

南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

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

报告送出日期：2026 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	南方润泽科技数据中心 REIT
场内简称	南方润泽科技数据中心 REIT
基金代码	180901
交易代码	180901
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 7 月 18 日
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	50 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 8 月 8 日
投资目标	本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并通过资产支持证券持有不动产项目公司全部股权以及相关债权，从而取得不动产项目完全所有权

	或经营权利。本基金通过主动的运营管理和投资管理，力求实现不动产项目的平稳运营，为基金份额持有人提供稳定及长期可持续的收益分配。
投资策略	（一）不动产项目投资管理策略 1、初始投资策略 2、运营管理策略 3、扩募收购策略 4、资产出售及处置策略 5、融资策略 6、权属到期后的安排 （二）固定收益投资策略
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产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。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金每年至少进行收益分配一次。本基金应当将不低于 90%的合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	南方资本管理有限公司
运营管理机构	润泽科技发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心

项目公司名称	河北润禾科技有限公司
不动产项目业态	数据中心
不动产项目主要经营模式	批发型数据中心，经营模式为向客户提供机柜托管服务，并收取一定的托管服务费
不动产项目地理位置	河北省廊坊经济技术开发区梨园路 2 号 A-18 幢

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		南方基金管理股份有限公司	润泽科技发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	鲍文革	桂滨
	职务	督察长	证券投资部负责人
	联系方式	0755-82763888	17801099737
注册地址		深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼	廊坊经济技术开发区楼庄路 9 号
办公地址		深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼	廊坊经济技术开发区楼庄路 9 号
邮政编码		518017	065001
法定代表人		周易	李笠

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	南方资本管理有限公司	招商银行股份有限公司石家庄分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1308A	石家庄市桥西区中华南大街 172 号泰丰大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 39 楼	石家庄市桥西区中华南大街 172 号泰丰大厦
邮政编码	518040	518017	050000
法定代表人	缪建民	朱运东	付焱冰（负责人）

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	138,522,046.41
2.本期净利润	17,683,986.68

3.本期经营活动产生的现金流量净额	200,039,394.49
4.本期现金流分派率（%）	2.59
5.年化现金流分派率（%）	7.38

注：1、本期收入指不动产基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收益以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	165,333,414.33	0.1653	-
本年累计	215,498,116.80	0.2155	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

无。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	17,683,986.68	-
本期折旧和摊销	60,110,456.27	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-5,569,538.90	-
本期息税折旧及摊销前利润	72,224,904.05	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	130,392,346.60	<备注>
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-	-

2.未来合理相关支出预留	-37,283,836.32	<备注>
本期可供分配金额	165,333,414.33	-

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期“未来合理相关支出预留”，包括资本性支出、基金管理人的管理费、基金托管费、运营管理机构运管服务费、待缴纳的经营性负债及税金等。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本报告期内计提基金管理人管理费 2,268,492.76 元，基金托管人托管费 113,424.96 元，运营管理机构基础管理费 4,070,332.35 元，本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

南方润泽科技数据中心 REIT 持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心项目（以下简称“A-18 数据中心”），位于河北省廊坊经济技术开发区，该项目已运营 5 年。

截至 2025 年 12 月 31 日，A-18 数据中心可供上架总功率 42,479.58kW，实际上架功率合计 42,205.02kW，上架率 99.35%，托管服务费单价为 1,139.53 元/kW/月（含税），报告期末剩余协议期为 9 年，报告期末托管服务费收缴率为 99.99%。报告期内，不动产项目各项工作运行平稳，未发生安全生产事故。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 10 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末项目 IT 总功率	报告期末不动产项目可供上架总功率	kW	42,479.58
2	报告期末实际	报告期末不动	kW	42,205.02

	上架总功率	产项目实际上架功率之和		
3	报告期末上架率	报告期末上架率=报告期末实际上架总功率/项目 IT 总功率	%	99.35
4	报告期内托管服务费单价水平	报告期内各月按功率加权计算的托管服务费单价的平均值（含税）	元/kW/月	1,139.53
5	报告期末剩余协议期情况	报告期末剩余协议期	年	9.00
6	报告期末托管服务费收缴率	截至报告期末当年的累计实收托管费及尚未逾期的应收托管费/截至报告期末当年的应收托管费	%	99.99

