南方顺丰仓储物流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 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
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 9
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 10
3.7 报告期内发生的关联交易 10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 10
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 10
§4 不动产项目基本情况 10
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 10
4.2 不动产项目所属行业情况 15
4.3 不动产项目运营相关财务信息 19
4.4 项目公司经营现金流 25
4.5 项目公司对外借入款项情况 26
4.6 不动产项目投资情况 27
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 27
4.8 不动产项目相关保险的情况 27
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 27
4.10 其他需要说明的情况 27
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 28
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 28
5.2 投资组合报告附注 28
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 28
§6 回收资金使用情况 29
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 29
§7 管理人报告 29
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 29

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 32
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 34
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 35
§8 运营管理机构报告 36
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 37
§9 其他业务参与人履职报告 37
9.1 托管人报告 38
9.2 资产支持证券管理人报告 38
9.3 原始权益人报告 39
§10 中期财务报告（未经审计） 40
10.1 资产负债表 40
10.2 利润表 43
10.3 现金流量表 45
10.4 所有者权益变动表 49
10.5 报表附注 54
§11 基金份额持有人信息 95
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 95
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 95
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 96
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 98
§12 不动产基金份额变动情况 98
§13 重大事件揭示 98
13.1 基金份额持有人大会决议 98
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 98
13.3 不动产基金投资策略的改变 98
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 98
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况 98
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 99
13.7 其他重大事件 99
§14 影响投资者决策的其他重要信息 100
§15 备查文件目录 100
15.1 备查文件目录 100
15.2 存放地点 100
15.3 查阅方式 100

§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
基金代码	180305
交易代码	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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	43 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 4 月 21 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	深圳誉惠管理咨询有限公司（运营管理统筹机构）深圳市丰泰产业园管理服务有限公司（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：深圳项目

项目公司名称	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流。
不动产项目地理位置	广东省深圳市宝安区航站四路 1111 号

不动产项目名称：武汉项目

项目公司名称	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流。
不动产项目地理位置	湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号

不动产项目名称：合肥项目

项目公司名称	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流。
不动产项目地理位置	安徽省合肥市蜀山区振兴路 666 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

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	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

信息披露事务负责人	姓名	鲍文革	杨奕	/
	职务	督察长	投资管理部负责人	/
	联系方式	0755-82763888	0755-36393662	/
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	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道 3076 号顺丰总部大厦 43 楼 4302	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道 3076 号顺丰总部大厦 13 楼 1302
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	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道 3076 号顺丰总部大厦 39 楼	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道 3076 号顺丰总部大厦 35 楼
邮政编码		518017	518000	518000
法定代表人		周易	李秋雨	冯晓平

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深圳分行
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	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
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	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	518017	518000
法定代表人	缪建民	朱运东	王兴海（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	上海证券报
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	120,809,952.52
本期净利润	23,908,987.86
本期经营活动产生的现金流量净额	103,066,995.47
本期现金流分派率（%）	2.46
年化现金流分派率（%）	4.95
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	3,603,246,249.44
期末不动产基金净资产	3,231,022,709.21
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	111.52

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和；

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	3.2310
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	83,803,123.83	0.0838	-
2025 年	123,956,563.39	0.1240	-

注：本基金合同于 2025 年 3 月 27 日生效，合同生效年度期间自 2025 年 3 月 27 日至 2025 年 12 月 31 日。

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	41,099,990.83	0.0411	-
2025 年	80,399,991.03	0.0804	-

注：本基金合同于 2025 年 3 月 27 日生效，合同生效年度期间自 2025 年 3 月 27 日至 2025 年 12 月 31 日。

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	23,908,987.86	-
本期折旧和摊销	68,981,657.19	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-9,463,323.96	-
本期息税折旧及摊销前利润	83,427,321.09	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	22,050,050.50	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产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	5,823,502.02	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-6,833,886.03	-
2.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	-20,663,863.75	-
本期可供分配金额	83,803,123.83	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、基金托管费、运营管理机构的运营管理服务费、租户押金保证金、待缴纳税金等。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

本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。

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

本期未来合理支出相关预留主要为经营性负债。

本基金 2025 年中期报中未来合理支出相关预留项中基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、基金托管费、运营管理机构的运管服务费、待缴纳的税金已根据相应文件约定及实际纳税要求进行支付。

