南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 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

送出日期：2026 年 8 月 31 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期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，投资者在作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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

目录

§1 重要提示及目录.....1
1.1 重要提示.....1
1.2 目录.....2
§2 不动产基金简介.....4
2.1 不动产基金产品基本情况.....4
2.2 不动产项目基本情况说明.....5
2.3 不动产基金扩募情况.....5
2.4 基金管理人和运营管理机构.....5
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.....6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....6
2.7 信息披露方式.....6
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....6
3.1 主要会计数据和财务指标.....6
3.2 其他财务指标.....7
3.3 不动产基金收益分配情况.....7
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....8
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....9
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....9
3.7 报告期内发生的关联交易.....9
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....9
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....9
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....9
§4 不动产项目基本情况.....9
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....9
4.2 不动产项目所属行业情况.....11
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....15
4.4 项目公司经营现金流.....17
4.5 项目公司对外借入款项情况.....18
4.6 不动产项目投资情况.....18
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....18
4.8 不动产项目相关保险的情况.....18
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....18
4.10 其他需要说明的情况.....19
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....19
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....19
5.2 投资组合报告附注.....19
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....19
§6 回收资金使用情况.....20
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....20
§7 管理人报告.....20
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....20

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况 26
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况 28
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 29
§8 运营管理机构报告 30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 31
§9 其他业务参与人履职报告 32
9.1 托管人报告 32
9.2 资产支持证券管理人报告 32
9.3 原始权益人报告 33
§10 中期财务报告（未经审计） 34
10.1 资产负债表 34
10.2 利润表 37
10.3 现金流量表 39
10.4 所有者权益变动表 43
10.5 报表附注 46
§11 基金份额持有人信息 76
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 76
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 76
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 77
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 79
§12 不动产基金份额变动情况 79
§13 重大事件揭示 79
13.1 基金份额持有人大会决议 79
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 79
13.3 不动产基金投资策略的改变 80
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 80
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况 80
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 80
13.7 其他重大事件 80
§14 影响投资者决策的其他重要信息 81
§15 备查文件目录 81
15.1 备查文件目录 81
15.2 存放地点 81
15.3 查阅方式 81

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	南方万国数据中心 REIT
场内简称	南方万国数据中心 REIT
基金代码	508060
交易代码	508060
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	800,000,000.00 份
基金合同存续期	38 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
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	万国数据服务有限公司（运营管理统筹机构），昆山国诚数据科技有限公司（运营管理实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国金数据中心

项目公司名称	国金数据科技发展（昆山）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	国金数据中心为客户提供数据中心相关的服务，主要通过机柜托管服务获取经营现金流
不动产项目地理位置	江苏省昆山市花桥镇远创路 558 号

2.3 不动产基金扩募情况

不涉及。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		南方基金管理股份有限公司	万国数据服务有限公司	昆山国诚数据科技有限公司
信息披露事务负责人	姓名	鲍文革	金翔宇	/
	职务	督察长	统筹团队负责人	/
	联系方式	0755-82763888	021-20292200	/
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	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园 A0503-1 单元	江苏省苏州市昆山市花桥镇远创路 558 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	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 C 座 4/5 楼	江苏省苏州市昆山市花桥镇远创路 558 号

邮政编码	518017	200137	215332
法定代表人	周易	张克兢	王海明

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上海分行
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	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
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	上海市陆家嘴环路 1088 号 13 楼
邮政编码	518040	518017	200120
法定代表人	缪建民	朱运东	陆明（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.nffund.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公地址、基金上市交易的证券交易所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日)
本期收入	95,530,355.50
本期净利润	36,363,725.49
本期经营活动产生的现金流量净额	54,702,323.13
本期现金流分派率（%）	1.52
年化现金流分派率（%）	3.06
期末数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金总资产	2,468,981,243.66
期末不动产基金净资产	2,367,644,504.19
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.28

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、其他收入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/年初至本报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金份额净值	2.9596
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	52,486,123.00	0.0656	-
2025 年	92,058,481.99	0.1151	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	92,000,005.06	0.1150	-
2025 年	-	-	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	36,363,725.49	-
本期折旧和摊销	46,940,906.50	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-5,376,890.19	-
本期息税折旧及摊销前利润	77,927,741.80	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、非同一控制下合并损益、期初现金余额等	7,000,000.00	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-11,427,376.62	-
2.支付的利息及所得税费用	-6,219,846.32	-
3.应收和应付项目的变动	-12,281,207.11	-
4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-2,513,188.75	-
本期可供分配金额	52,486,123.00	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括基金管理人管理费、基金托管费、待缴纳的税金等。

2、上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 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”，包括基金管理人管理费、基金托管费、待缴纳的税金等。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构的费用收取情况及依据

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 2,403,363.25 元，计提基金托管人托管费 120,167.71 元，计提运营管理机构的管理费 10,944,193.59 元，本报告期本期净利润已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告中期财务报告（未经审计）章节中“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”内容。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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

报告期内，本基金持有 1 个数据中心不动产项目，位于江苏省苏州市昆山市，已运营年限 6 年。截至 2026 年 6 月 30 日，本基金所持数据中心项目资产总可售功率为 29,044kW，期末实际计费功率为 28,448kW，期末计费率为 97.95%，期末托管服务费收缴率为 100%，报告期内有效托管服务费单价水平为 570 元/kW/月（含税），报告期末加权平均合同剩余期限

为 1,090.10 天。报告期内，不动产项目整体运营平稳，未发生重大诉讼或安全生产事故，周边无新增竞争性项目，经营策略未发生重大调整。

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(2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日)/报告期末(2026 年 06 月 30 日)
1	报告期末总可售功率	报告期末总可售功率	KW	29,044.00
2	报告期末计费功率	报告期末时点计费功率	KW	28,448.00
3	报告期末计费率	报告期末时点计费率=报告期末时点计费功率/报告期末总可售功率	%	97.95
4	报告期内有效托管服务费单价水平（含税）	报告期内各月末有效托管服务费单价的算术平均值	元/KW/月	570.00
5	报告期末托管服务费收缴率	截至报告期末当年累计实收托管服务费及尚未逾期的托管服务费/截至报告期末当年的应收托管服务费	%	100.00
6	报告期末加权平均合同剩余期限	Σ合同 i 的剩余期限*合同 i 的签约功率/所有合同签约总功率	天	1,090.10

共 120 个 4.5kW 机柜，不足 6kW 按 6kW 计费。

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：国金数据中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告期

				末（2026 年 06 月 30 日）
1	报告期末总可售功率	报告期末总可售功率	KW	29,044.00
2	报告期末计费功率	报告期末时点计费功率	KW	28,448.00
3	报告期末计费率	报告期末时点计费率=报告期末时点计费功率/报告期末总可售功率	%	97.95
4	报告期内有效托管服务费单价水平（含税）	报告期内各月末有效托管服务费单价的算术平均值	元/KW/月	570.00
5	报告期末托管服务费收缴率	截至报告期末当年累计实收托管服务费及尚未逾期的托管服务费/截至报告期末当年的应收托管服务费	%	100.00
6	报告期末加权平均合同剩余期限	Σ合同 i 的剩余期限*合同 i 的签约功率/所有合同签约总功率	天	1,090.10

共 120 个 4.5kW 机柜，不足 6kW 按 6kW 计费。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金持有的不动产项目属于互联网数据中心（Internet Data Center, IDC）行业，其核心业务是为客户提供服务器托管、运维及资源出租等算力基础设施服务，是支撑数字经济运行的关键底层设施。

中国 IDC 行业正由规模扩张迈向高质量发展阶段，人工智能成为行业主要增长动力。2025 年用于人工智能训练与推理的数据总量达 199.48EB，同比增长 42.86%；其中推理数据量为 101.34EB，首次超过训练数据量。根据国家数据局测算，未来推理算力需求与训练算力需求之比或将达到 3:1 甚至更高。同期，全国日均词元（Token）调用量由 2025 年初的超 1 万亿增至年末的 100 万亿，2026 年 3 月进一步增至 140 万亿。这意味着行业需求正由训练主导转向训练与持续推理并重，低时延、高可用的推理业务有利于提升数据中心资产的客户服务合同韧性和上架率稳定性。

