

# 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产品资料概要（更新）

编制日期：2026年6月9日

送出日期：2026年6月25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	南方润泽科技数据中心 REIT	基金代码	180901
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		
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 50 年，不开放申购与赎回		
基金经理	王雪	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	2023年10月17日
基金经理	冯达	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	2016年1月5日
基金经理	胡润	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	2023年2月3日
场内简称	南方润泽科技数据中心 REIT		
其他	募集份额：10 亿份 发行价格：4.500 元/份 募集金额：4,500,000,000.00 元 运营管理机构：润泽科技发展有限公司 原始权益人：润泽科技发展有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		

### （二）标的不动产项目情况

本基金首次发售时拟投资不动产项目为润禾科技持有的 A-18 数据中心，估值人民币 37.25 亿元：

## 1、项目概况

不动产项目名称	润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心
不动产项目业态	数据中心
项目所在地	河北省廊坊经济技术开发区
资产范围	东至梨园路，西侧、南侧、北侧均为润泽（廊坊）国际信息港内部道路，具体范围以土地出让合同后附的测绘图为准
建设内容和规模	机柜共 5,897 个，机柜总功率 42,530.84kW，建设规模为 77,510.12 万元 <sup>1</sup> ，包括地下一层至地上七层的数据中心建筑，以及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的核心设备系统如供配电系统（包含高压柴油发电机组、UPS、蓄电池、机柜等）、暖通系统（包含冷水机组、冷冻水泵、冷却水泵、板式换热器、冷却塔、精密空调、蓄冷罐、新风机组等）、智能化系统（动环监控系统、视频监控系统、楼宇自控系统、门禁系统等）
建筑面积	土地面积为 15,274.05 m <sup>2</sup> ，建筑面积为 42,076.98 m <sup>2</sup>
开竣工时间 <sup>2</sup> 以及投入运营时间	开工时间为 2019 年 5 月 7 日 竣工时间为 2022 年 3 月 8 日 投入运营时间为 2020 年 12 月 16 日
使用期限	土地使用权权属起始于 2010 年 4 月 13 日，终止日期为 2074 年 4 月 21 日
剩余年限	剩余年限：49.06 年（截至 2025 年 3 月 31 日）
用地性质	出让土地
可供分配金额测算	2025 年 4-12 月、2026 年度可供分配金额分别为 21,544.71 万元、23,927.41 万元
投保情况	不动产项目已被投保了财产一切险和公众责任险，其中财产一切险投保金额为 42.03 亿元，保险期限自 2025 年 3 月 8 日 0 时起至 2026 年 3 月 7 日 24 时止。公众责任险累计赔偿限额为 0.2 亿元，保险期限自 2025 年 3 月 8 日 0 时起至 2026 年 3 月 7 日 23:59:59 止

项目权属	项目公司已获得不动产权属证书和相关设备/资产所有权证明文件，合法且完全持有不动产项目资产的所有权或者经营权利
他项权利（如有）	应收账款质押。 招银租赁已出具《同意函》，同意润泽发展提前偿还《融资租赁合同》项下全部债务并在收到润泽发展应偿付的全部款项后，与《融资租赁合同》项下融资租赁债权相关的所有担保（包括但不限于《质押合同》项下对应的应收账款质权及账户监管等）即告解除

## 2、不动产项目近三年及一期的经营情况

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
营业收入	13,579.80	54,378.02	54,571.41	52,281.70
净利润	5,855.09	25,657.31	27,886.79	25,523.90

## 3、基金可供分配金额测算

单位：万元

项目	2025/4/1至2025/12/31预测数	2026年度预测数
年可供分配金额	21,544.71	23,927.41
净现金流分派率	6.38%（年化）	5.32%

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（4.500元/份）\*发售份额数量（10亿份）

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

注：详见《南方润泽科技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，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。
投资范围	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，从而取得不动产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：本基金的不动产资产支持证券投资占基金资产的比例不低于 80%，但因不动产项目出售、不动产资产支持证券公允价值变动、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、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。

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。

（一）不动产项目投资管理策略

主要投资策略

- 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

业绩比较基准

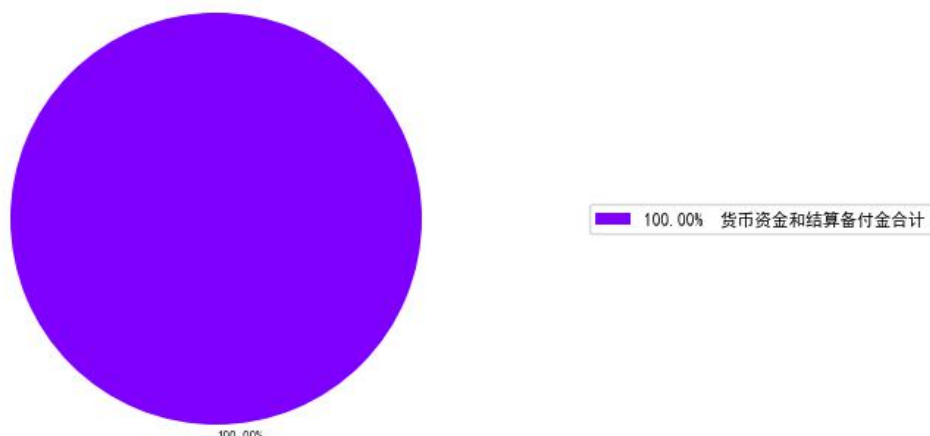
本基金暂不设置业绩比较基准

风险收益特征

本基金为不动产基金，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。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图（2026年3月31日）