上年同期本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系：1）租户押金保证金与租户变动情况挂钩，根据租户实际租约情况结算；2）资本性支出中包括预留的合肥项目降噪改造工程支出，结合项目实际施工进度进行结算。

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、资产支持专项计划标准条款、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 1,610,758.82 元、计划管理人管理费 1,610,758.82 元，基金托管人托管费 161,075.52 元，运营管理机构的管理费 10,542,464.30 元（不含税），本报告期内可供分配金额及本期净利润均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

为降低合肥项目日常运转对附近居民的噪音影响，在该项目相关区域实施降噪改造工程加设隔音棚等，合肥项目的降噪改造工程预计成本约人民币 2,500 万元，目前已完成《建筑工程施工许可证》办理，同步完成试桩检测、施工围挡搭设、中转场东侧拆改及部分桩基础工程，工程成本及施工工期均按计划正常执行，预计于 2027 年四季度完成验收。工程成本 2,500 万元实际由原始权益人承担，从支付给原始权益人的股权价款中进行了预留，合肥丰

泰根据降噪工程进度支付工程款，若存在实际改造成本超过预留改造成本的情形，根据合肥项目的《项目公司股权转让协议》约定，将由原始权益人向合肥丰泰支付预留改造成本和实际改造成本之间的差额部分，因此，不会对基金份额持有人的收益产生影响。

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方交易参考本期租赁政策及市场价格确定。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

本基金持有的三处不动产项目，分别位于深圳市宝安区、武汉市东西湖区和合肥市蜀山区，其中深圳项目已运营年限 10 年；武汉项目已运营年限 5 年；合肥项目一期已运营年限 7 年，合肥项目二期已运营年限 4 年。

截至 2026 年 6 月 30 日，三处项目可租赁面积合计 465,231.18 平方米，实际出租面积合计 429,938.73 平方米，出租率 92.41%，平均月末有效租金单价为 47.25 元/平方米/月（含税含管理费），报告期末有效租金单价为 50.48 元/平方米/月（含税含管理费），加权平均剩余租期为 439.62 天，报告期末租金收缴率为 99.71%，其中报告期内平均月末有效租金单

价同比下降主要系深圳项目主要租户 2026 年 1 月份处于现有租约内免租期所致。报告期内，项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故。

注：本报告中出租率、可租赁面积等指标的计算均不含武汉项目宿舍业态。

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)	上年同期(2025年03月27日(基金合同生效日)至2025年06月30日)/上年同期末(2025年06月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	465,231.18	465,231.18	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	429,938.73	448,031.40	-4.04
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	92.41	96.30	-4.04
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值：含税含管理费	元/平方米/月	47.25	48.17	-1.92
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	439.62	931.53	-52.81
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截	百分比	99.71	97.35	2.42

		至报告期末当年的应收租金				

报告期内平均月末有效租金单价同比下降主要系深圳项目主要租户 2026 年 1 月份处于现有租约内免租期所致；报告期末剩余租期同比下降，主要系三个不动产项目主要租户的租赁合同在报告期内正常履行，导致加权剩余租期正常缩短，下同。

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：深圳项目

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	74,219.10	74,219.10	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	74,219.10	74,219.10	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值：含税含管理费	元/平方米/月	87.07	98.41	-11.52
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	549.00	914.00	-39.93
6	报告期末租金收缴	截至报告期末当年	百分比	100.00	100.00	0.00

	率	的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金				

不动产项目名称：武汉项目

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	182,878.43	182,878.43	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	168,260.36	173,100.36	-2.80
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	92.01	94.65	-2.80
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值：含税含管理费	元/平方米/月	40.91	39.46	3.68
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	340.62	681.64	-50.03
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的	百分比	100.00	100.00	0.00

		应收租金				

不动产项目名称：合肥项目

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	208,133.65	208,133.65	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	187,459.27	200,711.94	-6.60
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	90.07	96.43	-6.60
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值：含税含管理费	元/平方米/月	37.58	37.08	1.37
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	485.17	1,153.52	-57.94
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.11	92.29	7.38

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，三处不动产项目整体运营稳定，截至报告期末，三处不动产项目租户共计 139 个，租户结构主要以快递快运行业租户为主。

