南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金存续期可涉及的国金数据科技发展（昆山）有限公司拥有的数据中心不动产资产组组合市场价值项目

资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020072202500071
合同编号：	2026-105A
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	大正评报字（2026）第0103A号
报告名称：	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金存续期可涉及的国金数据科技发展（昆山）有限公司拥有的数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告
评估结论：	1,053,000,000.00元
评估报告日：	2026年03月27日
评估机构名称：	北京国友大正资产评估有限公司
签名人员：	袁玲玲（资产评估师）正式会员 编号：11130120；叶贵（资产评估师）正式会员 编号：31230120

（可扫描二维码查询备案信息）

说明：报告备案回执仅证明报告已在业务报告管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构或其他专业资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年03月27日

ICP备案号粤ICP备2020034749号

目 录

声明 1
资产评估报告摘要 1
资产评估报告正文 6
一、委托人、产权人以及委托人以外的其他资产评估报告使用人概况 6
二、评估目的 7
三、评估对象和评估范围 7
四、价值类型 8
五、评估基准日 8
六、评估依据 8
七、评估方法 12
八、评估程序实施过程和情况 14
九、评估假设 29
十、评估结论 30
十一、特别事项说明 32
十二、资产评估报告使用限制说明 33
十三、资产评估报告日 34
十四、签名盖章 34
附件 35

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人应保证资产评估报告所提供的资料的真实性、合法性、完整性。评估报告只在有效期内和评估目的实现前，委托人应合理使用资产评估报告。委托人以外的其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规规定的资产评估报告使用范围、期限内使用。除法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提醒本资产评估报告使用人关注在遵循资产评估准则、评估程序和评估报告中披露的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，资产评估结论才能成立。委托人应对资产评估报告中提出的问题进行充分考虑，恰当决定是否使用本报告。

五、资产评估报告及资产评估报告中的评估结论仅供委托方或委托人为资产评估业务所对应的经济行为目的服务。资产评估报告中的评估结论不等同于委托资产的实际可交易价格，评估结论不考虑委托资产的流动性、变现能力、市场深度等因素对委托资产价值的影响。

六、资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

七、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论仅供委托方或委托人为资产评估业务所对应的经济行为目的服务。委托人或其他资产评估报告使用人应合理使用资产评估报告，因使用不当造成的不利后果，资产评估机构不承担责任。

八、资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

九、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十一、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十二、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十三、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十四、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

十五、本资产评估报告及资产评估报告中的评估结论是资产评估师根据委托资产的状况、市场状况、宏观经济、行业状况、法律环境等因素，在一定的评估假设、限制条件、特别事项说明、调整事项及其影响的前提下，对委托资产在评估基准日的价值进行的专业判断。

南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金存续期可涉及的国金数据科技发展（昆山）有限公司拥有的数据中心不动产资产组组合市场价值项目

资产评估报告摘要

大正评报字（2026）第0103A号

重要提示

以下摘要内容来自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

[illegible]

（下转B389版）