注：1. 上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。2. 本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

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

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	<p>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。</p> <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 0.2% 年费率计提。计算方法如下：</p> $H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>H 为每日应计提的管理费</p> <p>E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二</p>	基金管理人、运营管理机构

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

（1）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

基础管理费 A=营业收入×3.11%

基础管理费 B=实际净运营收入×3.50%

基础管理费由基础管理费 A 和基础管理费 B 两部分组成。其中，基础管理费 A 主要包括人员成本（不含项目公司所需申请牌照的 3 名人员）、其他能源费用（水费、柴油费等）、运杂费（分摊管理费+保安费+物料消耗+咨询费+检测费）以及设备设施维修费等；基础管理费 B 主要包括部分管理费用和合理利润等。

（2）付费周期：

基础管理费 A 按季度支付，由项目公司于每季度结束后的【15】个工作日内向运营管理机构支付。若《运营管理服务协议》生效日起至当季末运营管理服务时限不足一个季度，以及/或者自《运营管理服务协议》终止日前上一个季度末至协议终止日

期间，项目公司应依据该时段的运营收入，计算并支付该时段的基础管理费 A。基础管理费 B 按年支付，项目公司应在年度审计报告出具且按照《运营管理服务协议》13.1 经营业绩考核约定的绩效考核标准完成考核评估后，于【15】个工作日内完成结算支付。若当年度基础管理费 B 的金额不足以抵扣绩效考核应扣减的金额时，差额部分自动转入下一年度基础管理费中继续进行扣减，直至绩效考核确定的应扣款项全部清偿为止。

为免疑义，年度基础管理费根据经审计的不动产项目实际营业收入进行结算调整，实行多退少补，结算差异不晚于不动产项目年度审计报告出具后的【20】个工作日内处理。

### 3、激励管理费

（1）激励管理费的计算方法如下：

激励管理费=(实际净运营收入-目标净运营收入)×  
【20】%

激励管理费主要以激励运营管理机构更好地运营项目而设置，当项目公司实际净运营收入高于项目公司目标净运营收入时，激励管理费为正，即运营管理机构有权收取对应费率的激励管理费。当项目公司实际净收入低于项目公司目标净收入时，激励管理费为负，即项目公司有权在基础管理费中扣除对应费率的激励管理费。

（2）付费周期：

激励管理费按年收取；若激励管理费为正，由项目公司

于每年度不动产项目年度审计报告出具后的【15】个工作日内向运营管理机构支付；若激励管理费为负，则参照《运营管理服务协议》12.2.1 基础管理费（2）付费周期的约定执行。

不动产项目目标净运营收入，在本基金上市后的前【2】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；后续按最近一个自然年度的《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。

托管费	0.01%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
审计费用	60,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊

其他费用

《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，基金上市费用及年费、登记结算费用，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，在资产支持证券和不动产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。投资者可能损失投资本金。

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。

本基金为不动产基金，主要特征如下：一是 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权；二是基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产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不动产项目，以获取不动产项目托管服务费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%。不动产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。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

#### 1、 不动产基金相关风险

本基金可能面临的与不动产基金相关风险包括宏观经济环境变化导致的行业风险；贸易冲突和地缘政治的风险；不动产项目周边产业规划等发生变化的风险；相关法律法规发生变化的风险；行业竞争加剧价格下行的风险；行业客户集中度普遍较高的风险；限电影响不动产项目正常运营的风险；灾难性事件或长时间供电中断风险；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；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；利益冲突与关联交易的风险；管理及尽职履约的风险；中止发售的风险；募集失败的风险；基金设立后实施不动产项目交易过程中的操作风险；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；不可抗力的风险等。

#### 2、 不动产项目相关风险

本基金可能面临的不动产项目相关风险包括运营收入降低的相关风险；运营支出及相关税费增长的风险；维修和改造的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；经营场所用地的相关风险；共用资产使用和光纤技术服务的风险；项目公司与其他方共用资产的风险；运营管理机构的经营风险；增值电信业务经营许可证未能及时续期的风险；项目公司股权转让及吸收合并完成后，增值电信业务经营许可证备案未完成的的风险；不动产项目所涉质押担保未能如期解除的风险；《IDC 合作协议》换签期间的资金混同风险；要求项目公司消纳绿电的风险；其他运营相关的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；不动产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

南方润泽科技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）1255 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在符合法律法规的前提下，为投资人提供账户服务通知、交易确认通知、重要公告通知、投保投教、客户关怀等服务，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][客服电话：400-889-8899]

- 《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》、
- 《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》、
- 《南方润泽科技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。