

# 南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要

编制日期：2025年7月22日

送出日期：2025年7月23日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。  
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

#### (一) 产品要素

基金简称	南方万国数据中心 REIT	基金代码	508060
基金管理人	南方基金管理股份有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2025年7月18日	上市交易所	上海证券交易所
		上市日期	-
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式		
开放频率	封闭期为38年，不开放申购与赎回		
基金经理	周洪宇	开始担任本基金基金经理的日期	2025年7月18日
		证券从业日期	2013年8月8日
基金经理	张文全	开始担任本基金基金经理的日期	2025年7月18日
		证券从业日期	2025年4月14日
基金经理	吴琼	开始担任本基金基金经理的日期	2025年7月18日
		证券从业日期	2011年8月24日
场内简称	万国REIT（基金扩位简称：南方万国数据中心REIT）		
其他	募集份额：8亿份 发行价格：3.000元/份 募集金额：2,400,000,000.00元 运营管理机构：万国数据服务有限公司（统筹机构）、昆山国诚数据科技有限公司（实施机构） 原始权益人：万国数据控股有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：20%		

#### (二) 标的的基础设施项目情况

本基金首次发售时拟投资基础设施项目为万国数据通过项目公司持有的国金数据中心，于价值时点 2025 年 3 月 31 日的资产评估值为 19.33 亿元人民币。

(一) 项目概况

项目名称	国金数据中心
资产所在地	江苏省苏州市昆山市
资产范围	基础设施资产位于昆山市花桥镇 <sup>1</sup> 远创路558号，东侧临远创路、南侧临空地、西侧邻万国数据昆山一期项目、北侧临河流，包含两栋建筑物的房屋所有权、其占用范围内国有建设用地使用权及相关附属设备设施所有权（不含进线工程）
建设内容和规模	建设内容：包含2栋数据中心楼，建筑均为地上4层、地下1层； 土地使用权面积：19,999.50平方米； 建筑面积：35,376.70平方米，地上建筑面积29,795.10平方米、地下建筑面积5,581.60平方米。 机柜数量：4,192个，机柜电力设计容量29,044kW，包含7kW机柜4,072个、4.5kW <sup>2</sup> 机柜120个
数据中心散热方式	风冷制冷
单机柜功率	可托管的7kW机柜4,072个，4.5kW机柜120个
业务模式	采用批发型业务模式，为客户提供机房及配套技术服务，并保障数据中心空调、照明、电力、湿度等保持良好的运营状态
收入来源	100%来源于为客户提供服务器托管服务的托管服务费收入
托管服务费	不包含电费
土地性质	出让土地
开竣工时间	开工日期：2018年11月13日 竣工日期：2020年4月20日
决算总投资（万元）	82,369.27 <sup>3</sup>
当期目标不动产评估值（万元）	193,300.00
运营起始时间	1号楼：2020年5月；2号楼：2020年7月
项目权属起止时间及剩余年限	2012年6月9日至2062年6月8日 剩余年限：37.19年

(二) 经营情况及可供分配金额测算情况

<sup>1</sup> 现为花桥经济开发区，全文同。

<sup>2</sup> 4.5kW 机柜，不足 6kW 按 6kW 计费，下同。

<sup>3</sup> 固定资产及无形资产账面原值。

基础设施项目近三年及一期的整体经营情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
营业收入	4,295.42	16,444.90	16,827.99	17,349.72
净利润	1,436.00	4,733.12	4,613.71	4,570.92

(三) 根据可供分配金额测算报告，未来两年净现金流分派率计算如下：

单位：万元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日 预测数	2026年度预测数
年可供分配金额	9,175.57	12,478.81
净现金流分派率	5.07% (年化)	5.20%

注：净现金流分派率=年度可供分配金额/募集资金总额，募集资金总额=认购价格(3.000元/份)\*发售份额数量(8亿份)

## 二、基金投资与净值表现

### (一) 投资目标与投资策略

注：详见《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》“基金的投资”章节。

#### 投资目标

本基金主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权以及相关债权，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的运营管理和投资管理，力求实现基础设施项目的平稳运营，为基金份额持有人提供稳定及长期可持续的收益分配。

#### 投资范围

本基金主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权以及相关债权，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其他基金资产还可以投资于国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据、信用评级为AAA级的信用债（企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分、政府机构债券等）、货币市场基金、货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金可根据法律法规的规定参与融资业务。

本基金不投资于股票、可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

本基金的投资组合比例为：本基金的基础设施资产支持证券投资占基金资产的比例不低于80%，但因基础设施项目出售、基础设施资产支持证

	<p>券公允价值变动、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。</p> <p>如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，提前公告，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。</p>
主要投资策略	<p>(一) 基础设施项目投资管理策略</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、初始投资策略</li> <li>2、运营管理策略</li> <li>3、扩募收购策略</li> <li>4、资产出售及处置策略</li> <li>5、融资策略</li> <li>6、权属到期后的安排</li> </ol> <p>(二) 固定收益投资策略</p>
业绩比较基准	<p>本基金不设置业绩比较基准。</p> <p>如果今后法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，在取得基金托管人同意且按照监管部门要求履行适当程序后设置基金的业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会审议。</p>
风险收益特征	<p>本基金为基础设施型基金，主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担标的资产价格波动。一般市场情况下，本基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。</p>

## (二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

无

## (三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

## 三、投资本基金涉及的费用

### (一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。

### (二) 基金运作相关费用

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	本基金的管理费包括固定管理费、基础管理费、激励管理费三部分。其中固定管理费由基金管理人收取，基础管理费、激励管理费由运营管理机构收取。	基金管理人和运营管理机构
	<p>(1) 固定管理费</p> <p>本基金的固定管理费按已披露的上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产（首年为初始募集规模）为基数的</p>	

