

南方基金管理股份有限公司
关于决定南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金
拟扩募并新购入不动产项目的公告

经南方基金管理股份有限公司（以下简称“本基金管理人”）内部决策机构决议，南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508060，基金简称：南方万国数据中心 REIT，以下简称“本基金”）拟申请实施扩募并新购入不动产项目（以下统称“本次交易”）。

本次交易的具体内容，详见本基金管理人在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定信息披露网站披露的《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品扩募方案（草案）》。

根据有关法律法规的规定，本次交易尚需国家发展和改革委员会申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所（以下简称“上交所”）审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。在国家发展和改革委员会申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序。

本次交易能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

特此公告。

南方基金管理股份有限公司

2026 年 7 月 11 日

附件一：《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》

附件二：《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品扩募方案（草案）》

附件一：

南方万国数据中心
封闭式基础设施证券投资基金
产品变更草案

二〇二六年七月

基金声明

1、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，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

3、本变更草案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本变更草案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本变更草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金/不动产基金/基础设施基金/南方万国数据中心 REIT	指	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
本次发售、本次扩募发售	指	本基金本次依法进行扩募发行募集资金
拟购入不动产项目	指	本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的拟购入项目公司、拟购入不动产的合称
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券，以穿透持有初始不动产项目全部所有权
持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人	指	不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人
专项计划/资产支持专项计划/第 2 期资产支持专项计划	指	南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划（暂定名）
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
基金管理人/南方基金	指	南方基金管理股份有限公司
计划管理人/资产支持证券管理人/南方资本	指	南方资本管理有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
外部管理机构/运营管理机构	指	根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售（如完成）时为万国数据服务有限公司及其子公司昆山国诚数据科技有限公司、廊坊森利数据科技有限公司

发起人/原始权益人/万国数据	指	本基金持有的不动产项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时为万国数据控股有限公司（GDS Holdings Limited），美国纳斯达克上市公司（GDS.O）及香港联交所上市公司（9698.HK）
万国数据服务	指	万国数据服务有限公司
昆山国诚	指	昆山国诚数据科技有限公司
廊坊森利	指	廊坊森利数据科技有限公司
项目公司	指	廊坊曙成数据科技有限公司
曙成数据中心/不动产项目/新购入不动产项目	指	廊坊曙成数据中心，位于河北廊坊龙河高新技术产业开发区云起道 65 号、67 号
SPV	指	为本次扩募并新购入不动产项目而由万国数据服务有限公司设立的特殊目的公司，本基金通过 SPV 收购项目公司后，项目公司将与 SPV 吸收合并，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产及负债。
基金合同	指	《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》
《基础设施基金指引》	指	2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，根据 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定（2023）》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及对其不时做出的更新
《新购入不动产项目指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》
《中华人民共和国证券投资基金法》	指	指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

一、公募 REITs 基本信息

表 1 基金基本信息表

公募 REITs 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	万国 REIT
公募 REITs 代码	508060
上市交易所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2025 年 7 月 18 日
基金管理人名称	南方基金管理股份有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额净值为 3.0291 元，基金份额总额为 800,000,000.00 份，本基金经审计的合并财务报表资产合计 2,532,901,269.54 元，负债合计 109,620,485.78 元，所有者权益合计 2,423,280,783.76 元。