2026 年，政府工作报告提出“打造智能经济新形态”，深化拓展“人工智能+”，同时强调“实施超大规模智算集群、算电协同等新基建工程，加强全国一体化算力监测调度，支持公共云发展”。全国一体化算力网已纳入国家“十五五”规划 109 项重大工程项目；据国家发展改革委初步估算，算力相关直接投资将达到万亿量级。全国算力基础设施持续完善，截至 2026 年 6 月底，全国智能算力总规模达 240 万 PFLOPS（FP16），八大国家算力枢纽节点占比超过 80%；全国一体化算力网试验验证平台（国家级监测调度平台）已接入 140 万 PFLOPS，约占全国智算总规模的 58%。全国算力资源的集约布局和统一调度能力不断增强，为人工智能应用规模化落地提供了基础支撑。

IDC 行业具有明显的区域性特征。京津冀、长三角、粤港澳大湾区等经济发达地区客户密集，主要承接实时推理、在线交易等低时延、高可靠性业务；中西部地区凭借能源和土地成本优势，重点承接 AI 模型训练、离线分析及存储备份等业务。行业已形成东部侧重实时推理与关键业务、中西部侧重大规模训练与存储的梯次分布格局。截至 2026 年 6 月底，近两年围绕国家算力枢纽节点建设超 70 条算力大通道，枢纽节点间网络性能较前期提升 10%。尽管跨区域链接能力持续提升，为训练、离线处理和批量计算提供了更大的部署空间，但实时性、数据位置及合规要求仍决定部分业务需靠近需求侧部署，算力部署将长期保持分层格局。

IDC 行业与宏观经济存在一定相关性，但数字化及人工智能需求具有持续性，整体周期性相对较弱，波动更多来自建设交付节奏、电力成本变化及短期供需错配；季节性影响主要体现为夏冬季制冷和供电负荷变化，但随着节能技术与智能运维的普及，其影响逐步减弱。

在竞争格局方面，市场呈现基础电信运营商、第三方 IDC 服务商与大型互联网厂商（含云服务商）多方参与、合作加深的态势。基础电信运营商凭借网络带宽资源和广泛的政企客户基础，在大型基础设施布局和全国性网络协同方面具备优势；第三方 IDC 服务商以专业运营能力、灵活的定制化服务及快速的市场响应见长，近年来市场份额持续提升，截至 2025 年，国内 TOP10 服务商市场份额超 55%，头部集中趋势有所强化；大型互联网厂商既自建数据中心，也倾向于与具备资金实力、快速交付能力和高效运维能力的第三方服务商合作，以实现算力扩张、合规监管与财务弹性之间的平衡。三类主体通过资源互补、联合

运营等模式协同，共同服务高价值客户，并在智算中心、出海及技术服务输出等领域拓展新增长点。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据市场调查，围绕地理区位、单机柜 IT 功率、建设标准、商业模式等核心要素，选取与国金数据中心项目接近的四个主要竞争项目，主要情况比对如下：

市场可比案例

公司名称	数据中心项目名称	行政区/县	单位机柜千瓦数(kW)	建设标准	是否含电费	单价（元/月/kW）
公司 A	项目 A	浦东新区	6.00-8.00	T3+	是	1,100.00
公司 B	项目 B	浦东新区	6.00-8.00	T3+	是	1,160.00
公司 C	项目 C	宝山区	6.00-8.00	T3+	否	630.00
公司 D	项目 D	松江区	6.00-8.00	T3+	否	610.00

修正因素考虑情况如下：

千瓦数影响：统一服务费标准为：每千瓦每月；

是否包含电费：考虑到标的服务费不包含电费影响，对案例按照行业平均水平剔除电费服务费影响；

修正后单位服务费水平如下：

修正后市场可比案例

公司名称	数据中心项目名称	行政区/县	修正后服务费单价（元/月/kW）
公司 A	项目 A	浦东新区	560.97
公司 B	项目 B	浦东新区	620.97
公司 C	项目 C	宝山区	630.00
公司 D	项目 D	松江区	610.00

剔除上述因素影响，统一服务费标准后，修正后基准日市场平均服务水平为 560-630 元/kW/月（国金数据中心项目签订水平 570 元/kW/月）。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

在国家大力发展数字经济、坚持绿色低碳集约高效发展原则的背景下，我国数据中心行业已迈入高质量发展阶段。2025 年以来，国家先后印发《国家数据基础设施建设指引》《关于深入实施"人工智能+"行动的意见》《算力互联互通行动计划》等顶层设计文件；报告期内，相关政策加速落地，算力互联互通、算电协同等部署进入实施阶段，对数据中心行业产生深远影响。

（一）国家层面政策

1、算力互联互通体系落地实施：2026 年 1 月，工业和信息化部办公厅印发《关于组织开展国家算力互联互通节点建设工作的通知》（工信厅信管函〔2026〕35 号），落实 2025 年 5 月《算力互联互通行动计划》（工信部信管〔2025〕119 号）要求，同步发布《国家算力互联互通节点建设方案》，构建“1”（国家算力互联网服务节点）+“M”（区域节点）+“N”（行业节点）三级算力互联体系，实行统一标识、统一标准、统一规则运行，区域节点面向算力需求旺盛地区布局。互联互通体系的建设将促进包括昆山在内的长三角算力资源优化配置和高效流动，有利于本项目融入全国算力服务网络，提升跨区域调度能力与客源辐射范围。

2、算电协同上升为国家战略：2025 年 9 月，国家发展改革委、国家能源局印发《关于推进"人工智能+"能源高质量发展的实施意见》（国能发科技〔2025〕73 号），提出构建算电协同发展机制、不断提高算力中心绿电比例。2026 年 3 月 5 日，《政府工作报告》首次将“算电协同”纳入国家新基建工程，提出“实施超大规模智算集群、算电协同等新基建工程，加强全国一体化算力监测调度”。算力基础设施与新型电力系统的一体化规划、调度上升至国家战略，为数据中心绿电供给与能耗精细化管控创造良好的政策环境。

3、要素市场化配置改革：2025 年 9 月，国务院印发《关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》（国函〔2025〕86 号），同意自即日起 2 年内开展北京城市副中心、苏南重点城市等 10 个要素市场化配置综合改革试点，围绕技术、土地、人力、数据、资本、资源环境等要素畅通流动和高效配置开展综合改革，其中包括加快培育和完善数据要素市场。试点方案同时明确推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，探索对资产支持证券（ABS）等项目培育与投后管理的数字化监管。本项目所在的昆山市地处苏南核心区域，该试点有助于优化区域数据要素流通环境和营商条件，其 REITs 与 ABS 改革导向亦与本基金的长期发展直接相关。

上述政策共同构成了引导数据中心产业向新型化、绿色化、集约化发展，构建全国一体化算力体系的顶层设计框架。

（二）区域及地方政策

1、江苏省综合政策体系：江苏省政府办公厅 2025 年 4 月印发《江苏省数字经济高质量发展三年行动计划（2025-2027 年）》，明确到 2027 年全省数字经济核心产业增加值达 1.8 万亿元，打造具有国际竞争力的数字产业集群。在此基础上，2026 年 1 月省政府印发《江苏省"人工智能+"行动方案》，提出引导智算中心集群化发展、集约化建设，探索绿电直供等新模式，并鼓励有条件的地方发放"算力券"、"模型券"。

2、江苏省专项政策持续加码：2026 年 6 月，省工业和信息化厅印发《江苏省“人工智能+制造”实施方案》（苏工信信发〔2026〕160 号），提出到 2027 年规上工业企业“人工智能+制造”诊断全覆盖、建设 100 个左右行业高质量数据集，并提出积极发展智算中心用