报告期内，前五名租户租金收入及租金收入占比情况如下：租户 1，报告期内租金收入金额 3,146.02 万元，占全部租金收入的 23.73%；租户 2，报告期内租金收入金额 2,844.66 万元，占全部租金收入的 21.46%；租户 3，报告期内租金收入金额 2,621.43 万元，占全部租金收入的 19.78%；租户 4，报告期内租金收入金额 1,438.50 万元，占全部租金收入的 10.85%；租户 5，报告期内租金收入金额 870.79 万元，占全部租金收入的 6.57%。本段提及的“租金收入”是指项目公司提供租赁服务而获取的租金及物业管理费等收入。

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%。具体续租请详见《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》。

面对持续加剧的市场竞争环境，运营管理机构将会持续发挥市场化经营优势，通过开展专项招商活动，以及提供更具竞争力的租金方案，确保项目出租率稳定，同时持续优化租户结构，以促进经营收益的可持续性。

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

（1）所属行业基本情况

根据中国证监会发布的《上市公司行业统计分类与代码(JR/T0020—2024)》，本基金所持有不动产项目属于“交通运输、仓储和邮政业(分类代码 G)”下的“装卸搬运和仓储业(分类代码 G59)”行业；根据《国民经济行业分类(GB/T4754—2017)》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业(分类代码 G)”下的“装卸搬运和仓储业(分类代码 G59)”行业。

本基金投资的不动产项目属于现代化综合物流项目，相较于传统仓储物流仅聚焦“储存”的单一功能，本基金所持有的不动产项目是在经济全球化与供应链一体化背景下以满足供应链上下游需求为目的综合物流项目，在特定的有形或无形的场所、运用现代技术对物品的进出、库存、分拣、包装、配送及其信息进行有效的计划、执行和控制的物流活动，并通过集

约化运营、规模化布局、现代化管理，持续优化供应链综合成本，精准匹配电商、先进制造业、生鲜冷链等多元客群的一体化物流需求。具体设施包含物流园区、高标准物流仓库、分拨中心等。

（2）发展阶段

中国仓储物流行业的发展轨迹深刻反映了中国经济结构转型、消费模式变革与资本市场创新的宏观历程。可系统性地划分为四个特征鲜明的历史阶段：

第一阶段：起步萌芽期(约 2003 年至 2005 年)。随着我国市场经济体制逐步完善、对外贸易稳步增长以及电子商务初步兴起，市场对专业化、标准化仓储设施的需求开始显现。传统仓储以简易平房仓为主，功能单一、布局分散，现代化物流设施供给严重不足。此阶段行业整体处于探索起步状态，市场参与者较少，专业化物流园区、高标准仓库等新型业态开始出现，为后续规模化发展奠定了基础。

第二阶段：规模化扩张期(约 2006 年至 2015 年)。随着中国加入 WTO 的深化及电子商务的爆发式增长，市场对现代化仓储设施的需求呈现井喷态势。以顺丰“丰泰产业园”和菜鸟网络的建设为缩影，电商物流企业开始深度介入上游不动产项目建设。在此背景下，内外资企业群雄并起，物流地产进入“跑马圈地”的加速阶段，市场供给能力大幅提升，行业从传统仓储向现代综合物流转型，呈现出网络化、规模化、标准化的显著特征。

第三阶段：成熟多元发展期(约 2016 年至 2020 年)。随着市场竞争加剧、消费结构升级及供应链效率要求提升，行业由规模扩张逐步转向质量提升、业态多元。智慧物流技术加速应用，自动化、信息化设备逐步普及，冷链仓储、电商仓储、制造业供应链仓等细分领域快速发展。市场主体日趋多元，物流地产商、快递企业、第三方物流、产业资本等多方参与，运营管理更加精细化，行业整体进入成熟稳定、多元协同的发展时期。更重要的是，金融工具的创新成为这一阶段的核心驱动力。行业开始普遍探索从重资产持有向“开发+运营+金融”的轻资产模式转型，房地产投资信托基金(REITs)的试点预期，使得资本的“募投管退”闭环逐渐清晰。

