

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于 2026 年上半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2026 年 7 月 16 日

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	南方顺丰物流 REIT
场内简称	南方顺丰物流 REIT
基金主代码	180305
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 3 月 27 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
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等

二、2026 年上半年主要运营数据

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）持有的三处底层资产分别为深圳项目、武汉项目和合肥项目。2026 年上半年，各项目整体运营情况平稳，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间，主要运营数据表现如下：

（一）深圳项目

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
当月到期租赁	-	-	-	-	-	-

面积（平方米）						
当月签约租赁面积（平方米）	-	-	-	-	-	-

（二）武汉项目（不含宿舍）

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率（%）	94.54%	94.54%	94.60%	94.52%	93.93%	92.01%
当月到期租赁面积（平方米）	-	-	-	138.00	1,078.00	3,589.00
当月签约租赁面积（平方米）	-	-	113.00	-	-	65.00

其中，武汉项目报告期内宿舍到期 38 间，新签 38 间，报告期末出租率为 96.98%，剩余宿舍已有意向租户在沟通中。

（三）合肥项目

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率（%）	94.19%	94.19%	94.08%	93.81%	93.04%	90.07%
当月到期租赁面积（平方米）	4,000.12	1,325.63	15,165.61	4,135.27	3,318.70	16,301.75
当月签约租赁面积（平方米）	936.45	1,325.63	14,933.92	3,561.30	1,723.71	10,114.17

截至 2026 年 6 月 30 日，顺丰控股关联方深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司 2026 年 1 季度末租赁面积 18,583.58 平方米中 14,988.75 平方米的租约截止日期为 2026 年 5 月 31 日；596.21 平方米的租约延长至 2026 年 6 月 30 日；2,998.62 平方米已通过外部招商进行去化。

三、出租率和单价情况

截至 2026 年 6 月 30 日，深圳项目出租率为 100.00%，有效租金单价（含税）为 102.95 元/平方米/月；武汉项目（不含宿舍）出租率为 92.01%，有效租金单价（含税）为 41.70 元/平方米/月；合肥项目出租率为 90.07%，有效租金单价（含税）为 37.59 元/平方米/月。

注：有效租金单价（含税）= $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} * \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$

四、武汉项目分拨中心续租情况的说明

武汉项目位于湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号，项目业态为仓储物流，项目公司为武汉丰泰电商产业园管理有限公司（以下简称“武汉丰泰”），截至本公告披露日，本基金持有的不动产项目整体经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构（深圳誉惠管理咨询有限公司、深圳市丰泰产业园管理服务有限公司）履职正常。

（一）原租赁合同情况

原始权益人关联方湖北顺丰运输有限公司（以下简称“湖北顺丰”或“承租方”）承租武汉项目分拨中心，租赁面积为 101,116.94 平方米，租赁期限自 2021 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止，在执行租金单价 38.12 元/平方米/月（不含税，含物管费，下同），年化租金增长率 4%。

根据武汉项目分拨中心的租赁合同补充协议，除非承租方在主合同租赁期届满及续约租赁期届满前 180 天书面告知出租方不再续租，则租赁协议将自动续租。续租的租金定价、续租期限及续租期限内的年化租金增长率由双方参考主合同内容协商确定。

（二）本次续约安排

在本次续租中，基金管理人协同运营管理机构综合考虑各项因素，结合深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对武汉项目的市场调研情况，考虑对投资人利益的保护、续租价格合理性、武汉项目本身的竞争力、运营管理机构的运营服务等多方面因素后，与承租方就续租协议达成一致意见。

现将相关市场调研情况、续租情况说明如下：

1、市场情况

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 2026 年上半年《市场调研报告》，武汉市东西湖区高标仓市场存量约为 191.8 万平方米，是武汉市存量最高的区域，当前平均有效市场租金水平约为 17.3 元/平方米/月，区域内不同高标仓项目平均租金价格区间为 16.7 元/平方米/月-24.0 元/平方米/月，合同签约增长率约为 0-3%/年；经修正后的分拨中心平均租金价格区间为 24.6 元/平方米/月-27.4 元/平方米/月。

