 迎来估值提升业绩改善机遇

截至 3Q24 末, 公司数据中心运营总面积达到 647,468 平方米(同比增长 16.8%), 仍为国内第三方 IDC 行业市占率第一的公司, 随着国内 IDC 行业供需情况逐步好转, 公司国内机柜利用率已提升至 73.6%, 单价企稳至 2034 元/平米/月。我们认为: 1) 业绩方面, 整体市场景气度提升、AI 应用快速发展的背景下, 公司在一线及环一线城市布局的存量数据中心资产将受益于 AI 推理需求的放量, 实现上架率提升及价格复苏, 带动业绩持续改善。2) 估值方面, 据上交所, 万国数据 2025 年第 1 期数据中心持有型不动产资产支持专项计划审核已通过, REITS 项目的推进有望带动公司估值修复。

海外业务: “星际之门”计划引发的悲观情绪逐步缓解

海外业务方面, 我们认为, 短期来看, 截止 3Q24 末, 公司海外业务累计签约 IT 规模达到 431MW, 由于有合同保障条款的存在, 海外业务已签约的部分后续业绩兑现有较强的保障; 长期来看, 近期由“星际之门”计划引发的对东南亚地区数据中心需求下降的担忧正逐步缓解, Tiktok 也已于 2025 年 1 月 19 日在美国重新恢复服务, 国内互联网及 AI 应用高速发展, 出海趋势不减, 有望为东南亚等地区的数据中心需求提供有效的支撑。

看好公司长期发展: 维持“买入”评级

长期来看, 我们认为 AIGC 等新应用将驱动 IDC 行业迈入新一轮景气周期, 我们看好公司作为第三方 IDC 龙头的增长潜力。我们维持盈利预测不变, 预计公司 2024-2026 年收入分别为人民币 115.6/132.0/150.3 亿元, 调整后 EBITDA 分别为人民币 50.46/58.56/68.48 亿元。考虑到近期以 DeepSeek 为代表的国内 AI 应用突破为行业带来的积极变化, 我们将公司 2025 年 EV/EBITDA 目标估值由 13 倍上调至 15 倍(可比平均: 19.7 倍), 对应目标价由 26.4 港币上调至 34.66 港币。维持“买入”评级。

风险提示: 1) 云计算行业增速弱于我们预期; 2) 融资利率上升; 3) 市场竞争加剧。

经营预测指标与估值

会计年度	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(人民币百万)	9,326	9,957	11,555	13,204	15,025
+/-%	19.27	6.76	16.05	14.27	13.79
归属母公司净利润(人民币百万)	(1,249)	(1,277)	(1,321)	(1,274)	(570.00)
+/-%	5.23	2.19	3.49	(3.54)	(55.27)
EPS(人民币, 最新摊薄)	(0.82)	(0.84)	(0.87)	(0.84)	(0.37)
ROE(%)	(5.01)	(5.92)	(7.19)	(7.49)	(3.55)
PE(倍)	(26.58)	(27.19)	(26.27)	(27.24)	(60.90)
PB(倍)	1.38	1.82	1.96	2.12	2.21
EV/EBITDA(倍)	17.09	18.61	19.29	16.60	14.30

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

基本数据

目标价(港币)	34.66
收盘价(港币 截至 2 月 5 日)	24.75
市值(港币百万)	37,730
6 个月平均日成交额(港币百万)	56.92
52 周价格范围(港币)	4.89-28.60
BVPS(人民币)	12.21

股价走势图



资料来源: S&P

图表1：可比公司估值表（截至 2025 年 2 月 5 日）

公司简称	公司代码	市值	EBITDA（百万元）			EV/EBITDA（倍）		
		(百万元)	2024E	2025E	2026E	2024E	2025E	2026E
数据港	603881 CH	13,074.5	1,035.0	1,089.8	1,154.8	14.1	13.4	12.6
光环新网	300383 CH	28,473.9	1,504.3	1,685.0	1,883.0	20.7	18.5	16.5
润泽科技	300442 CH	106,731.9	2,894.5	4,106.5	4,986.0	40.7	28.7	23.7
易昆尼克斯	EQIX US	646,391.9	29,786.6	32,387.2	35,916.6	25.0	23.0	20.8
数字房地产信托	DLR US	392,710.7	21,034.4	22,692.4	25,572.7	25.2	23.4	20.8
世纪互联	VNET US	1,984.6	2,244.4	2,637.5	3,327.7	13.4	11.4	9.0
平均		198,227.9	9,749.9	10,766.4	12,140.1	23.2	19.7	17.2