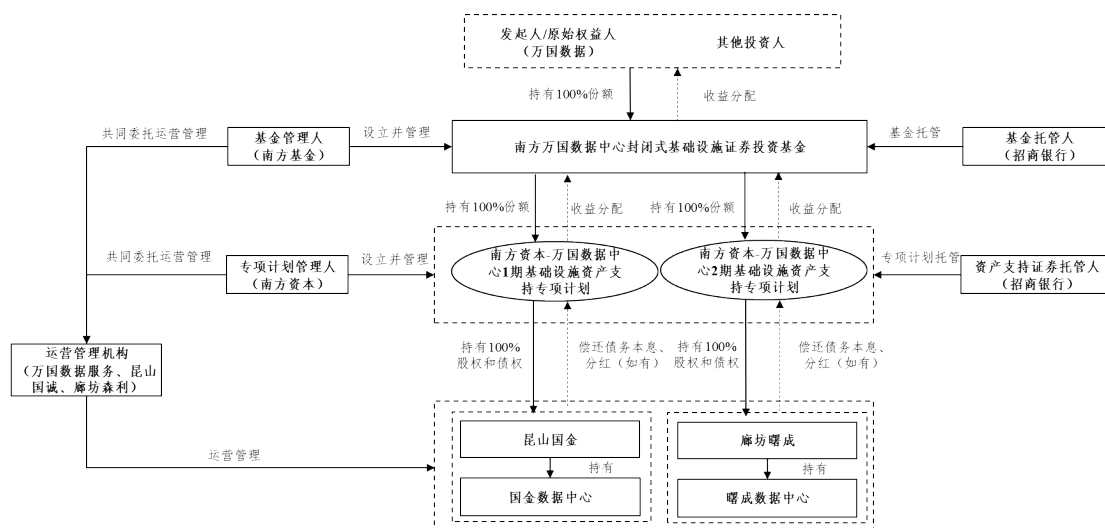
二、拟购入不动产项目及交易安排

（一）交易概况

本基金拟通过扩募发售募集资金，认购南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划的全部份额，并最终投资于新购入不动产项目。

1、交易架构

本基金吸收合并完成后的产品架构如下图所示：



2、交易安排

（1）基金变更注册与扩募

为完成本次新购入不动产项目，本基金拟进行扩募并修改《基金合同》等法律文件。基金管理人拟就本次扩募并新购入不动产项目履行国家发展改革委申报推荐、中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更申请确认程序，资产支持证券管理人拟履行不动产资产支持证券相关申请确认程序。前述程序履行完毕后，基金管理人将召开本基金基金份额持有人大会进行审议。

经基金份额持有人大会审议通过后，基金管理人将安排本次扩募发售，若本基金未出现扩募失败的情形，经履行适当程序后，变更后的《基金合同》生效。

（2）专项计划的设立

专项计划认购期间内，基金管理人（代表南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金）认购专项计划的资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人

（代表专项计划）将认购资金（不包括代扣银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。

（3）SPV 股权转让及发放借款

专项计划设立后，根据万国数据服务与计划管理人（代表专项计划）签署的《SPV 股权转让协议》约定，计划管理人（代表专项计划）向万国数据服务收购 SPV 的 100% 股权，并向 SPV 进行增资；根据计划管理人与 SPV 的《SPV 借款协议》，将由计划管理人（代表专项计划）向 SPV 发放相应的股东借款。

（4）项目公司股权转让

根据《项目公司股权转让协议》，SPV 将向廊坊森利支付股权转让对价，收购对应项目公司 100% 股权。根据计划管理人（代表专项计划）与项目公司签署的《项目公司借款协议》，由计划管理人（代表专项计划）向项目公司发放借款。项目公司取得上述借款后，偿还存量银行借款。

（5）项目公司吸收合并 SPV

根据《吸收合并协议》，项目公司以《中华人民共和国公司法》规定的方式吸收合并 SPV。吸收合并的具体方式为注销 SPV，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。本次合并完成后，计划管理人（代表专项计划）成为项目公司股东，计划管理人（代表专项计划）对 SPV 的股东借款由项目公司承接。

上述交易安排可能根据推进需要而发生变更，具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

（二）拟购入不动产项目的基本情况

1、不动产项目基本信息

结合本基金运营管理情况，基金管理人本次拟购入不动产项目暂定为廊坊曙成数据中心项目。廊坊曙成数据中心位于河北廊坊龙河高新技术产业开发区云起道 65 号、67 号，包括 3 栋数据中心楼及配套动力楼，1 栋运维中心的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权以及相关的重要设备所有权（不含 110kV 变电站进线工程）。

新购入不动产项目是对本基金已持有不动产项目覆盖区域的补充，可以有效分散本基金资产组合地域风险，有利于拓展本基金持有的数据中心资产组合辐射范围，形成全国网络化布局，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日，拟购入不动产项目总体运营情况良好，现金流稳定。