第四阶段：理性变革期(2021 年至今)。当前，物流地产市场正经历从增量开发向存量精耕的深刻转变。在局部区域面临空置率上升、租金承压的背景下，行业发展回归理性。与此同时，公募 REITs 的持续扩容对底层资产的运营质量提出更高要求，推动行业从“开发驱动”向“运营驱动”转型——精细化运营能力、租户结构优化、现金流稳定性成为资产价值的核心评判标准。此外，ESG 理念加速渗透，光伏屋顶、绿色建筑认证逐步成为新建项目的标配，也成为 REITs 产品差异化竞争力的重要来源。整体而言，物流地产已形成外资巨头、实

体企业、开发商及金融机构多元共生的成熟生态，正朝着专业化、数智化与绿色化的方向实现高质量发展。

（3）周期性特点



仓储物流行业业务量受电商与制造业需求驱动呈现显著周期性，根据中国物流与采购联合会公布的中国物流业景气指数和中国仓储指数：1—2 月受春节因素影响，行业进入传统淡季，两项指数同步回落；3 月随制造业开工率回升，业务量逐步抬升，指数随之修复；4—8 月传统仓储业务量整体平稳，生鲜冷运进入旺季，叠加电商年中促销活动带动，指数在区间内小幅波动；9—10 月受制造业开工率上行及中秋假期拉动，仓储与快递业务量提升，指数形成阶段性峰值；11 月至次年 2 月，电商“双 11”、“双 12”及“年货节”集中落地，行业进入电商旺季，仓储需求大幅增长，两项指数升至年度高位。整体而言，两大指数走势高度趋同，充分体现出仓储业务与整体物流活动的强关联性，且其波动规律与电商促销节奏、制造业开工周期高度契合。

（4）竞争格局

中国仓储物流不动产行业当前市场竞争格局呈现集中化与多元化并存的态势，正处于从规模扩张向质量提升的转型期，主要的仓储物流不动产运营商通过提高土地利用效率、技术赋能与智能化升级、普及绿色物流及 ESG 实践不断提升项目与企业竞争力，同时也通过精细化运营与区域化深耕着力培养更为专业的属地招商团队，在集团化招商的基础上打通区域招商路径，加强与各级次客户的黏性。在当前更加开放的资本市场力量推动下，中国仓储物流不动产行业预期将不断向多元高效、精细化运营的方向继续发展。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据戴德梁行调研数据显示，截至 2026 年上半年，本基金持有的位于深圳市宝安区、武汉市东西湖区和合肥市蜀山区的三处不动产项目可比情况如下：

深圳项目所在的宝安区，高标仓子市场存量约为 58.4 万平方米，当前平均有效市场租金水平约为 1.90 元/平方米/天，租金水平位居全市子市场首位。区域内原有存量几近满租，仓储物流需求旺盛。截至 2026 年上半年，区域内新增供应约 47.9 万平方米，得益于良好的区位优势，新增项目入市后较快去化中。深圳市高标仓市场未来供应集中在宝安区和盐田区，预计未来三年新增高标仓供应为 45.0 万平方米。区域内可比案例如下：

深圳项目	位置	建筑面积	租赁情况
竞品案例一	深圳市宝安区	12.5 万㎡	首层租金面价约 3.7 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为货运物流类。
竞品案例二	深圳市宝安区	4.5 万㎡	首层租金面价约 2.4 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为第三方物流类。
竞品案例三	深圳市宝安区	19.5 万㎡	首层租金面价约 2.4 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为第三方物流类。

武汉项目所在的东西湖区，高标仓子市场存量约为 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 0.57 元/平方米/天，略高于全市平均水平。由于区域内存量大，同时受周边区域供应的影响，竞争加剧，近年去化压力有所攀升。武汉市高标仓市场未来供应主要集中在东西湖区和黄陂区，预计未来三年新增高标仓供应为 59.1 万平方米。区域内可比案例如下：

武汉项目	位置	建筑面积	租赁情况
竞品案例一	武汉市东西湖区	13.5 万㎡	首层租金面价约 0.6-0.8 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为电商类。
竞品案例二	武汉市东西湖区	4.6 万㎡	首层租金面价约 0.6-0.75 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为快递快运及第三方物流类。
竞品案例三	武汉市东西湖区	8.7 万㎡	首层租金面价约 0.7-0.8 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为快递快运及第三方物流类。

合肥项目所在的蜀山区，高标仓子市场存量约为 60.0 万平方米，位于全市第四，当前平均有效市场租金水平约为 0.73 元/平方米/天，处于全市最高水平。蜀山区地理位置优越，高端制造业发展态势良好，为该区域仓储物流需求提供稳定支撑。合肥市高标仓市场未来供应主要集中在蜀山区，预计未来三年新增高标仓供应为 10.0 万平方米。区域内可比案例如下：