电力电子装备及新型储能装备；省政府印发《江苏省服务业扩能提质行动方案（2026—2030年）》，明确适度超前布局算力基础设施、完善智能算力供给能力；省发展改革委、省工业和信息化厅、省数据局联合印发《江苏省支持人工智能 OPC 创新发展若干措施》（苏发改智集发〔2026〕580 号）鼓励各地通过发放算力券、语料券、Token 券、模型券等方式降低人工智能创新创业成本。上述政策从算力供给、应用场景、用算成本等维度，为数据中心等数字基础设施的发展提供了明确的方向指引和市场预期。

3、苏州市政策联动：2026 年 6 月，苏州市印发《苏州市 2026 年度"人工智能+"行动方案》（苏州发改人工智能〔2026〕15 号），提出加快推进算电协同发展、全市智算规模达 34,000PFLOPS（FP32），支持昆山等地争取省级"算力券、模型券、语料券"等政策，并明确配合做好公募 REITs 项目储备和审核工作。

4、昆山人工智能产业布局：作为省级政策的积极落地方，昆山正加快构建多元算力供给体系，已形成总规模达 2 万 P 的算力资源网络，成为全国首个同时拥有国家超级计算昆山中心和国产 GPU 寒武纪智算中心的县级市。2026 年 1 月，昆山召开人工智能创新发展大会，提出推动"算力+算法+场景"一体化，创新推出以"算力券"、"模型券"、"资金券"、"场景券"为框架的组合政策，对符合条件的算力使用单位给予每年最高 300 万元补贴，对算力供给方给予每年最高 200 万元补贴。2026 年 4 月市工信局发布《昆山市推进新型工业化暨人工智能创新发展 2026 年行动方案》（昆工信〔2026〕6 号）及百项工作清单，明确新增算力规模不少于 5000PFLOPS、培育工业高质量数据集 30 个、推进 10E 级智能超算系统研制、布局边缘计算中心等工程。上述措施将有效刺激本地算力需求，为本项目的业务增长创造良好的市场环境。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	661,298,377.96	699,123,026.41	-5.41
2	总负债	1,660,226,509.40	167,761,595.85	889.63
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	91,201,613.23	-	-
2	营业成本/费用	106,822,349.51	-	-
3	EBITDA	83,109,610.75	-	-

注：1、本基金于 2025 年 7 月 18 日成立，截止本报告期末，本基金成立不满一年；2、报告期末总负债金额较上年末金额变动超过 30%，主要原因系根据本基金招募说明书披露的吸收合并安排，项目公司于 2026 年度完成了对昆山国胜数据科技有限公司的吸收合并，承继了其全部负债所致。

4.3.2 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：国金数据科技发展（昆山）有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 06 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	固定资产	493,145,475.49	504,700,515.73	-2.29
2	货币资金	86,520,450.01	128,321,994.85	-32.58
主要负债科目				
1	长期应付款	1,600,146,924.28	145,860,035.49	997.04

注;1、报告期末货币资金金额较上年末金额变动超过 30%，主要原因系报告期内完成了 2025 年度的第一次分红所致。2、报告期末长期应付款金额较上年末金额变动超过 30%，主要原因系根据本基金招募说明书披露的吸收合并安排，项目公司于 2026 年度完成了对昆山国胜数据科技有限公司的吸收合并所致。

4.3.3 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：国金数据科技发展（昆山）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	托管服务费收入	91,201,613.23	100.00
2	营业收入合计	91,201,613.23	100.00

4.3.4 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：国金数据科技发展（昆山）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧及摊销费用	23,051,631.13	21.58
2	IDC 运营成本	11,136,049.40	10.42

3	税金及附加	1,250,337.93	1.17
4	财务费用	71,384,331.05	66.83
5	营业成本/费用合计	106,822,349.51	100.00

注：1、报告期内项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。报告期内财务费用占比较高，主要系项目公司完成吸收合并后承继了昆山国胜数据科技有限公司的债务所致。上述借款利息费用属于内部借款利息费用，在基金合并层面抵消。2、IDC 运营成本主要为运管服务费。

4.3.5 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：国金数据科技发展（昆山）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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	62.51
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入*100%	%	91.13

注：1、报告期息税折旧摊销前利润率较上一年度有较大提升，主要系报告期内废旧蓄电池资产处置带来的收益所致。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司已开立监管账户，包括基本账户在内，均受到托管行的监督，相关货币资金收支活动均需通过监管账户进行。项目公司监管账户为接收项目公司所有收入的唯一账户。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。

报告期内，国金数据中心累计经营活动资金流入 155,985,339.36 元，累计经营活动资金流出 98,058,509.52 元。经营活动产生的现金流量净额为 57,926,829.84 元，其中经营活动资金流出，主要包括 IDC 运营成本、税金及附加等。

4.4.2 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

报告期内经营性现金流入贡献超过 10%的签约客户分别为上海电信和上海联通。报告期内，上海电信的营业收入占比为 46.33%。上海电信是中国电信集团有限公司的分公司，

中国电信集团有限公司是中国三大电信运营商之一。上海联通的营业收入占比为 51.89%。上海联通是中国联合网络通信集团有限公司的分公司，中国联合网络通信集团有限公司是中国三大电信运营商之一。

4.4.3 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的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，向中国平安财产保险股份有限公司苏州分公司购买财产一切险、财产一切险下营业中断险及公众责任险，各项保险均在有效期内，保险公司履约正常。

报告期内，不动产项目未发生大额或重大出险理赔事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	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	8,009,583.41	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,009,583.41	100.00

5.2 投资组合报告附注

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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

根据中国证监会相关规定和基金合同约定，本基金管理人应严格按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金管理人已制定基金估值和份额净值计价的业务管理制度，明确基金估值的程序和技术；建立了估值委员会，组成人员包括财务负责人、督察长、权益研究部总经理、固定收益研究部总经理、指数投资部总经理、指数研究部总经理、现金及债券指数投资部总经理、国际投资部总经理、风险管理部总经理及运作保障部总经理等。本基金管理人使用可靠的估

值业务系统，估值人员熟悉各类投资品种的估值原则和具体估值程序。估值流程中包含风险监测、控制和报告机制。基金管理人改变估值技术，导致基金资产净值的变化在 0.25%以上的，对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性咨询会计师事务所的专业意见。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值价格的最终决策。本报告期内，参与估值流程各方之间无重大利益冲突。

§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

原始权益人净回收资金为 169,965.85 万元，拟将净回收资金的 85%用于万国常熟数据中心项目（二期）、廊坊森弘智能科技创新产业项目、廊坊天晟智能科技创新产业项目、廊坊舟宇智能科技云计算数据中心项目、廊坊禹熙智能科技创新产业项目、廊坊香河华海云谷云计算数据中心项目、内蒙古云联科技与数据服务产业基地乌兰察布项目、粤港澳大湾区数据中心基地（3#、4#及廊桥 4）、粤港澳大湾区国家枢纽节点韶关·万国数据算力集群、万国数据重庆数据中心项目的投资。报告期内，原始权益人及控股股东严格遵守回收资金相关监管要求，未变更用途。

截至 2026 年 6 月 30 日，原始权益人已使用净回收资金 565,159,140.20 元投资于上述项目，后续净回收资金将继续投至上述项目。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

1998 年 3 月 6 日，经中国证监会批准，南方基金管理有限公司作为国内首批规范的基金管理公司正式成立，成为我国“新基金时代”的起始标志。

2018 年 1 月，公司整体变更设立为南方基金管理股份有限公司。目前，公司总部设在深圳，在北京、上海、深圳、南京、成都、合肥等地设有分公司，在香港和深圳前海设有子公司——南方东英资产管理有限公司（香港子公司）和南方资本管理有限公司（深圳子公司）。其中，南方东英是境内基金公司获批成立的第一家境外分支机构。

南方基金管理股份有限公司旗下管理公募基金、全国社保、基本养老保险、企业年金、职业年金和专户组合，已发展成为产品种类丰富、业务领域全面、经营业绩优秀、资产管理规模位居前列的基金管理公司之一。