2、交易对手方（原始权益人）

本次拟购入不动产项目的交易对手方，即本基金新购入不动产项目的原始权益人为万国数据控股有限公司（GDS Holdings Limited）。

（1）基本情况

截至 2026 年 03 月 31 日，万国数据基本情况如下：

表 2 万国数据基本情况

公司名称	GDS Holdings Limited
中文名称	万国数据控股有限公司
公司简称	万国数据
成立日期	2006 年 12 月 1 日
股本	175,100 美元
注册地址	Cricke Square, Hutchins Drive, P.O.Box2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands（国内办事处地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 C 座 4/5 楼）
经营范围	主要提供机柜托管服务和管理服务。

（2）股权结构

截至 2026 年 03 月 31 日，万国数据股权结构如下图所示：

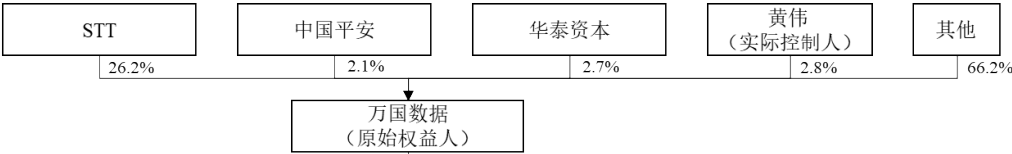


图 2 万国数据股权结构图

（3）主营业务

万国数据主要提供机柜托管服务和管理服务。托管服务提供了一个高度安全、可靠和容错的环境，让客户在其中存放服务器和相关的 IT 设备。核心托管服务主要包括提供关键设施空间、客户可用的电力、机架和制冷。管理服务包括广泛的增值服务，涵盖数据中心 IT 价值链的每一层。管理托管服务套件包括业务连续性和灾难恢复解决方案、网络管理服务、数据存储服务、系统安全服务、操作系统服务、数据库服务和服务器中间件服务。

万国数据作为数据中心的持有方与运营方，只提供服务器存放的基础设施，如空间位置、环境（制冷消防、物理安全）及电能等。服务器为客户自有，数据信息存储在客户自有的服务器中，万国数据不直接参与客户数据的生产、传输和存储。万国数据大部分数据中心均通过信息安全等级保护第三级的认证。

（三）拟购入不动产项目的定价方式和定价依据

基金管理人综合考虑本基金现有规模、自身管理能力、持有人结构和二级市场流动性等因素，合理确定了拟购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动

产项目的交易价格或价格区间，并按照规定履行必要决策程序。

三、资金来源

本基金本次新购入不动产项目的资金来源为扩募资金。

四、交易主要风险

（一）审批风险

本次扩募及新购入不动产项目尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使本次扩募及新购入不动产项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

（二）召开持有人大会失败风险

本次扩募及新购入不动产项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

（三）基金价格波动风险

不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、

限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（四）基金停牌风险

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

因上述原因导致本基金停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

（五）扩募发售失败风险

本次扩募发售采用定向扩募或以基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日不动产基金交易均价的90%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等因素的影响。因此，本次交易存在发行募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

（六）关联交易及利益冲突风险

根据本基金基金合同，拟购入不动产项目原始权益人万国数据、运营管理机构万国数据服务、昆山国诚及廊坊森利、基金管理人南方

基金、专项计划管理人南方资本、专项计划的托管人招商银行股份有限公司为本基金的关联方。管理人以本次扩募的募集资金认购第2期资产支持专项计划、通过资产支持专项计划购入不动产项目，以及聘请廊坊森利担任新购入不动产项目的运营管理实施机构将构成基金的关联交易可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

（七）流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上海证券交易所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（八）相关交易未能完成的风险

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向不动产项目公司原股东支付股权转让价款，并向不动产项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定

时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（九）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

（十）作为上市基金存在的风险

暂停上市或终止上市的风险。本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

五、交易各方声明与承诺

（一）基金管理人就本次交易作如下声明与承诺：

1、本基金符合适用法规对新购入不动产项目不动产基金的条件要求，南方基金具备适用法规对新购入不动产项目基金管理人的资质条件，南方基金不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、南方基金将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行适当内部审批程序，并参照首次发行要求进行全面尽职调查，严控拟购入不动产项目的质量；