合肥项目	位置	建筑面积	租赁情况

竞品案例一	合肥市蜀山区	7.8 万㎡	首层租金面价约 0.85-0.95 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为第三方物流类。
竞品案例二	合肥市蜀山区	7.0 万㎡	首层租金面价约 0.75-0.85 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为第三方物流类。
竞品案例三	合肥市空港经济示范区	19.0 万㎡	首层租金面价约 0.8-0.9 元/㎡/天（不含税、含管理费），主要租户为第三方物流类。

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

深圳市商务局于 2026 年 3 月修订《深圳市现代商贸流通体系试点城市建设专项资金管理办法》，重点优化了“项目申报投资额门槛”等内容，推动更多惠企政策资金高效兑现，更好服务我市商贸流通体系建设。

2026 年 1 月，武汉市人民政府办公厅发布《武汉市建设全球性国际邮政快递枢纽的实施方案》：高标准推进枢纽设施建设，加强寄递枢纽重点项目建设，保障在建仓储物流项目按期建成投运，加快推动一批重要寄递枢纽支撑项目开工建设；促进冷链寄递设施发展，支持寄递企业在汉布局冷链类仓配中心，提档升级冷链设施设备，鼓励布局骨干冷链物流基地、冷链产品仓配一体化中心、城市冷链集散中心等。

2026 年 5 月，合肥市发展和改革委员会印发《合肥市 2026 年智慧物流产业发展工作要点》，多项利好政策为全市邮政快递行业提质增效、智慧升级注入强劲动力。推动“全空间无人体系”在邮政快递场景的标杆项目建设与规模化复制，深化“人工智能+邮政快递”行动，推广智能分拣、智能云仓等自动化设施设备，加快智能派件、智能路由等先进技术应用，持续巩固和扩大在无人车、无人机、地铁联运等智慧物流领域的领先优势。

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	2,005,775,931.12	2,003,322,703.97	0.12
2	总负债	2,324,931,425.46	2,306,169,733.35	0.81
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	118,713,320.91	60,954,008.04	94.76

2	营业成本/费用	136,429,383.09	51,764,861.37	163.56
3	EBITDA	89,552,290.01	44,215,904.79	102.53

注：1、营业收入变动比例超过 30%主要系本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。2、本报告期营业成本/费用、EBITDA 变动比例超过 30%，主要原因系 1）本报告期天数与 2025 年中期报告报告期天数存在差异；2）2025 年中期末未完成吸收合并，项目公司股东借款利息计提基数不一致所致，导致财务费用存在差异，上述借款利息费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消。

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：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

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	交易性金融资产	63,457,893.82	58,205,247.08	9.02
2	投资性房地产	245,294,144.63	255,159,532.32	-3.87
主要负债科目				
1	长期应付款	855,069,210.00	855,069,210.00	0.00

项目公司名称：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

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	投资性房地产	769,366,912.41	778,503,675.52	-1.17
主要负债科目				
1	长期应付款	529,191,231.00	529,191,231.00	0.00

项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

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	交易性金融资产	117,885,689.50	108,268,396.74	8.88
2	投资性房地产	653,396,048.09	661,352,731.08	-1.20
主要负债科目				
1	长期应付款	808,206,226.00	808,206,226.00	0.00

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：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	35,212,036.92	91.48	17,795,330.49	89.32	97.87
2	物业管理和经营收入	3,278,816.33	8.52	2,127,744.95	10.68	54.10
3	营业收入合计	38,490,853.25	100.00	19,923,075.44	100.00	93.20

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。

项目公司名称：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	26,683,946.99	66.96	13,392,299.74	67.71	99.25
2	物业管理和经营收入	13,166,258.06	33.04	6,387,020.10	32.29	106.14
3	营业收入合计	39,850,205.05	100.00	19,779,319.84	100.00	101.47

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。

项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	

1	租赁收入	29,852,036.38	73.94	16,097,611.25	75.75	85.44
2	物业管理和经营收入	10,520,226.23	26.06	5,154,001.51	24.25	104.12
3	营业收入合计	40,372,262.61	100.00	21,251,612.76	100.00	89.97