南方基金自 2020 年起已设立独立的 REITs 投资部，负责不动产基金的研究、投资和运营管理工作。目前 REITs 投资部已配备不少于 3 名具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员不少于 2 名，涵盖仓储物流、数据中心、生态环保、园区基础设施、能源及市政基础设施等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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			
徐文妹	本基金的基金经理，公司 REITs 业务相关部门负责人	2026 年 2 月 26 日	-	13.2 年	自 2013 年开始从事不动产相关的运营管理工作，主要包括保障性住房、市政道路、污水处理、水利设施等不动产项目以及南方顺丰物流 REIT、南方万国数据中心 REIT 的管理工作，主要涵盖仓储物流、污水处理、水利设施、数据中心等不动产类型。	女，对外经济贸易大学会计学硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于安永华明会计师事务所、北控水务集团有限公司等公司。2020 年 9 月加入南方基金，2025 年 3 月 27 日至今，任南方顺丰物流 REIT 基金经理；2026 年 2 月 26 日至今，任南方万国数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理

						经验。
张文全	本基金的基金经理	2025 年 7 月 18 日	-	7.9 年	自 2018 年开始从事不动产相关的运营管理工作，主要包括产业园区、消费类不动产、保障性住房等不动产项目以及南方万国数据中心 REIT 的运营管理工作。主要涵盖产业园区、消费类不动产、保障性住房、数据中心等项目类型。	新加坡国立大学房地产硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、深圳招商房地产有限公司、中国平安人寿保险股份有限公司，历任规划师、高级分析师、投资发展部部门副经理、评审经理等职务。2025 年 4 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至今，任南方万国数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
陈旌旄	本基金的	2026 年 5	-	12.3 年	自 2014 年	卡耐基梅

	基金经理	月 8 日			开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，主要包括社区商业、长租公寓、购物中心、酒店等商业不动产项目及南方万国数据中心 REIT 的运营管理工作。主要涵盖商业不动产、数据中心等项目类型。	隆大学建筑工程管理硕士，具有基金从业资格。曾就职于万科企业股份有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，历任区域运营管理经理、商业事业部助理总经理、区域商业资产管理负责人、投资部副总裁等职务。2026 年 1 月加入南方基金，2026 年 5 月 8 日至今，任南方万国数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
孙少鹏	本基金的基金经理	2026 年 5 月 8 日	-	10.8 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营、投资管理工作，主要包括交通、水务、消	纽约大学经济学、数学硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于北京城建基础设

					费、保障性住房、商业不动产、数据中心等不动产项目的运营及投资管理工作。主要涵盖交通、水务、消费、保障性住房、商业不动产、数据中心等项目类型。	施投资管理有限公司、中交投资基金管理（北京）有限公司、华夏基金、中国港湾城市发展有限责任公司（新加坡），历任投资经理、高级投资经理、基金经理、资产管理与资本运作岗等职务。2026 年 4 月加入南方基金，2026 年 5 月 8 日至今，任南方万国数据中心 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理或投资管理经验。
吴琼	本基金的基金经理（已离任）	2025 年 7 月 18 日	2026 年 2 月 26 日	12.2 年	自 2014 年开始从事不动产相关的运营管理工作，主要包括园区物业、工业物流园区等不动产项目以及南方	女，香港城市大学应用经济学硕士，具有基金从业资格。曾先后就职于国海证券股份有限公司、深圳市宝安区

					万国数据中心 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。	投资管理集团有限公司、中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳市新南山控股（集团）股份有限公司，历任行业研究员、资本运营经理、高级经理、助理总经理等职务。2020 年 10 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至 2026 年 2 月 26 日，任南方万国数据中心 REIT 基金经理。
周洪宇	本基金的基金经理（已离任）	2025 年 7 月 18 日	2026 年 5 月 8 日	10.9 年	自 2015 年开始从事不动产相关的投资管理工作，主要包括北京中交路桥五期投资基金合伙企业、中交玉林市路网升级改造私募投资壹号基金等不动产私	北京林业大学管理学硕士，特许金融分析师（CFA），具有基金从业资格。曾先后就职于北京天健兴业资产评估有限公司、招商证券股份有限公司、招商

					募基金以及南方万国数据中心 REIT 的投资管理工作。主要涵盖不动产私募基金、公募 REITs 等项目类型。	致远资本投资有限公司、中交投资基金管理（北京）有限公司，历任资产评估师、基金会计经理、投资总监、运营管理部副总经理（主持工作）等职务。2025 年 4 月加入南方基金，2025 年 7 月 18 日至 2026 年 5 月 8 日，任南方万国数据中心 REIT 基金经理。

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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规的规定及本基金基金合同的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求利益。本报告期内，本基金运作整体合法合规，不存在损害基金份额持有人利益的行为。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，本基金管理人严格执行《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，完善相应制度及流程，通过系统和人工等各种方式在各业务环节严格控制交易公平执行，

公平对待旗下管理的所有基金和投资组合。公司每季度对旗下组合进行股票和债券的同向交易价差专项分析。

本报告期内，两两组合间单日、3 日、5 日时间窗口内同向交易买入溢价率均值或卖出溢价率均值显著不为 0 的情况不存在，并且交易占优比也没有明显异常，未发现不公平对待各组合或组合间相互利益输送的情况。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

（1）管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。

截至报告期末，本基金通过持有“南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

（2）管理人对报告期内基金运营分析

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。报告期内，基金投资的资产项目运营情况详见本报告“4 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本报告期内本基金进行了收益分配，符合法律法规和基金合同约定。具体如下：

权益登记日 2026 年 5 月 18 日，每 10 份基金份额分红数 1.1500。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，基金管理人制定了《南方基金关联交易管理制度》《南方基金公平交易管理规定》《南方基金防控内幕交易管理制度》《南方基金公开募集基础设施证券投资基金关联交易管理规定》等，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。同时，针对不动产 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖尽职调查、运营管理、风险管理等方面的内部规章制度，对利益冲突的防范措施进行了细化。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人根据法律法规、自律规则、监管要求和业务发展情况，严格遵守包括《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》在内的公募基金行业各项法律法规及其他规范要求，积极推动《公开募集证券投资基金业绩比较基准指引》《公开募集证券投资基金销售费用管理规定》等公募基金相关新法律法规落实工作。

本基金管理人坚持从保护基金份额持有人利益出发，树立并坚守“合规为先、行稳致远”的合规理念，严守合规底线，以全面覆盖法律法规和监管要求为出发点，系统推进合规内控体系提质完善，健全长效管控机制，确保各项法规和管理制度的落实，保障了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作。

本报告期内，本基金管理人结合监管新规要求，持续完善公司公募 REITs 业务内控体系制度及业务流程，制定和修订了包括公募 REITs 业务尽职调查管理、信息披露管理、基金经理兼任管理等一系列公司内控管理制度。同时以制度为抓手，配套完善对应流程机制，强化新规及监管政策的内化落实，持续提升公司内控管理能力。公司持续夯实投研交易长效管控基础，着力加强日常风险监测预警与应对处置，切实防范各环节业务风险，护航创新业务平稳落地；紧跟监管动态，精准强化产品运作及市场营销各环节关键机制，系统性强化全过程合规把控，确保监管要求及政策精神的贯彻落实；深化多维稽核监督，对各类业务及人员通过专项稽核和合规检查工作，筑牢合规风控防线，促进公司业务合规运作、稳健经营；厚植公司廉洁从业合规文化根基，丰富文化建设和宣导形式，持续强化事前深度宣导和事后高效检查的工作机制，筑牢员工合规意识防线；持续完善信息披露工作机制，保障所披露信息的真实性、准确性和完整性；落实并提升投资者获得感，持续加强投资者教育及保护力度，监督和落实客户投诉处理，重视媒体监督和投资者关系管理。

本基金管理人高度重视反洗钱工作，贯彻以风险为本的原则，持续提升内控建设及风险防范有效性。从制度建设、系统数据管理、业务流程规范建设、宣传培训等方面入手，紧跟监管动态要求，持续增强公司反洗钱制度机制有效性，将反洗钱工作贯穿于公司各项业务流程，有效提升公司洗钱风险防范水平。