注：数据截至 2025 年 2 月 5 日收盘，美股数据截止 2025 年 2 月 4 日收盘；所有预测来自彭博一致预期。

资料来源：Bloomberg，华泰研究

图表2：万国数据目标价计算过程

公司代码	公司简称	总股本(百万)	调整后的 EBITDA(2025E)	EV/EBITDA (倍)	净现金 (百万元)	股权价值 (百万元)	目标价
9698 HK	GDS	1524	5855.55	15	-38716.6	49123.4	34.66 (HKD)

注：数据截至 25 年 2 月 5 日，港币对人民币汇率为 0.93

资料来源：华泰研究预测

图表3：万国数据 2025E 调整后的 EBITDA 计算过程（百万元）

公司代码	公司简称	净利润	利息支出净额	所得税费用	折旧及摊销	股权激励费用	其他调整	调整后 EBITDA
9698 HK	GDS	-1274.4	2215.44	-14.75	4477.73	343.31	108.24	5855.55

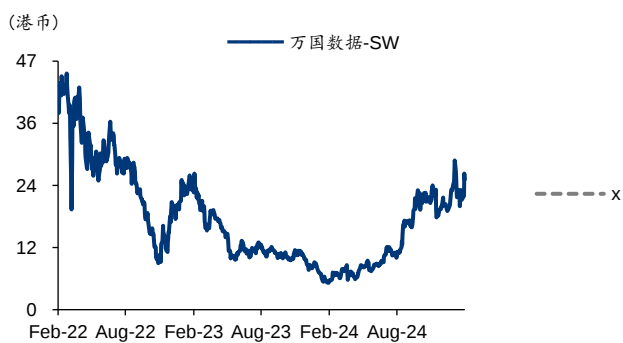
注：数据截至 25 年 2 月 5 日，港币对人民币汇率为 0.93

资料来源：华泰研究预测

风险提示

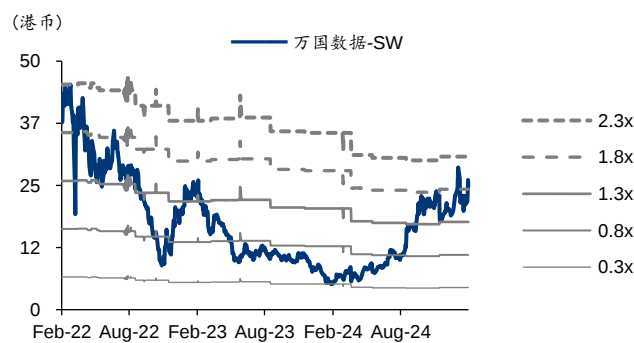
1) 云计算行业增速弱于我们预期；2) 融资利率上升；3) 市场竞争加剧。

图表4：万国数据-SWPE-Bands



资料来源：S&P、华泰研究

图表5：万国数据-SWPB-Bands



资料来源：S&P、华泰研究

盈利预测

利润表

会计年度 (人民币百万)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入	9,326	9,957	11,555	13,204	15,025
销售成本	(7,390)	(8,034)	(9,386)	(10,742)	(11,699)
毛利润	1,936	1,922	2,169	2,462	3,326
销售及分销成本	(150.43)	(144.15)	(175.51)	(180.50)	(184.85)
管理费用	(1,185)	(1,185)	(1,329)	(1,518)	(1,690)
其他收入/支出	(35.81)	(38.16)	(46.22)	(57.07)	(62.34)
财务成本净额	(1,845)	(1,940)	(2,175)	(2,215)	(2,185)
应占联营公司利润及亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税前利润	(977.13)	(1,287)	(1,332)	(1,285)	(571.91)
税费开支	(276.24)	14.78	15.29	14.75	6.57
少数股东损益	(4.00)	4.66	4.66	4.66	4.66
归母净利润	(1,249)	(1,277)	(1,321)	(1,274)	(570.00)
折旧和摊销	(3,189)	(3,520)	(3,764)	(4,478)	(4,785)
EBITDA	4,057	4,172	4,607	5,409	6,398
EPS (人民币, 基本)	(0.82)	(0.84)	(0.87)	(0.84)	(0.37)