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。

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：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销费用	10,126,863.00	20.89	5,049,024.12	42.79	100.57
2	物业管理成本	6,349,373.12	13.10	3,676,802.07	31.16	72.69
3	财务费用	29,667,425.76	61.19	1,829,016.93	15.50	1,522.04
4	税金及附加	2,258,875.17	4.66	1,156,575.91	9.80	95.31
5	其他成本/费用	82,276.51	0.17	87,542.52	0.74	-6.02
6	营业成本/费用合计	48,484,813.56	100.00	11,798,961.55	100.00	310.92

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。2、本报告期财务费用较去年同期增加超过 30%，主要原因系 2025 年中期末未完成吸收合并，项目公司股东借款利息计提基数不一致所致，上述借款利息费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消。3、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。

项目公司名称：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01	上年同期（2025 年 03	金额同比

		日-2026 年 06 月 30 日）		月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销费用	9,854,413.35	24.78	4,935,494.69	23.96	99.66
2	物业管理成本	7,203,519.70	18.12	3,781,355.32	18.35	90.50
3	财务费用	18,355,359.74	46.16	9,763,846.98	47.39	87.99
4	税金及附加	4,146,318.56	10.43	2,028,012.70	9.84	104.45
5	其他成本/费用	204,989.36	0.52	94,395.28	0.46	117.16
6	营业成本/费用合计	39,764,600.71	100.00	20,603,104.97	100.00	93.00

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。2、本报告期财务费用较去年同期增加超过 30%，主要原因系 2025 年中期末未完成吸收合并，项目公司股东借款利息计提基数不一致所致，上述借款利息费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消。3、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。

项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销费用	9,045,603.88	18.77	4,694,698.73	24.25	92.68
2	物业管理成本	6,151,144.02	12.77	3,642,166.02	18.81	68.89
3	财务费用	28,043,422.05	58.21	8,649,236.89	44.67	224.23
4	税金及附加	4,584,725.02	9.52	2,279,995.96	11.78	101.08
5	其他成本/费用	355,073.85	0.74	96,697.25	0.50	267.20
6	营业成本/	48,179,968	100.00	19,362,794	100.00	148.83

	费用合计	.82		.85		

注：1、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，2025 年中期报告报告期为自 2025 年 3 月 27 日起至 6 月 30 日，本报告期 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日，两个报告期天数存在差异，不具备直接可比性。2、本报告期财务费用较去年同期增加超过 30%，主要原因系 2025 年中期末未完成吸收合并，项目公司股东借款利息计提基数不一致所致，上述借款利息费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消。3、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。

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：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	57.20	56.07
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%	%	78.50	75.34

项目公司名称：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	58.26	57.00
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%	%	72.42	70.51

项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

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）	上年同期（2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	63.19	61.48
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%	%	75.48	71.80

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

1、收入归集和支出管理

项目公司开立了收入户、支出户和基本户，账户均受到托管行的监管。不动产项目的所有现金流入由项目公司收入户统一接收。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支付。

2、现金归集和使用情况

深圳项目：本报告期内，累计资金流入 53,112,965.40 元；累计资金流出 13,772,155.55 元。经营活动产生的现金流量净额为 39,340,809.85 元，其中经营活动现金流支出，包括物业管理费成本、税金及附加等。2025 年中期累计资金流入 25,593,148.04 元；累计资金流出 10,783,038.95 元；经营活动产生的现金流量净额为 14,810,109.09 元。

武汉项目：本报告期内，累计资金流入 52,393,799.43 元；累计资金流出 20,124,665.55 元。经营活动产生的现金流量净额为 32,269,133.88 元，其中经营活动现金流支出，包括物业管理费成本、税金及附加等。2025 年中期累计资金流入 26,759,733.15 元；累计资金流出 11,671,489.19 元；经营活动产生的现金流量净额为 15,088,243.96 元。

合肥项目：本报告期内，累计资金流入 55,690,016.01 元；累计资金流出 19,385,261.80 元。经营活动产生的现金流量净额为 36,304,754.21 元，其中经营活动现金流支出，包括物业管理费成本、税金及附加等。2025 年中期累计资金流入 25,275,196.14 元；累计资金流出 11,689,733.73 元；经营活动产生的现金流量净额为 13,585,462.41 元。