本基金管理人承诺将坚持诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，积极健全各项内控管理制度，不断提高监察稽核及合规内控管理工作的科学性和有效性，筑牢全员合规防线，夯实公司廉洁从业内控机制体系，持续完善智能高效的合规数智化体系，强化各类风险防范管理能力，确保各项业务稳健运行，切实维护基金资产的安全与利益。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，本基金管理人严格遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、指引要求以及《运营管理服务协议》《资金监管协议》等协议约定，始终秉持“份额持有人利益优先”的理念，通过主动管理持续提升不动产项目的运营效能。主要举措包括：

（1）构建运营管理分层决策体系。对业务流程展开全方位、深层次的梳理，清晰界定基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构等各参与方的职责分工与决策边界，确保日常经营管理决策审批流程高效顺畅，提升决策效率与质量。

（2）搭建并持续优化存续期信息化管理系统。成功打破基金管理人与运营管理机构、项目公司、计划管理人之间的信息化壁垒，实现管理流程的标准化、规范化与高效化运作，有效降低人为操作失误的发生概率，减少信息不对称现象，进而全面提升管理效率。

（3）推行全面预算管理模式。制定年度预算方案与月度资金计划，通过实时动态的偏差分析，严格把控成本支出，确保运营成本合理可控。

（4）筑牢安全生产坚实防线。通过严格检查与有效监督，保持安全生产零事故的优良记录。

本基金管理人将持续强化主动管理能力，通过标准化、精细化的运营举措，切实保障不动产项目稳健运营，维护基金份额持有人权益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，召开公募 REITs 投资决策委员会对基金存续期投资、运营重大事项进行审批，主要包括不动产项目投后运营管理授权、年度预算方案、年度运营业绩考核等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人对不动产项目进行了巡查，重点对项目经营、安全生产、合规经营等情况进行检查，不动产项目现场经营安全、平稳、有序，报告期内未发生安全生产事故。报告期内，根据《运营管理服务协议》约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，未发现运营管理机构存在违反《运营管理服务协议》约定考核政策的情形。结合检查和考核情况，管理人向运营管理机构提出持续优化运营管理实效性和合规性的要求。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，基金管理人对运营管理机构就年度预算执行、安全生产管理、信息披露配合等方面进行监督。截至本报告期末，项目经营稳定，未发生因运营管理机构而影响项目平稳运营的重大风险事件。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人负责组织和协调不动产基金的信息披露事务，督促和指导各部门深入落实法律法规、沪深交易所自律规则、基金法律文件中信息披露相关规定，持续建立健全不动产基金相关信息披露业务制度和规定，组织相关部门开展不动产基金信息披露培训交流等活动，勤勉尽责履行信息披露义务。

同时信息披露事务负责人还持续关注和支持与投资者的沟通联络，增进投资者对不动产基金的了解。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

无。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据法律法规和监管规定制定了《南方基金公开募集证券投资基金信息披露管理制度》《南方基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露管理规定》等信息披露管理制度，公司各部门根据信披制度的原则以及实际工作需要，指定专人负责信息披露的相关工作。各部门信息披露人员及其他相关人员按照公司信息披露工作的总体部署与分工，各司其职，按照各部门相应信息披露内容与格式准则、编报规则、时限要求，完成对外信息的制作、审核与报批、披露工作。基金管理人严格控制内幕信息的传播及知情人员的范围，并由部门合规风控专员负责本部门基金敏感信息知情人登记。相关人员不得泄露未公开披露的基金信息。针对信息披露文件及制作信息披露文件过程中使用的数据与信息底稿等信息披露档案由各部门按照信息披露职责分工负责归集、整理。

报告期内，基金管理人认真落实不动产基金信息披露管理制度的各项规定，履行相关信息披露义务。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金《运营管理服务协议》等法律法规和协议要求，受基金管理人及项目公司委托或协助其开展日常资产经营管理工作，不存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规范性文件及基金合同、运营管理服务协议的相关规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行管理职责，未发生损害基金份额持有人利益的行为，整体履职情况合法合规。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构围绕精细化运维、客户服务、安全合规及技术创新四个维度，持续提升项目运营质量与服务水平。

1.精细化运维：利用万国数据自研智能排障系统（机房管理系统），有效降低 BMS 系统误报率，提升一线值班人员工作效率。同时推行预防性维护机制，有效减少非计划停机，保障系统高可用性，满足 SLA 要求。报告期内，在保障业务连续稳定运行的前提下，分批完成项目蓄电池更新，全程业务零中断，供电系统可靠性进一步增强。

2.客户服务：定期开展客户需求调研与运维反馈沟通，建立常态化的客户对接机制，及时响应客户扩容、技术对接及个性化服务需求，持续提升客户满意度与合作黏性。

3.安全合规：EHS 管理合规性持续提升，项目在报告期内安全生产事故为零，危废处置全程合规，其中项目蓄电池更新产生的废旧蓄电池均按危废管理要求规范转移处置。严格落实网络安全等级保护及 ISO27001 认证要求，定期组织应急演练与复盘，密切跟踪能耗"双控"及碳排放管理等政策动态。报告期内完成油库安全设施升级，增设不锈钢实体防护栏，强化重点区域物理隔离与安全管控，进一步提升现场安全防护水平。

4.技术创新：运营团队联合客户将 AI 控制技术融入 MDC 制冷管理，MPUE 值降低 0.01，节能效果显著。在保障系统可靠性的前提下，有效控制运营成本，为项目长期可持续运营奠定坚实的技术基础与管理基础。通过上述措施，本报告期内不动产项目整体运营表现稳健。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露负责人监督运营管理机构按照相关法律法规和内部管理制度，组织和协调信息披露事务，督促运营管理机构及时、准确地向基金管理人提供所需信息，所负责的信息披露事务不存在披露信息重大遗漏或失实情况，同时积极协调相关资源，组织实施投资者关系相关活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵照《万国数据服务有限公司关于南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理信息披露配合事务管理制度》及信息披露相关法律法规的要求，切实履行配合职责，规范落实内幕信息与未公开信息的管理机制，确保信息传递全程合规。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人履行信息披露义务，严格依照上述制度规定，及时、真实、准确、完整地提供各项运营数据及相关资料，并按要求对披露内容逐一予以确认，不存在应披露而未披露的情形。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明:

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，南方资本管理有限公司（代表“南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划”）持有资产项目公司 100%股权，并根据《标准条款》的约定及资产支持证

券单一持有人（即基金管理人）出具的书面指令或决议文件，依据法律法规及项目公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，项目公司和昆山国胜数据科技有限公司（以下简称“SPV 公司”）吸收合并的相关工作已完成。吸收合并完成后，项目公司存续并分别承继 SPV 公司的全部资产、负债等，项目公司名称、经营范围不变，合并后项目公司的注册资本为人民币 80,007.346214 万元，股东变更为南方资本管理有限公司（代表“南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划”）。

资产支持专项计划作为资产项目公司债权人，依法享有并行使债权人的各项权利。资产支持证券管理人根据资产支持证券单一持有人之南方基金管理股份有限公司（代表“南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金”）的书面决议，并作为债权人向资产项目公司发出还本付息安排通知书，完成了相应计息期间股东借款利息的收取。项目公司按约定足额按时还本付息，资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护专项计划及投资人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人严格按照资产支持专项计划说明书及相关法律法规的规定，切实履行信息披露义务，未发生重大信息遗漏或延迟披露的情形。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》等有关法律法规的要求，并根据《南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划说明书》及《南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划标准条款》等相关文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。本报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，未发现损害资产支持证券份额持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

截至报告期末，本基金原始权益人同一控制下关联方万数（上海）投资有限公司持有基金份额合计 160,000,000 份，占本基金总份额的 20.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人密切积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	95,793,969.39	139,794,752.00
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	49,910,910.00	32,945,430.00
应收清算款		-	-
应收利息		-	-