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：A-18 数据中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	报告期末项目 IT 总功率	报告期末不动产项目可供上架总功率	kW	42,479.58
2	报告期末实际上架总功率	报告期末不动产项目实际上架功率之和	kW	42,205.02
3	报告期末上架率	报告期末上架率=报告期末实际上架总功率/项目 IT 总功率	%	99.35
4	报告期内托管服务费单价水平	报告期内各月按功率加权计算的托管服务费单价的平均值（含税）	元/kW/月	1,139.53
5	报告期末剩余	报告期末剩余	年	9.00

	协议期情况	协议期		
6	报告期末托管服务费收缴率	截至报告期末当年的累计实收托管费及尚未逾期的应收托管费/截至报告期末当年的应收托管费	%	99.99

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，不动产项目 A-18 数据中心整体运营稳健，客户结构稳定。直接客户为中国电信股份有限公司北京分公司（以下简称“北京电信”），全部托管服务费收入来源于此，报告期内实现托管服务费收入 13,607.05 万元。截止报告期末，7.04kW 机柜上架数量为 5,763 个，16.5kW 高功率机柜上架数量为 99 个，上架率持续保持在 99%以上。

报告期内，不动产项目 A-18 数据中心按计划全面落实各项巡检与维保工作，各专业团队持续开展日常周期性检查与设备维护，有效保障了不动产项目 A-18 数据中心设备的稳定运行与系统安全。

报告期内，不动产项目 A-18 数据中心所在地河北省廊坊经济技术开发区无新增批发型数据中心供应。面对日益激烈的市场竞争，运营管理机构将持续优化服务体系、加强智能化运维能力，进一步巩固客户合作关系，增强资产的市场竞争力与抗风险能力，为不动产项目的长期稳定运营提供有力保障。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	979,114,441.34
2	总负债	3,219,807,761.00
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	136,070,518.34
2	营业成本/费用	73,024,396.46
3	EBITDA	76,263,578.50

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：河北润禾科技有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
----	----	-----------

主要资产科目		
1	货币资金	302,444,067.37
2	固定资产	596,973,557.92
主要负债科目		
1	应付账款	42,855,600.23
2	长期应付款	2,999,073,332.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：河北润禾科技有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	托管服务费收入	136,070,518.34	100.00
2	营业收入合计	136,070,518.34	100.00

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：河北润禾科技有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	IDC 运营成本	61,274,430.19	83.91
2	折旧及摊销费用	8,775,429.27	12.02
3	税金及附加	799,437.11	1.09
4	管理费用	166,344.95	0.23
5	财务费用	2,008,754.94	2.75
6	营业成本/费用合计	73,024,396.46	100.00

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：河北润禾科技有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	48.52
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×	%	56.05

		100%		
--	--	------	--	--

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司开立了基本户，账户受到托管行的监管。不动产项目的所有现金流入由项目公司基本户统一接收。日常经营支出的划付流程为：运营管理机构提起付款申请，经基金管理人复核确认后，提交相关资料至托管行，托管行复核无误后进行划付。

2、现金归集和使用情况

本报告期内，不动产项目累计资金流入 249,469,519.55 元；累计资金流出 46,113,641.11 元。经营活动产生的现金流量净额为 203,355,878.44 元，其中经营活动现金流出，包括数据中心运维管理成本、税金及附加等。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内，项目公司存在来源单一客户的现金流占比超过 10%的情况，来源于项目公司直接签约客户北京电信的托管服务费收入为 13,607.05 万元，占项目公司营业收入比例为 100%。北京电信为本不动产项目的重要现金流提供方，其企业信息及经营情况已在本基金招募说明书中披露，其作为中国电信股份有限公司的分公司在本报告期内经营情况稳定。截至本报告发布之日，经公开渠道查询，未发现其存在因严重违法失信行为而被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。报告期内，项目公司与北京电信的业务合作情况均依照已签订的《IDC 业务合作协议（A-18 数据中心）》执行，协议相关情况已在本基金招募说明书中披露。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施说明

