不设底价 · 公开征集报价

发售备忘录

LUMINA
Cruce Lo Pinto

规划中的数据中心园区

智利 · 圣地亚哥 · 科利纳

一期电力

27 MW

108 MWh

储能电池，并网已于 2026 年 10 月获批

数据中心

环境意见已存档



地块面积	一期储能	距大型园区	用地分区
68,380 m²	27 MW	7–10 km	工业用地
6.84 公顷 · 实测	并网已获批	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	专属工业区 N°1

报价截止

2027 年 2 月 12 日

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · 投资机会

投资概要

LUMINA 是位于科利纳 Ruta 5 Norte / Lo Pinto 立交的规划数据中心园区。一期为已获批的储能电池，使园区从第一天起即具备电力基础设施。

投资亮点

1 数据中心项目已完成评估
SEA 意见（2025 年 12 月）：该数据中心项目无需进行环境影响评估。

2 位于数据中心走廊之内
临 Ruta 5 Norte，距 EdgeConneX Colina、微软智利区域、Google Quilicura 及 Cirion 7–10 公里。

3 需求快速增长
Coordinador 预测智利数据中心需求将从 325 MW（2025 年）增至 1,207 MW（2030 年）。

4 一期电力已获批
并网已获授权（2026 年 10 月），储能电池 27 MW / 108 MWh，可扩展至 50 MW / 200 MWh。

5 规划用途相符
科利纳 PRC 专属工业区 N°1。允许能源基础设施、服务及工业用途。

6 领先于未开发土地
电网研究、并网批准及道路接入可行性均已完成。

发售概要

资产	数据中心园区用地，附已获批的一期储能电池，作为单一整体资产出售
地址	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
坐标	-33.2714, -70.7402 · Ruta 5 Norte / Lo Pinto 立交东北象限
地块面积	68,380 m²（6.84 公顷 / 16.9 英亩），依据 2023 年 10 月地形测量；以道路预留用地为准
用地分区	PRC Colina 专属工业区 N°1（CIP 第 2177 号，2025 年 9 月）
并网	一期储能：Coordinador 授权，S/E Batuco 23 kV（NUP 7097）；数据中心供电为下一步
交易结构	整体资产出售
价格	公开征集报价；截止日期 2027 年 2 月 12 日

地块

位于 Ruta 5 Norte 立交

68,380 m² 工业用地，紧邻 Ruta 5 Norte / Lo Pinto 立交，临接入道路，周边为开阔的工业区。



地块（中央）位于 Ruta 5 Norte / Lo Pinto 苜蓿叶立交旁。无人机摄影，2026 年。



临立交接入道路。



Ruta 5 Norte 高架桥，远处为地块。

2 · 数据中心园区

规划中的数据中心园区

数据中心是 LUMINA 的核心。地块已按此用途完成分区及环境评估；其专用供电为下一阶段。

已存档

SEA 意见，2025 年 12 月 16 日

所述方案无需环境影响评估：约 5,200 m² 建筑，250 机柜数据机房，1,100 m² 办公，储能电池及柴油备用电源。

买方事项

数据中心供电接入

买方确定园区规模与分期并落实供电。数据中心电量尚未获发；一期储能支持备用与初期负荷。

周边电网设施

设施	所有者 / 类型	距离
2x110 kV 双回线路及 S/E Batuco	Cerro Navia–Las Vegas 走廊	~0.8 km
220 kV 输电线路	输电	~3.8 km
S/E Lampa 220 kV	Enel	~5.3 km
S/E Chacabuco 110 kV	Enel	~7.3 km
S/E Polpaico 500/220 kV	Transelec	~13.5 km

直线距离，约数；各点容量以研究为准。

科利纳先例

EdgeConneX

在同一 110 kV 线路上新建开关站，2x40 MVA，经开放接入程序（第 102 条）。工程约 880 万美元。

Ascenty, Chacabuco

40 MVA 变压器：2023 年 11 月申请，2025 年 1 月获批（约 14 个月）。工程约 440 万美元。

数据中心供电的典型路径

1 · 预研究
周边变电站余量，约 4–10 周

2 · 可行性
Enel 或 STM 出具供电可行性函

3 · 申请
向 Coordinador 提交接入申请

4 · 批准
通常 12–18 个月，随后施工

23 kV 以上的接入可能需要单独的环境评估（SEIA）。

电力基础设施

近在咫尺的变电站

距地块约 0.8 公里，位于 Cerro Navia–Las Vegas 2x110 kV 线路上。LUMINA 一期储能已获批在 S/E Batuco 以 23 kV 接入。



2x110 kV 线路上的变电站，业主资料中标注为 S/E Batuco。无人机摄影，2026 年。



变电站场区近景。

~0.8 km	距地块
23 kV	一期储能接入已获批（NUP 7097）
下一阶段	数据中心供电，以研究为准

3 · 一期电力

一期：已获批的储能电池

园区自第一天起即有电力保障：备用电源、削峰及初期负荷，并网已获授权。

27 MW / 108 MWh
第一阶段，4 小时时长

50 MW / 200 MWh
授权范围内的第二阶段扩容

审批与状态

项目	已存档	状态
并网	Coordinador 最终授权，2026 年 10 月 9 日（NUP 7097）：S/E Batuco 23 kV，两个间隔，STM 区域系统	已批准
运行权利	注入 50 MW、取电 50 MW；构网型逆变器	已批准
环境	SEA 意见，2024 年 12 月 11 日：无需环境影响评估；永久占地 11,173 m²	已批准
本地电网	与 SAESA/STM 商定范围（2025 年 12 月）：两个 23 kV 间隔及 800 米地下线路	进行中
收入	第 1–4 年 PPA 报价：60% 固定价格，40% 衍生品；未签署	报价