应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	-	-
固定资产	10.5.7.12	513,362,890.70	525,438,346.71
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	324,366,193.79	347,804,267.66
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	1,458,797,629.02	1,458,797,629.02
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	26,749,650.76	28,120,844.15
资产总计		2,468,981,243.66	2,532,901,269.54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	1,348,032.41	2,251,159.69
应付职工薪酬	10.5.7.23	23,246.00	42,955.00
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,963,382.13	6,767,602.65
应付托管费		60,415.81	60,492.76
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	3,549,173.64	8,809,655.10
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-

预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	84,902,929.33	90,875,248.17
其他负债	10.5.7.30	2,489,560.15	813,372.41
负债合计		101,336,739.47	109,620,485.78
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-32,355,495.81	23,280,783.76
所有者权益合计		2,367,644,504.19	2,423,280,783.76
负债和所有者权益总计		2,468,981,243.66	2,532,901,269.54

注：报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.9596 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	8,009,583.41	8,116,238.72
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	2,399,990,000.00	2,399,990,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,407,999,583.41	2,408,106,238.72
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,613,225.81	1,209,862.56
应付托管费		60,415.81	60,492.76
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		149,260.15	60,000.00
负债合计		3,822,901.77	1,330,355.32
所有者权益：			
实收基金		2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		4,176,681.64	6,775,883.40
所有者权益合计		2,404,176,681.64	2,406,775,883.40
负债和所有者权益总计		2,407,999,583.41	2,408,106,238.72

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、营业总收入		95,530,355.50
1.营业收入	10.5.7.36	91,201,613.23
2.利息收入		59,215.02
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	4,269,513.28
7.其他收益	10.5.7.40	13.97
8.其他业务收入	10.5.7.41	-
二、营业总成本		64,536,655.92
1.营业成本	10.5.7.36	47,132,762.31
2.利息支出	10.5.7.42	-
3.税金及附加	10.5.7.43	3,838,835.17
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	-
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	3,161.19
8.管理人报酬		13,347,556.84
9.托管费		120,167.71
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	94,172.70
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		30,993,699.58
加：营业外收入	10.5.7.50	-
减：营业外支出	10.5.7.51	6,864.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,986,835.30
减：所得税费用	10.5.7.52	-5,376,890.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,363,725.49
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		36,363,725.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净		-

额		
七、综合收益总额		36,363,725.49

10.2.2 个别利润表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、收入		92,013,844.41
1.利息收入		15,027.74
2.投资收益（损失以“-”号填列）		91,998,816.67
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		2,613,041.11
1.管理人报酬		2,403,363.25
2.托管费		120,167.71
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		89,510.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		89,400,803.30
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,400,803.30
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		89,400,803.30

10. 3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		79,708,230.00
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		59,303.89
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	76,249,090.57
经营活动现金流入小计		156,016,624.46
8.购买商品、接受劳务支付的现金		11,890,314.97
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		199,445.56
13.支付的各项税费		13,756,803.37
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	75,467,737.43
经营活动现金流出小计		101,314,301.33
经营活动产生的现金流量净额		54,702,323.13
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		6,824,550.00
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-

17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		6,824,550.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,296,380.47
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	171,820.91
投资活动现金流出小计		13,468,201.38
投资活动产生的现金流量净额		-6,643,651.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		92,000,005.06
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	59,360.00
筹资活动现金流出小计		92,059,365.06
筹资活动产生的现金流量净额		-92,059,365.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-44,000,693.31
加：期初现金及现金等价物余额		139,793,839.88
六、期末现金及现金等价物余额		95,793,146.57

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-
2.取得不动产投资收益收到的现金		91,998,816.67
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		15,117.04
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		92,013,933.71
8.取得不动产投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		120,494.66
经营活动现金流出小计		120,494.66
经营活动产生的现金流量净额		91,893,439.05
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-

16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		92,000,005.06
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		92,000,005.06
筹资活动产生的现金流量净额		-92,000,005.06
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-106,566.01
加：期初现金及现金等价物余额		8,115,370.82
五、期末现金及现金等价物余额		8,008,804.81

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,400,000,000.00	-	-	-	-	-	23,280,783.76	2,423,280,783.76
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	2,400,000,000.00	-	-	-	-	-	23,280,783.76	2,423,280,783.76
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-55,636,279.57	-55,636,279.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	36,363,725.49	36,363,725.49
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-92,000,005.06	-92,000,005.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本	2,400,0	-	-	-	-	-	-	2,367,6

期期末余额	00,000.00						32,355,495.81	44,504.19

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,400,000,000.00	-	-	6,775,883.40	2,406,775,883.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,400,000,000.00	-	-	6,775,883.40	2,406,775,883.40
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,599,201.76	-2,599,201.76
（一）综合收益总额	-	-	-	89,400,803.30	89,400,803.30
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-92,000,005.06	-92,000,005.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,400,000,000.00	-	-	4,176,681.64	2,404,176,681.64

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____杨小松___	____蔡忠评_____	____徐超____
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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”)系由基金管理人南方基金管理股份有限公司(以下简称“南方基金”或“基金管理人”)依照《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》和其他相关法律法规的规定以及《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》(以下简称“基金合同”)，并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)2025 年 6 月 16 日证监许可[2025]1254 号文批准注册募集。本基金首次设立募集基金份额为 800,000,000.00 份，募集资金人民币 2,400,000,000.00 元。基金合同于 2025 年 7 月 18 日生效。本基金的基金管理人为南方基金，基金托管人为招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”或“基金托管人”)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、截至报告期末最新公告的基金合同及《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》的有关规定，本基金募集资金全部投资于南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)并持有其全部份额，进而由专项计划收购不动产项目公司国金数据科技发展(昆山)有限公司(以下简称“昆山国金”)股权。昆山国金主要负责不动产项目国金数据云计算数据中心项目的运营和管理，收入来源主要为数据中心的托管服务费收入。

10.5.2 会计报表的编制基础

编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉》和中国基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》以及《证券投资基金会计核算业务指引》的有关规定编制。

持续经营

本基金对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和财务报表附注“会计报表的编制基础”中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引的要求，真实、完整地反映了本基金于 2026 年 06 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期所采用的会计政策，会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

1.主要税种及税率

1.1 南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	7%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%

1.2 南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	7%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%

1.3 昆山国胜数据科技有限公司(以下简称“昆山国胜”)适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	6%
所得税(注)	应纳税所得额	20%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	5%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)相关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小微企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

1.4 昆山国金适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注)	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	6%、13%
所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房产原值减除 30%后的余值	1.2%

城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	5%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米

注：数据中心托管服务收入增值税税率为 6%，代收电费增值税税率为 13%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	95,793,969.39
其他货币资金	-
小计	95,793,969.39
减：减值准备	-
合计	95,793,969.39

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	95,793,146.57
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	822.82
小计	95,793,969.39
减：减值准备	-
合计	95,793,969.39

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	49,910,910.00
1－2 年	-
小计	49,910,910.00
减：坏账准备	-
合计	49,910,910.00

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 06 月 30 日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	49,910,910.00	100.00	-	-	49,910,910.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
合计	49,910,910.00	100.00	-	-	49,910,910.00

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	26,856,690.00	53.81	-	26,856,690.00
中国电信股份有限公司上海分公司	22,479,660.00	45.04	-	22,479,660.00
客户 A	574,560.00	1.15	-	574,560.00
合计	49,910,910.00	100.00	-	49,910,910.00

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
固定资产	513,362,890.70
固定资产清理	-
合计	513,362,890.70

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	227,988,920.28	317,667,439.60	604,850.34	546,261,210.22
2.本期增加金额	-	11,410,548.68	16,827.94	11,427,376.62
购置	-	11,410,548.68	16,827.94	11,427,376.62
在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	12,500,588.95	-	12,500,588.95
处置或报废	-	12,500,588.95	-	12,500,588.95
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	227,988,920.28	316,577,399.33	621,678.28	545,187,997.89
二、累计折旧				
1.期初余额	3,954,858.41	16,760,213.30	107,791.80	20,822,863.51
2.本期增加金额	4,505,926.11	18,919,439.34	77,467.18	23,502,832.63
本期计提	4,505,926.11	18,919,439.34	77,467.18	23,502,832.63
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	12,500,588.95	-	12,500,588.95
处置或报废	-	12,500,588.95	-	12,500,588.95
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	8,460,784.52	23,179,063.69	185,258.98	31,825,107.19
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	219,528,135.76	293,398,335.64	436,419.30	513,362,890.70
2.期初账面价值	224,034,061.87	300,907,226.30	497,058.54	525,438,346.71