2、续租情况

参考上述市场调研报告，在经修正后的分拨中心平均租金价格区间内，考虑评估假设中的年均免租期 15 天后，平均有效租金单价为 23.6 元/平方米/月-26.2 元/平方米/月。

综合考虑各项因素后，在平均有效租金范围内，武汉丰泰与承租方湖北顺丰就分拨中心续租条件达成一致，具体如下：租金单价为 27.01 元/平方米/月，租金增长率 3.5%/年，租赁期限 3 年（2026 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日），免租期 15 天/年（2027 年-2029 年的每年 9 月）；起始有效租金单价为 25.88 元/平方米/月，合同期平均有效租金单价为 26.80 元/平方米/月。

2025 年跟踪评估（评估基准日 2025 年 12 月 31 日）分拨中心续约假设租金单价 27.00 元/平方米/月（有效租金单价 25.88 元/平方米/月），租金增长率 2026 年和 2027 年为 0%，2028 年起为 3.5%/年；2026 年至 2028 年及 2029 年 1-10 月跟踪评估中设定之租金（不含税，含管理费，下同）收入预测分别为：4,255.91 万元、3,076.89 万元、3,090.93 万元、2,769.20 万元（1-10 月）；本次续约后合同约定之 2026 年至 2028 年及 2029 年 1-10 月租金收入分别为：4,400.76 万元、3,159.80 万元、3,271.18 万元、2,780.11 万元，相较于跟踪评估的租金收入预测变动分别为：144.85 万元、82.91 万元、180.25 万元、10.91 万元，即本次续租较跟踪评估合同期预测收入合计增加 418.92 万元。

首发评估（评估基准日 2024 年 9 月 30 日）分拨中心续约租金单价预测值 27.60 元/平方米/月（有效租金单价 26.45 元/平方米/月），本次续约后合同期内分拨中心收入相较于首发评估下降 12.63 万元。

综合来看，本次续约合同期内武汉项目的分拨中心实际收入高于 2025 年跟踪评估预测，主要系如下原因：（1）评估参数假设 2027 年至 2029 年分拨中心出租率为 98%，实际出租率为 100%；（2）评估假设参数 2026 年至 2028 年租金增长率假设分别为 0%、0%和 3.5%，实际合约期租金增长率为 3.5%/年。

面对当前武汉高标仓市场阶段性调整的压力，顺丰控股及其子公司高度重视公募 REITs 平台投资人的利益，基金管理人与运营管理机构亦充分发挥专业管理能力，积极应对市场变化，推动武汉项目分拨中心续租工作的顺利完成。本次续租最终实现合同期内租金收入较跟踪评估预测增加 418.92 万元，较首发评估预测下降 12.63 万元，降幅不足 0.1%。

3、续租程序

上述续租事项属于基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，依据前述法律文件规定，基金管理人已履行相关程序，无需召开基金份额持有人大会进行决议。

4、对基金份额持有人权益的影响分析

从运营收入来看，基于 2025 年跟踪评估报告其他假设参数不变，仅考虑本次武汉项目分拨中心续租后，2026 年、2027 年三处不动产项目整体不含税运营收入预测值分别为 23,997.44 万元和 23,071.67 万元。相较于 2025 年跟踪评估中设定之运营收入预测：23,852.59 万元、22,988.76 万元，2026 年、2027 年三处不动产项目整体不含税运营收入变动比率分别为：0.61%、0.36%。

五、相关机构联系方式

投资者如有任何疑问可访问本基金管理人的网站(www.nffund.com)或拨打全国客户服务电话（400—889—8899）咨询相关情况。

六、其他提示

以上披露内容已经过本基金运营管理机构确认。

截至目前，本基金运作正常且无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，自主判断本基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产投资信托基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断本基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。在做出投资决策后，本基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险

险，由投资者自行承担。

特别提示：本公告所载**2026**年上半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与**2026**年**2**季度报告和**2026**年中期报告披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

南方基金管理股份有限公司

2026 年 7 月 16 日