3、南方基金将在交易实施过程中持续做好信息披露工作，依法对交易方案重大进展或重大变化（如有）、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露；

4、南方基金将在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

（二）交易对手/原始权益人就本次交易作如下声明与承诺：

1、万国数据符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求，不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、万国数据将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序；

3、万国数据将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，万国数据或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）；

4、万国数据及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；

5、万国数据所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

6、如万国数据及其控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，万国数据及其控股股东、实际控制人应当购回不动产基金全部扩募基金份额或拟购入不动产项目权益。

（三）持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人就本次交易作如下声明与承诺：

万国数据控股有限公司（GDS Holdings Limited）作为截至 2026 年 03 月 31 日持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人，确认最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

六、本次交易存在的其他重大因素

暂无。

南方基金管理股份有限公司

二〇二六年七月十一日

附件二：

南方万国数据中心
封闭式基础设施证券投资基金
产品扩募方案（草案）

二〇二六年七月

基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《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》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》和其他有关法律法规要求编制。

2、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，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

4、本方案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、本扩募方案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会表决通过后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本扩募方案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金/不动产基金/基础设施基金/南方万国数据中心 REIT	指	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
本次发售、本次扩募发售	指	本基金本次依法进行扩募发行募集资金
拟购入不动产项目	指	本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的拟购入项目公司、拟购入不动产的合称
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资南方资本-万国数据中心 1 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券，以穿透持有初始不动产项目全部所有权
持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人	指	不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人
专项计划/资产支持专项计划/第 2 期资产支持专项计划	指	南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划（暂定名）
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
基金管理人/南方基金	指	南方基金管理股份有限公司
计划管理人/资产支持证券管理人/南方资本	指	南方资本管理有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
外部管理机构/运营管理机构	指	根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售（如完成）时为万国数据服务有限公司及其子公司昆山国诚数据科技有限公司、廊坊森利数据科技有限公司

发起人/原始权益人/万国数据	指	本基金持有的不动产项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时为万国数据控股有限公司（GDS Holdings Limited），美国纳斯达克上市公司（GDS.O）及香港联交所上市公司（9698.HK）
万国数据服务	指	万国数据服务有限公司
昆山国诚	指	昆山国诚数据科技有限公司
廊坊森利	指	廊坊森利数据科技有限公司
项目公司	指	廊坊曙成数据科技有限公司
曙成数据中心/不动产项目/新购入不动产项目	指	廊坊曙成数据中心，位于河北廊坊龙河高新技术产业开发区云起道 65 号、67 号
SPV	指	为本次扩募并新购入不动产项目而由扩募原始权益人设立的特殊目的公司，本基金通过 SPV 收购项目公司后，项目公司将与 SPV 吸收合并，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产及负债。
基金合同	指	《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》
《基础设施基金指引》	指	2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，根据 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定（2023）》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及对其不时做出的更新
《新购入不动产项目指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》
《中华人民共和国证券投资基金法》	指	指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

重大事项提示

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经基金管理人内部决策机构审议通过，根据有关法律法规的规定，本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除不动产基金层面预留费用后，拟全部用于认购南方资本-万国数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划的全部份额。

4、本次扩募资金拟最终用于新购入不动产项目（即廊坊曙成数据中心项目），具体情况详见本基金管理人于 2026 年 7 月 11 日发布的《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》（以下简称“《产品变更草案》”）。

一、基金基本情况

表 1 基金基本信息表

公募 REITs 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	万国 REIT
公募 REITs 代码	508060
上市交易所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2025 年 7 月 18 日
基金管理人名称	南方基金管理股份有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额净值为 3.0291 元，基金份额总额为 800,000,000.00 份，本基金经审计的合并财务报表资产合计 2,532,901,269.54 元，负债合计 109,620,485.78 元，所有者权益合计 2,423,280,783.76 元。

二、本次扩募发行的背景和目的

南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金于 2025 年 7 月 18 日成立，并于 2025 年 8 月 8 日在上海证券交易所上市交易。本基金成立上市以来，投资运作稳健，已持有不动产项目运营情况良好。