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	土地使用权	销售合同关系	合计
一、账面原值			
1.期初余额	6,380,000.00	362,400,000.00	368,780,000.00
2.本期增加金额	-	-	-
购置	-	-	-
内部研发	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	6,380,000.00	362,400,000.00	368,780,000.00
二、累计摊销			
1.期初余额	75,483.14	20,900,249.20	20,975,732.34
2.本期增加金额	86,560.88	23,351,512.99	23,438,073.87
本期计提	86,560.88	23,351,512.99	23,438,073.87
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	162,044.02	44,251,762.19	44,413,806.21
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
本期计提	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-

处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	6,217,955.98	318,148,237.81	324,366,193.79
2.期初账面价值	6,304,516.86	341,499,750.80	347,804,267.66

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
收购国金数据科技发展(昆山)有限公司及昆山国胜数据科技有限公司	1,458,797,629.02	-	-	1,458,797,629.02
合计	1,458,797,629.02	-	-	1,458,797,629.02

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	339,611,717.32	84,902,929.33
公允价值变动	-	-
合计	339,611,717.32	84,902,929.33

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	-	-	-
递延所得税负债	-	84,902,929.33	-	90,875,248.17

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 06 月 30 日	备注
2031 年	11,323,076.69	-
合计	11,323,076.69	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预付账款	1,674,078.58
其他应收款	25,075,572.18
其他流动资产	-
合计	26,749,650.76

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	1,674,078.58
1－2 年	-

合计	1,674,078.58

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
艾诺斯（中国）华达电源系统有限公司	1,023,369.20	61.12	一年以内	预付设备款
江苏省电力公司昆山市供电局	581,704.84	34.75	一年以内	服务期未结束
中国平安财产保险股份有限公司苏州分公司	62,391.64	3.73	一年以内	服务期未结束
昆山市花桥镇环卫所	6,612.90	0.40	一年以内	服务期未结束
合计	1,674,078.58	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	25,075,572.18
1－2 年	-
小计	25,075,572.18
减：坏账准备	-
合计	25,075,572.18

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
应收代付电费款	25,075,572.18
小计	25,075,572.18
减：坏账准备	-
合计	25,075,572.18

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
客户 A	25,075,572.18	100.00	-	25,075,572.18
合计	25,075,572.18	100.00	-	25,075,572.18

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付运营维护款	1,039,228.48
应付工程设备款	302,803.93
其他	6,000.00
合计	1,348,032.41

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	42,955.00	163,980.35	183,689.35	23,246.00
离职后福利-设定提存计划	-	21,507.42	21,507.42	-
合计	42,955.00	185,487.77	205,196.77	23,246.00

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,955.00	132,410.81	152,119.81	23,246.00
二、职工福利费	-	5,665.01	5,665.01	-

三、社会保险费	-	10,688.53	10,688.53	-
其中：医疗保险费	-	9,124.36	9,124.36	-
工伤保险费	-	521.39	521.39	-
生育保险费	-	1,042.78	1,042.78	-
四、住房公积金	-	15,216.00	15,216.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	42,955.00	163,980.35	183,689.35	23,246.00

10.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	20,855.68	20,855.68	-
失业保险费	-	651.74	651.74	-
合计	-	21,507.42	21,507.42	-

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	2,707,960.37
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	161.13
城市维护建设税	-
教育费附加	143,010.90
房产税	535,141.25
土地使用税	14,999.63
土地增值税	-
其他	147,900.36
合计	3,549,173.64

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收账款	2,000,000.00
其他应付款	310,300.00
预提费用	149,260.15
其他	30,000.00
合计	2,489,560.15

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收资产处置款	2,000,000.00
合计	2,000,000.00

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	-
应付审计费	200,000.00
应付咨询费	110,300.00

其他	-
合计	310,300.00

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	800,000,000.00	2,400,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	800,000,000.00	2,400,000,000.00

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	23,280,783.76	-	23,280,783.76
本期利润	36,363,725.49	-	36,363,725.49
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-92,000,005.06	-	-92,000,005.06
本期末	-32,355,495.81	-	-32,355,495.81

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	国金数据科技发展（昆山）有限公司	合计
营业收入		

托管服务收入	91,201,613.23	91,201,613.23
合计	91,201,613.23	91,201,613.23
营业成本		
折旧与摊销	46,940,906.50	46,940,906.50
其他	191,855.81	191,855.81
合计	47,132,762.31	47,132,762.31

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	4,269,513.28
在建工程处置利得或损失	-
无形资产处置利得或损失	-
其他	-
合计	4,269,513.28

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
个税手续费返还	13.97
合计	13.97

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	2,311,158.24

消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	161,781.08
教育费附加	69,334.75
房产税	1,070,282.50
土地使用税	29,999.26
土地增值税	-
印花税	150,056.17
地方教育费附加	46,223.17
其他	-
合计	3,838,835.17

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
银行手续费	3,274.74
利息收入	-113.55
其他	-
合计	3,161.19

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
审计费	29,752.78
其他	4,912.55
合计	94,172.70

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	6,864.28
合计	6,864.28

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	595,428.65
递延所得税费用	-5,972,318.84
合计	-5,376,890.19

注：当期所得税费用为此前年度汇算清缴差异。

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	30,986,835.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-8,803,088.01
调整以前期间所得税的影响	595,428.65
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时	2,830,769.17

性差异或可抵扣亏损的影响	
合计	-5,376,890.19

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
代收第三方电费	76,248,977.02
其他	113.55
合计	76,249,090.57

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
代付电费	75,307,219.12
支付管理人报酬和托管费	120,244.66
其他	40,273.65
合计	75,467,737.43

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
支付投资活动有关的专业服务费	171,820.91
合计	171,820.91

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
支付借款担保费	59,360.00
合计	59,360.00

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	36,363,725.49
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	23,502,832.63
投资性房地产折旧	-
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	23,438,073.87
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,269,513.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,972,318.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-16,049,049.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,311,427.47
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	54,702,323.13
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3．现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	95,793,146.57
减：现金的期初余额	139,793,839.88
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-44,000,693.31

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	95,793,146.57
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	95,793,146.57
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	95,793,146.57
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		获取方式
				直接	间接	
南方万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划	广东省深圳市	广东省深圳市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
国金数据科技发展(昆山)有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	服务器托管服务	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金的基金管理人已发布的本基金分红公告，向截至 2026 年 8 月 11 日登记在册的全体基金份额持有人，按每 10 份基金份额派发红利 0.6500 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
南方基金管理股份有限公司	基金管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
南方资本管理有限公司	专项计划管理人、基金管理人的全资子公司
华泰证券股份有限公司	基金管理人的股东
兴业证券股份有限公司	基金管理人的股东
万国数据控股有限公司	原始权益人
万数（上海）投资有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制、持有本基金 20%以上基金份额的份额持有人
万国数据服务有限公司	运营管理统筹机构
昆山国诚数据科技有限公司	运营管理实施机构
北京万国长安科技有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制
万国数据科技发展(昆山)有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

无。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	13,347,556.84
其中：固定管理费	2,403,363.25
浮动管理费	10,944,193.59
支付销售机构的客户维护费	-

注：1、固定管理费

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 0.2%年费率计提。计算方法如下：

H＝E×0.2%÷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。

其中客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

2、浮动管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。

基础管理费的计算方法如下：基础管理费=基础管理费 A+基础管理费 B。其中，基础管理费 A=项目运营收入*9%；基础管理费 B=项目运营收入*3%。前述公式中，项目运营收入为不含税收入。

激励管理费计算方法如下：激励管理费=（项目实际净运营收入-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，即运营管理机构有权收取对应的正向激励管理费；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，则激励管理费为负值，运营管理机构需向项目公司返还目标与实际差异值的 15%。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	120,167.71