资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款和票据	2,571	2,760	1,573	2,535	1,739
现金及现金等价物	8,608	7,711	3,488	6,072	6,436
其他流动资产	2,951	512.65	1,981	490.73	2,371
总流动资产	11,951	10,984	7,041	9,098	10,546
固定资产	46,917	47,499	54,516	54,605	54,082
无形资产	2,165	2,740	958.46	942.02	932.85
其他长期资产	14,053	14,095	14,503	14,908	15,331
总长期资产	62,863	63,463	69,978	70,455	70,346
总资产	74,814	74,447	77,019	79,553	80,892
应付账款	1,482	1,661	1,729	2,091	1,939
短期借款	4,078	3,382	6,342	3,881	3,744
其他负债	150.11	154.61	159.25	164.03	168.95
总流动负债	10,603	8,305	8,230	6,135	5,852
长期债务	32,434	34,600	37,758	40,636	42,801
其他长期债务	6,452	11,417	10,204	10,278	10,355
总长期负债	40,026	46,017	47,963	50,914	53,155
股本	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
储备/其他项目	24,068	19,059	17,684	16,356	15,732
股东权益	24,068	19,059	17,684	16,356	15,733
少数股东权益	116.59	1,065	3,142	6,147	6,152
总权益	24,185	20,124	20,827	22,503	21,884

估值指标

会计年度 (倍)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
PE	(26.58)	(27.19)	(26.27)	(27.24)	(60.90)
PB	1.38	1.82	1.96	2.12	2.21
EV EBITDA	17.09	18.61	19.29	16.60	14.30
股息率 (%)	0.69	0.15	0.15	0.15	0.15
自由现金流收益率 (%)	(45.23)	(32.96)	(36.14)	(25.39)	(19.90)

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
EBITDA	4,057	4,172	4,607	5,409	6,398
融资成本	1,845	1,940	2,175	2,215	2,185
营运资本变动	(5,734)	(11.07)	1,255	(600.04)	644.38
税费	(276.24)	14.78	15.29	14.75	6.57
其他	2,966	(4,050)	(5,870)	(720.61)	(4,061)
经营活动现金流	2,858	2,065	2,183	6,318	5,174
CAPEX	(7,901)	(8,562)	(10,879)	(4,661)	(4,366)
其他投资活动	(3,374)	2,236	(1,490)	(219.50)	(233.10)
投资活动现金流	(11,275)	(6,326)	(12,368)	(4,881)	(4,599)
债务增加量	2,647	1,470	6,118	416.18	2,028
权益增加量	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
派发股息	(51.60)	(53.90)	(53.63)	(53.63)	(53.63)
其他融资活动现金流	(1,845)	(1,940)	(102.20)	784.56	(2,185)
融资活动现金流	5,273	3,297	5,963	1,147	(210.92)
现金变动	(3,144)	(964.13)	(4,223)	2,584	363.51
年初现金	9,968	8,608	7,711	3,488	6,072
汇率波动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年末现金	8,608	7,711	3,488	6,072	6,436

业绩指标

会计年度 (倍)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
增长率 (%)					
营业收入	19.27	6.76	16.05	14.27	13.79
毛利润	8.79	(0.70)	12.82	13.51	35.10
营业利润	(0.88)	(1.75)	11.49	14.16	96.70
净利润	5.23	2.19	3.49	(3.54)	(55.27)
EPS	(8.95)	2.19	3.49	(3.54)	(55.27)
盈利能力比率 (%)					
毛利率	20.76	19.31	18.77	18.65	22.14
EBITDA	43.51	41.91	39.87	40.96	42.59
净利润率	(13.40)	(12.82)	(11.43)	(9.65)	(3.79)
ROE	(5.01)	(5.92)	(7.19)	(7.49)	(3.55)
ROA	(1.71)	(1.71)	(1.74)	(1.63)	(0.71)
偿债能力 (倍)					
净负债比率 (%)	115.94	158.83	229.66	235.05	254.94
流动比率	1.13	1.32	0.86	1.48	1.80
速动比率	1.13	1.32	0.86	1.48	1.80

营运能力 (天)

总资产周转率 (次)	0.13	0.13	0.15	0.17	0.19
应收账款周转天数	86.98	96.38	67.50	56.00	51.20
应付账款周转天数	196.42	70.42	65.00	64.00	62.00
存货周转天数	NA	NA	NA	NA	NA
现金转换周期	NA	NA	NA	NA	NA