关键日期

2026 年 10 月
最终接入授权签发

2028 年 1 月
须向 CNE 申报开工，否则授权失效

2029 年 3 月
目标商业运行，第一阶段

2029 年 8 月
目标商业运行，第二阶段

发起人模型（数据室内）
第一阶段资本支出约 2,100–2,250 万美元；项目内部收益率约 12%。发起人估算，未经核实。

电网状况
Coordinador 报告指出 S/E Batuco 负载较高，注入或取电可能受限。

数据中心的持续负荷仍需独立供电。授权由 Campos del Canto SpA 持有；其转让属交易结构的一部分。

4 · 物业

地块与用地分区

位于 Ruta 5 主要立交的单一工业地块，分区允许能源基础设施及工业用途。

位置	科利纳，首都大区；Ruta 5 Norte / Lo Pinto 立交东北象限
实测面积	Lote 11-A1c：68,380 m²（6.84 公顷 / 16.9 英亩），RTK GPS 地形测量，2023 年 10 月
道路接入	MOP 已批准 Ruta G-155 km 0.070 处接入可行性（详细设计待完成）
产权	已在 Conservador de Bienes Raíces 登记（2000 年）；2015 年因道路工程部分征收
规划证明	Certificado de Informaciones Previas 第 2177 号，DOM Colina，2025 年 9 月 22 日：城市区域

用地分区：专属工业区 N°1

1.2	0.6	15 m	4,000 m²
容积率	最大建筑密度	最高高度，2 层，独立建筑	最小地块面积

允许
能源、卫生及交通基础设施；服务、科研及商业设施；工业

禁止
住宅；危险废物或危险物质储存

土地分配示意

实测 68,380 m²，未扣除道路预留用地



一期储能： 永久占地 11,173 m²（SEA）　**储能用地范围：** 最多约 20,100 m²（灰色）　**数据中心园区：** ~48,000–57,000 m²

Ruta 5（100 米）及 Circunvalación Chacabuco Sur（80 米）道路预留用地可能减少可用面积；最终面积以契约及测量为准。

5 · 区位与市场

圣地亚哥数据中心走廊

科利纳位于圣地亚哥北缘的 Ruta 5 Norte 沿线，是全市最大的云及托管园区的集聚地。



地块边界为近似。影像：Esri World Imagery（Esri, Maxar, Earthstar Geographics）。

约 7–10 公里范围内的现有园区

运营商	设施
EdgeConneX	科利纳园区：已建 21 MW，规划 61 MW
Microsoft	智利云区域
Google	Quilicura 数据中心
Cirion	SAN 2 数据中心

智利数据中心需求，Coordinador 预测

国家电网上的数据中心负荷（兆瓦）

2025 **325 MW**

2030 **1,207 MW**

约 **2 GW** 数据中心负荷正在智利寻求并网。已取得电网进展的地块稀缺，而 LUMINA 的储能授权正是这一进展。

6 · 数据室与尽职调查

买方将获得的资料

卖方数据室在签署 NDA 后向合格方开放。以下事项预先列明，以便报价时予以考虑。

数据室内容

公司
项目公司及拟设 SPV

土地
产权、测量、规划证明、征收图纸

环境
储能及数据中心的 SEA 意见

储能工程
设计及技术文件

并网
Coordinador 最终报告、潮流研究、线路路由许可

财务模型
储能的资本支出、收入及回报

尽职调查要点

事项	文件显示内容
可用面积	测量显示 68,380 m²；SEA 意见引用的地块为 59,555 m² 及 48,000 m²。适用 Ruta 5（100 米）及 Circunvalación Chacabuco Sur（80 米）预留用地。净面积以测量确认。
矿权	AMULETO 勘探特许权与物业重叠，至 2027 年 11 月 23 日；一项开采特许权穿越规划线路路由。
卖方结构	土地与并网授权分属不同主体；授权由 Campos del Canto SpA 持有。结构须与智利律师确认。
储能期限	须于 2028 年 1 月前向 CNE 申报开工；电网保函有效期至 2027 年 9 月 30 日。
天然气	地块附近未发现已标注的输气管线。数据中心意见中的备用电源为储能电池加柴油。

7 · 报价流程

如何提交报价

不设底价 · 公开征集报价

不设要价：由竞争决定价格

LUMINA 作为单一整体资产出售。报价须于 2027 年 2 月 12 日前提交；最优者进入最终轮。

1	2	3	4	5
登记	**评估**	**报价**	**最终轮**	**交割**
签署 NDA；财务及制裁审查	数据室、无人机视频及现场踏勘	2027 年 2 月 12 日前提交初步报价	入围方提交最优报价	确认性尽职调查及交割

报价应包括

– 买方身份及最终受益人
– 保证金、尽调期及交割日期
– 条件，例如数据中心供电
– 购买价格及付款条件
– 资金来源及所需审批
– 储能授权转让的安排

经纪人

Benjamin Marcano
eXp Realty Chile
benjamin.marcano@expchile.cl
+56 9 5536 2647

联合经纪人

Carson Jones
eXp Commercial – 美国 | Passive Investments
carson.jones@eXpcommercial.com
214-718-7079

本备忘录仅供参考，并不构成出售要约。本文件依据卖方提供的资料及公开来源编制，未经独立核实。面积、距离、日期及估算均为约数。兆瓦数据仅指已存档的储能批准；未对数据中心供电作出任何陈述。买方应依赖其自身的尽职调查及顾问。卖方可自行决定变更或终止流程，或接受或拒绝任何报价。所有内容均依 NDA 保密。