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-

	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备 付金合计	16,099,888.07	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	16,099,888.07	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内基金投资的前十名证券的发行主体未有被监管部门立案调查，不存在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金首次发行实际募集资金为 45.00 亿元，原始权益人润泽科技发展有限公司获得净回收资金 203,323.87 万元，根据本基金招募说明书披露，拟将 85% 的净回收资金用于投资重庆润泽（西南）国际信息港项目，剩余 15.00% 用于补充流动资金。

鉴于实际净回收资金较原计划总额有所增加，且原计划投资项目由于投资节奏调整，短期内资金整体使用需求有限，为满足项目实际资金需求，提高回收资金使用效率，原始权益人在履行了内部有关审批流程后，已就回收资金投向变更情况向国家发展和改革委员会、河北省发展和改革委员会等监管部门履行了相关报备程序，说明了拟变更回收资金用途和使用比例的情况，并于 2025 年 11 月 21 日出具《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金回收资金使用承诺函》，承诺严格监督本项目净回收资金投资于润泽人工智能应用中心项目、长三角平湖润泽国际信息港项目和润泽（惠州）国际信息港（一期）升级改造项目，合计不低于净回收资金的 85%。

关于上述变更回收资金投向和使用比例变更事项，详见基金管理人于 2025 年 11 月 28 日披露的《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》。

本报告期内，原始权益人使用净回收资金 14,706.53 万元，其中：7,330.57 万元用于润泽人工智能应用中心项目，4,895.08 万元用于长三角平湖润泽国际信息港项目，2,480.88 万元用于润泽（惠州）国际信息港（一期）升级改造项目。截至报告期末，原始权益人累计已使用净回收资金 45,205.11 万元，占净回收资金总额 22.23%。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
冯达	本基金的基金经理	2025 年 7 月 18 日	-	10	自 2016 年开始从事不动产相关的投资管理工作，主要包括南方骐元-远东宏信（天津）1 号资产支持专项计划、南方资本-鑫桥租赁资产支持专项计划以及南方润泽科技数据中心 REIT 的投资管理工作。主要涵盖资产支持专项计划、公募 REITs 等项目类型。	美国伯特利大学工商管理硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于成都娇子实业发展有限公司、南方资本管理有限公司，历任投资银行部总监助理、投资银行部项目经理助理、战略业务部项目经理助理等职务。2025 年 3 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至今，任南方润泽科技数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。
胡阔	本基金的基金经理	2025 年 7 月 18 日	-	13.5	自 2012 年开始从事	香港理工大学会计

					不动产相关的运营管理工作，主要包括水电站、光伏、风电等不动产项目以及南方润泽科技数据中心 REIT 的运营管理工作。主要涵盖能源类、数据中心等项目类型。	与金融分析硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于中国电力工程有限公司、中冶国际工程集团有限公司、上海云枫股权投资基金管理有限公司、特变电工衡阳变压器有限公司、明阳智慧能源集团股份公司，主要从事水电、风电及光伏等电力不动产项目投资及运营管理工作。2023 年 2 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至今，任南方润泽科技数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
王雪	本基金的基金经理	2025 年 7 月 18 日	-	10.5	自 2015 年开始从事	女，大连理工大学经

					不动产相关的运营管理工作，主要包括产业园区等不动产项目以及南方润泽科技数据中心 REIT 的运营管理工作。主要涵盖产业园区、数据中心等项目类型。	济学硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于华夏幸福基业股份有限公司、长盛基金管理有限公司，历任策略发展高级经理、REITs 运营岗等职务。2025 年 3 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至今，任南方润泽科技数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
--	--	--	--	--	--	---

注：1、不动产项目运营或投资管理年限根据基金经理参与不动产相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	2,650,000.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	2,650,000.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	0.27%

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准设立南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金的文件；
- 2、《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5、报告期内在选定报刊上披露的各项公告；
- 6、《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告》原文。

11.2 存放地点

深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼。

11.3 查阅方式

网站：<http://www.nffund.com>