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

S=E*0.01%÷当年天数

S 为每日应计提的基金托管费

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
基金合同生效日持有的基金份额	7,900,000.00
期初持有的基金份额	7,900,000.00
期间申购/买入总份额	0.00
期间因拆分变动份额	-
减：期间赎回/卖出总份额	0.00
期末持有的基金份额	7,900,000.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例(%)	0.99%

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
兴业证券股份有限公司	-	-	9,773,418.00	-	2,067,890.00	7,705,528.00	0.96%
华泰证券股份有限公司	24,487,044.00	3.06%	931,888.00	-	815,466.00	24,603,466.00	3.08%
万数(上海)投资有限公司	160,000,000.00	20.00%	-	-	-	160,000,000.00	20.00%
合计	184,487,044.00	23.06%	10,705,306.00	-	2,883,356.00	192,308,994.00	24.04%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	95,793,969.39	59,215.02
合计	95,793,969.39	59,215.02

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	南方基金管理股份有限公司	3,613,225.81	1,209,862.56
应付管理人报酬	昆山国诚数据科技有限公司	2,449,945.02	2,742,079.80
应付管理人报酬	万国数据服务有限公司	2,900,211.30	2,815,660.29
应付托管费	招商银行股份有限公司	60,415.81	60,492.76
应付账款	万国数据科技发展(昆山)有限公司	6,000.00	6,000.00
应付账款	万国数据服务有限公司	-	401,289.81
其他应付款	北京万国长安科技有限公司	-	59,360.00
合计	-	9,029,797.94	7,294,745.22

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026 年 05 月 18 日	2026 年 05 月 18 日	1.1500	92,000,005.06	99.94	-
合计	-	-	-	92,000,005	-	-

				.06		

根据本基金的基金管理人已发布的本基金分红公告，向截至 2026 年 8 月 11 日登记在册的全体基金份额持有人，按每 10 份基金份额派发红利 0.6500 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

本基金的金融资产包括货币资金、应收账款及其他应收款。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本基金仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本基金的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本基金对应收账款及其他应收款收回情况进行持续监控，以确保本基金不致面临重大信用损失。此外，本基金于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关资产计提了充分的预期信用损失准备。

本基金货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，拥有良好的信用评级。本基金通过上述措施限制货币资金存放的信用风险。

本基金以单项资产为基础确定应收账款及其他应收款的预期信用损失。鉴于本基金同时自应收客户处收取代垫电费，本基金认为相关信用风险对本基金财务报表无重大影响。

10.5.17.2 流动性风险

管理流动性风险时，本基金保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本基金拥有充足的资金，能够完全覆盖本基金的到期债务以满足流动性需求。

于资产负债表日本基金大部分金融负债的到期日均在 1 年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险和外汇风险。本基金持有的带息金融工具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。

本基金未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

本基金根据市场环境来对持有的银行存款在协定存款等收益率基于中国人民银行发布的基准利率浮动的存款类产品间进行配置，并通过定期审阅与监察维持适当的组合比例，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	8,009,583.41
其他货币资金	-
小计	8,009,583.41
减：减值准备	-
合计	8,009,583.41

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	8,008,804.81
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	778.60
小计	8,009,583.41
减：减值准备	-
合计	8,009,583.41

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,399,990,000.00	-	2,399,990,000.00
合计	2,399,990,000.00	-	2,399,990,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备

位					减值准备	余额
不动产资产支持专项计划	2,399,990,000.00	-	-	2,399,990,000.00	-	-
合计	2,399,990,000.00	-	-	2,399,990,000.00	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
3,074	260,247.23	793,767,593.00	99.22	6,232,407.00	0.78

上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
3,567	224,278.10	792,265,606.00	99.03	7,734,394.00	0.97

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	太平人寿保险有限公司	14,732,517.00	1.84
2	中泰证券股份有限公司	13,150,408.00	1.64
3	东方证券股份有限公司	9,268,483.00	1.16
4	利安人寿保险股份有限公司-利安利尊稳赢两全保险	8,524,970.00	1.07
5	国信证券股份有限公司	8,353,369.00	1.04

6	招商证券股份有限公司	8,183,881.00	1.02
7	兴业证券股份有限公司	7,705,528.00	0.96
8	浙商证券股份有限公司	7,140,000.00	0.89
9	西部证券股份有限公司	6,339,972.00	0.79
10	国泰海通证券股份有限公司	5,880,068.00	0.74
合计		89,279,196.00	11.16

上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	**持有人名称**	**持有份额（份）**	**占总份额比例（%）**
1	浙商证券股份有限公司	15,132,486.00	1.89
2	国信证券股份有限公司	14,199,235.00	1.77
3	中信证券-光大银行-中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	10,031,886.00	1.25
4	东方证券股份有限公司	9,597,161.00	1.20
5	平安证券股份有限公司	9,383,392.00	1.17
6	招商证券股份有限公司	9,115,951.00	1.14
7	利安人寿保险股份有限公司-利安利尊稳赢两全保险	8,774,970.00	1.10
8	太平人寿保险有限公司-传统-普通保险产品-022L-CT001 深	6,755,025.00	0.84
9	太平人寿保险有限公司	5,796,095.00	0.72
10	中国银河证券股份有限公司	5,633,923.00	0.70
合计		94,420,124.00	11.80

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	万数(上海)投资有限公司	160,000,000.00	20.00
2	华泰证券股份有限公司	23,900,000.00	2.99
3	中国人寿保险股份有限公司-寿险分红公募 REITS 产品国寿投	20,600,000.00	2.58
4	北京磐茂投资管理有限公司-厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业(有限合伙)	19,900,000.00	2.49
5	平安健康保险股份有限公司-传统保险产品 2 号	19,900,000.00	2.49
6	中国银河证券股份有限公司	15,800,000.00	1.98
7	中国太平洋人寿保险股份有限公司-万能险共富二号	13,800,000.00	1.73
8	中信建投证券股份有限公司	12,000,000.00	1.50
9	国泰海通证券股份有限公司	11,900,000.00	1.49
10	中国国际金融股份有限公司	11,900,000.00	1.49
合计		309,700,000.00	38.71

上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	万数(上海)投资有限公司	160,000,000.00	20.00
2	华泰证券股份有限公司	23,900,000.00	2.99
3	中国人寿保险股份有限公司-寿险分红公募 REITS 产品国寿投	20,600,000.00	2.58
4	北京磐茂投资管理有限公司-厦门源峰	19,900,000.00	2.49

	基础设施股权投资基金合伙企业(有限合伙)		
5	平安健康保险股份有限公司-传统保险产品 2 号	19,900,000.00	2.49
6	中国银河证券股份有限公司	15,800,000.00	1.98
7	中国太平洋人寿保险股份有限公司-万能险共富二号	13,800,000.00	1.73
8	中信建投证券股份有限公司	12,000,000.00	1.50
9	国泰海通证券股份有限公司	11,900,000.00	1.49
10	中国国际金融股份有限公司	11,900,000.00	1.49
合计		309,700,000.00	38.71

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

本公司的所有从业人员(包含高级管理人员、基金投资和研究部门负责人和本基金基金经理)均未持有本基金份额。

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025 年 07 月 18 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内本基金的投资策略未有重大变化。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期本基金聘请的资产评估机构未发生变更。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-01-09
2	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成吸收合并的公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-01-22
3	关于南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金变更基金经理的公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-02-27
4	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
5	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
6	南方基金管理股份有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
7	关于南方万国数据中心封闭式基础设施证券投	中国证券报、基金管	2026-04-09

	资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	理人网站、中国证监会基金电子披露网站	
8	2025 年度公募基金管理人以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-24
9	南方基金管理股份有限公司成都分公司工商注册信息变更公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-28
10	关于南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金变更基金经理的公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-05-09
11	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金分红公告	中国证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-05-14

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

1、中国证监会批准设立南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金的文件；

2、《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》；

3、《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》；

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、《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》原文。

15.2 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。

15.3 查阅方式

网站：http://www.nffund.com