每股指标 (人民币)

EPS	(0.82)	(0.84)	(0.87)	(0.84)	(0.37)
每股净资产	15.79	12.50	11.60	10.73	10.32

免责声明

分析师声明

本人，王兴、高名焱、王珂，兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见；彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司（已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格，以下简称“本公司”）制作。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供本公司及其客户和其关联机构使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司及其关联机构（以下统称为“华泰”）对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，华泰可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。以往表现并不能指引未来，未来回报并不能得到保证，并存在损失本金的可能。华泰不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司不是 FINRA 的注册会员，其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，华泰及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，华泰可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布的机构或人员，也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人（无论整份或部分）等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并需在使用前获取独立的法律意见，以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求，同时注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司制作，在香港由华泰金融控股（香港）有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股（香港）有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管，是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题，请与华泰金融控股（香港）有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure 其他信息请参见下方 “美国-重要监管披露”。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934 年证券交易法》（修订版）第 15a-6 条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受 FINRA 关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师王兴、高名垚、王珂本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括 FINRA 定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

新加坡

华泰证券（新加坡）有限公司持有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证，可从事资本市场产品交易，包括证券、集体投资计划中的单位、交易所交易的衍生品合约和场外衍生品合约，并且是《财务顾问法》规定的豁免财务顾问，就投资产品向他人提供建议，包括发布或公布研究分析或研究报告。华泰证券（新加坡）有限公司可能会根据《财务顾问条例》第 32C 条的规定分发其在华泰内的外国附属公司各自制作的信息/研究。本报告仅供认可投资者、专家投资者或机构投资者使用，华泰证券（新加坡）有限公司不对本报告内容承担法律责任。如果您是非预期接收者，请您立即通知并直接将本报告返回给华泰证券（新加坡）有限公司。本报告的新加坡接收者应联系您的华泰证券（新加坡）有限公司关系经理或客户主管，了解来自或所分发的信息相关的事宜。

评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，台湾市场基准为台湾加权指数，日本市场基准为日经 225 指数，新加坡市场基准为海峡时报指数，韩国市场基准为韩国有价证券指数，英国市场基准为富时 100 指数），具体如下：

行业评级

增持：预计行业股票指数超越基准

中性：预计行业股票指数基本与基准持平

减持：预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

买入：预计股价超越基准 15% 以上

增持：预计股价超越基准 5%~15%

持有：预计股价相对基准波动在-15%~5%之间

卖出：预计股价弱于基准 15% 以上

暂停评级：已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策

无评级：股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

法律实体披露

中国: 华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格, 经营许可证编号为: 91320000704041011J

香港: 华泰金融控股(香港)有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格, 经营许可证编号为: AOK809

美国: 华泰证券(美国)有限公司为美国金融业监管局(FINRA)成员, 具有在美国开展经纪交易商业业务的资格, 经营业务许可编号为: CRD#:298809/SEC#:8-70231

新加坡: 华泰证券(新加坡)有限公司具有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证, 并且是豁免财务顾问。公司注册号: 202233398E

华泰证券股份有限公司**南京**

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码: 210019

电话: 86 25 83389999/传真: 86 25 83387521

电子邮件: ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路5999号基金大厦10楼/邮政编码: 518017

电话: 86 755 82493932/传真: 86 755 82492062

电子邮件: ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层/

邮政编码: 100032

电话: 86 10 63211166/传真: 86 10 63211275

电子邮件: ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码: 200120

电话: 86 21 28972098/传真: 86 21 28972068

电子邮件: ht-rd@htsc.com

华泰金融控股(香港)有限公司

香港中环皇后大道中99号中环中心53楼

电话: +852-3658-6000/传真: +852-2567-6123

电子邮件: research@htsc.com

http://www.htsc.com.hk

华泰证券(美国)有限公司

美国纽约公园大道280号21楼东(纽约10017)

电话: +212-763-8160/传真: +917-725-9702

电子邮件: Huatai@htsc-us.com

http://www.htsc-us.com

华泰证券(新加坡)有限公司

滨海湾金融中心1号大厦, #08-02, 新加坡 018981

电话: +65 68603600

传真: +65 65091183

©版权所有2025年华泰证券股份有限公司