---

0.2%年费率计提。计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的管理费

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

### （2）基础管理费

$$\text{基础管理费} = \text{基础管理费 A} + \text{基础管理费 B}$$

基础管理费 A=基础设施项目运营收入\*9%，按月支付给运营管理实施机构。

基础管理费 B=基础设施项目运营收入\*3%，按年支付给运营管理统筹机构。

基础设施项目运营收入：指经审计的项目公司的主营业务收入，即服务费收入（不含税），不含政府补贴等非经常性收入/营业外收入（如有）。针对基础管理费 A，基金管理人应于项目公司年度审计报告出具后完成年度结算差异审定，经双方确认后，由支付义务方完成多退少补。针对运营收入应收但未收部分，对应预结算至基础管理费 B 的厘定之中，待项目公司确认实际收到款项后，由基金管理人指定账户完成补付。

### （3）激励管理费

$$\text{激励管理费} = (\text{基础设施项目实际净运营收入} - \text{基础设施项目目标净运营收入}) * 15\%$$

当项目公司实际净运营收入超过项目公司目标净运营收入时，激励管理费为正值；反之，当项目公司实际净运营收入低于项目公司目标净运营收入时，激励管理费为负值。激励管理费由运营管理统筹机构与运营管理实施机构根据《运营管理服务协议》的相关约定进行分配/承担。

基础设施项目实际净运营收入根据项目公司年度经审计报告数据确定。基础设施项目实际净运营收入，结合《运营管理服务协议》对基础管理费 A 的设置内涵，具体指项目公司经审计后的主营业务收入扣减税金及附加、项目公司牌照人员成本、保险费及基础管理费 A 的差额。特别地，基金管理人因管理需要而额外追加的由项目公司承担的成本费用不作为扣减项。

基础设施项目目标净运营收入，在本基金上市的前 5 个自然年度应按本基金首发时《资产评估报告》的对应预测数据执行；后续按上一年度的《资产评估报告》对应预测数据执行。特别地，基金管理人因管理需要而额外追加的项目公司成本费用预算不作为厘定实际及目标净运营收入付费考核口径

---

的扣减项。

为免疑义，基础管理费、激励管理费均为不含增值税的费用，适用的增值税税率为6%，如支付基础管理费或激励管理费时，国家税法及相关规定适用的增值税税率发生调整的，基础管理费或激励管理费含税金额应按照调整后的增值税率计算。除《运营管理服务协议》或其补充协议（如有）另有约定，运营管理服务费应为运营管理机构为提供本《运营管理服务协议》项下所有服务及履职的全部对价，包括相关品牌等的使用授权（如需）。

托管费	0.01%	基金托管人
销售服务费	-	-
审计费用	280,000.00	会计师事务所
信息披露费用	0.00	规定披露报刊
其他费用	基金上市费用及年费、登记结算费用，《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用、会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、审计费、诉讼费和仲裁费，基金份额持有人大会费用，基金的证券交易费用，基金的银行汇划费用，基金相关账户的开户及维护费用，涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用（如有），基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费及仲裁费用等相关费用，按照国家有关规定、《基金合同》、资产支持证券法律文件等约定，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。	

注：上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

## 四、风险揭示与重要提示

### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为基础设施基金，主要特征如下：一是80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；二是基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；三是基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目托管服务费收入等稳定现金流为主要目的；四是采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

#### 1、基础设施基金相关风险

本基金可能面临的与基础设施基金相关风险包括宏观经济环境变化导致的行业风险；相关政策法规变化带来的风险；行业竞争加剧价格下行的风险；行业客户集中度较高的风险；

限电影响生产经营的风险；灾难性事件风险；技术更新迭代风险；电能利用效率（PUE）政策趋严带来的经营风险；行业供需失衡的风险；集中投资风险；基金价格波动风险；流动性风险；估值与现金流预测的风险；关联交易、同业竞争及利益冲突风险；管理及尽职履约的风险；中止发售的风险；募集失败的风险；基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险；资产支持专项计划等特殊目的载体提前终止的风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；特定声誉风险；税收等政策调整的风险；不可抗力的风险。

## 2、基础设施项目相关风险

本基金可能面临的基础设施项目相关风险包括运营收入下降的相关风险；基础设施项目支出及相关税费增长的风险；安全生产、环境保护和意外事件的风险；土地使用权到期、被征用或收回风险；进线工程未入池的风险；运营管理机构的经营风险；增值电信业务经营许可证到期不再被授予的风险；基金存续期内存在转让限制的风险；客户自建或换租，以及新客户未及时引入的风险；基础设施项目的改造风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；股东借款带来的现金流波动风险等。

## 3、其他一般性风险因素

本基金可能面临的其他一般性风险因素包括证券市场投资风险；操作技术及合规风险；本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法可能存在不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，销售机构之间的风险等级评价也可能存在不同，销售机构基于自身采用的评价方法可能对基金的风险等级进行定期或不定期的调整，但销售机构向投资人推介基金产品时，所依据的基金产品风险等级评价结果不得低于基金管理人作出的风险等级评价结果。投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

## （二）重要提示

南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证监会2025年6月16日证监许可〔2025〕1254号文注册募集。中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

与本基金/基金合同相关的争议解决方式为仲裁。因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，按照深圳国际仲裁院届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳市。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

投资人知悉并同意基金管理人可为投资人提供营销信息、资讯与增值服务，并可自主选择退订，具体的服务说明详见招募说明书“基金份额持有人服务”章节。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[[www.nffund.com](http://www.nffund.com)][客服电话：400-889-8899]

- 《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、
- 《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金托管协议》、
- 《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- 定期报告、包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

## 六、其他情况说明

暂无。