本基金拟购入的不动产项目为位于河北廊坊龙河高新技术产业开发区云起道 65 号、67 号的廊坊曙成数据中心，包括 3 栋数据中心楼及配套动力楼，1 栋运维中心的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权以及相关的重要设备所有权（不含 110kV 变电站进线工程）（简称“曙成数据中心”或“拟购入不动产项目”）。曙成数据中心与首发不动产项目——国金数据中心均属于万国数据旗下的数据中心资产，符合本基金的投资策略，新老资产间存在一定的管理协同效应，并能产生规模效应，基金管理人的管理实施效率可得到提升。基金规模的增加及新投资者的引入有助于进一步提升本基金二

级市场的流动性，预计可形成良好的扩募试点示范效应。

三、本次扩募方案概要

本基金为公开募集不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

1、发售方式

本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。

本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

2、发售时间

本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件或基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

3、募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购第2期资产支持专项计划资产支持证券进而取得拟购入不动产项目（即曙成数据中心）的完全所有权。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。

4、本次扩募发售前基金留存未分配收益的安排

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售

完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

5、上市地点

本次扩募发售的基金份额将在上海证券交易所上市交易。

四、交易标的基本情况

本次扩募拟购入的不动产项目的基本情况详见《南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》。

五、本次扩募对原份额持有人的影响

1、对基金份额持有人结构的影响

如本次扩募并新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。

截至本公告发布日，本基金的治理安排暂无调整计划。若未来拟调整基金的治理安排，将严格按照相关法律法规要求履行必要审批程序并予以披露。

2、对基金投资的影响

本次扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

3、对基金财务状况的影响

本次扩募完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，抗风

险能力将进一步增强。

4、对基金治理结构的影响

本次扩募完成后，本基金的治理结构未发生变化。

本基金的原始权益人未发生变化。

本次扩募后运营管理机构新增廊坊森利为新购入的不动产项目（即曙成数据中心）的运营管理实施机构。

六、本次扩募发行是否构成关联交易

根据本基金基金合同，拟购入不动产项目原始权益人万国数据、运营管理机构万国数据服务、昆山国诚及廊坊森利、基金管理人南方基金、专项计划管理人南方资本、专项计划的托管人招商银行股份有限公司为本基金的关联方。基金管理人以本次扩募的募集资金认购第2期资产支持专项计划、通过资产支持专项计划购入不动产项目，以及聘请廊坊森利担任新购入不动产项目的运营管理实施机构将构成基金的关联交易。就前述关联交易，基金管理人将提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

七、本次发售方案已经取得批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本基金扩募相关事项已经本基金管理人内部决策机构审议通过。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次扩募后，本基金

管理人将依法按约定发售扩募份额，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，并完成本次扩募全部呈报批准程序。

本次发售能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

八、风险揭示

1、审批风险

本次扩募及新购入不动产项目尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募及新购入不动产项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

2、召开基金份额持有人大会失败风险

本次扩募及新购入不动产项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

3、基金价格波动风险

不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

同时,本基金在上海证券交易所上市,也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

4、基金停牌风险

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的,不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌,至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日,公告后第一个交易日复牌）”。

因上述原因导致本基金停牌的,投资者在停牌期间不能买卖基金份额,由此产生流动性风险。

5、扩募发售失败风险

本次扩募发售采用定向扩募或以基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施,具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募,定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日不动产基金交易均价的90%,因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等因素的影响。因此,本次交易存在发行募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

6、关联交易及利益冲突风险

根据本基金基金合同,拟购入不动产项目原始权益人万国数据、

运营管理机构万国数据服务、昆山国诚及廊坊森利、基金管理人南方基金、专项计划管理人南方资本、专项计划的托管人招商银行股份有限公司为本基金的关联方。管理人以本次扩募的募集资金认购第2期资产支持专项计划、通过资产支持专项计划购入不动产项目，以及聘请廊坊森利担任新购入不动产项目的运营管理实施机构将构成基金的关联交易可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

7、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上海证券交易所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

8、相关交易未能完成的风险

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向不动产项目公司原股东支付股权转让价款，并向不动产项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或

特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

9、专项计划等特殊目的载体提前终止风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

10、作为上市基金存在的风险

暂停上市或终止上市的风险。本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

南方基金管理股份有限公司

二〇二六年七月十一日