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

本报告期内经营性现金流流入贡献超过 10%的客户包括深圳顺路物流有限公司、顺丰航空有限公司、湖北顺丰运输有限公司、安徽顺丰速运有限公司，均为顺丰控股子公司，上述租户业务稳定，对分拨中心、仓库、配套设施有租赁需求并具备租金支付能力。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

深圳顺路物流有限公司承租深圳项目场地的分拨中心作为进出港操作区域，配套楼 3、4 层为其办公配套区域。深圳项目出港操作区域，即空侧区（大部分位于深圳机场空防管控区内），主要处理由广东省内发往全国各地的航空类货物。货物经过场院卸货-前置安检-自动分拣-货物打板四个作业环节在场内可实现快速过站中转，并通过顺丰自有的全货机及外部包机进行发运。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

顺丰航空有限公司成立于 2009 年，是顺丰旗下货运航空公司，总部位于深圳，设有深圳、杭州、北京、鄂州四大航空基地协同运行，致力为客户提供安全高效的快件空运服务与定制化航空物流解决方案，同时也致力履行社会责任，服务社会应急救援运输。顺丰航空是国内首家民营快递航空公司，目前运营管理着中国乃至亚洲最大规模的货运机队。该租户承租深圳项目的辅楼作为办公配套使用。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

湖北顺丰运输有限公司承租武汉项目分拨中心、配套宿舍及办公区域，承接华中地区小件集散货转运场地。承租场地每天中转件量约 120 万-140 万件，业务高峰期日均处理件量超 200 万件。目前经营情况稳定，续约后有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

安徽顺丰速运有限公司承租合肥项目分拨中心及部分产业办公业态，作为安徽省快递业务总部使用，其中办公区域容纳办公人员 300-500 人，分拨中心主要负责安徽省全省快递中转场超 50%快件，场地日均处理件量约 140 万件，高峰期超 200 万件。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

湖北顺丰运输有限公司续约情况已在《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年上半年主要运营数据的公告》中进行公告，其余关联方租约到期后，将按照届时制定的租赁政策及市场价格情况确定。

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

1、承保范围

深圳项目：承保地址为广东省深圳市宝安机场航站四路 1111 号，保险项目为建筑物及附属设施、固定资产及低值易耗品、第三者人身伤亡或财产损失。

武汉项目：承保地址为走马岭街道东吴大道 535 号顺丰丰泰产业园，保险项目为建筑物及附属设施、固定资产及低值易耗品、第三者人身伤亡或财产损失。

合肥项目：承保地址为安徽省合肥市蜀山区经济开发区振兴路 666 号丰泰产业园，保险项目为建筑物及附属设施、固定资产及低值易耗品、第三者人身伤亡或财产损失。

2、购买保险险种

财产一切险、公众责任险。

3、主要使用情况

报告期内三处项目无出险。

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	3,395,132.88	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,395,132.88	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

本基金首次发行实际募集资金为 329,000.00 万元，原始权益人获得净回收资金约 190,765.15 万元。鉴于实际净回收资金较原计划的投资进度及用款节奏有所调整，为满足项目实际资金需求，且为提高回收资金使用效率，原始权益人在履行内部有关审批流程后，已就回收资金投向变更情况向国家发展和改革委员会等监管部门履行了相关报备程序。关于上述变更回收资金投向和使用比例变更事项，详见基金管理人于 2026 年 3 月 31 日披露的《关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告》。

原始权益人回收资金使用符合基金招募说明书、公开承诺以及有关法律法规的规定，报告期内原始权益人及控股股东严格遵守相关回收资金管理制度及监管要求。截至 2026 年 6 月 30 日，已使用公募 REITs 净回收资金 74,262.61 万元，其中：补充流动资金 28,613.21 万元，顺丰智慧科技生态总部基地项目 24,955.82 万元，湖北鄂州-MRO 机库项目 2,828.35 万元，金华新区顺丰丰泰浙中供应链总部基地项目 2,624.29 万元，顺丰兰州智慧供应链基地项目工程 217.05 万元，丰泰长三角创新产业园项目 872.88 万元，顺丰中原多式联运国际枢纽项目 6,383.10 万元，顺丰河北数智供应链产业基地项目 6,719.00 万元，温州湾新能源科技产业园 A-06c-1 地块项目 1,048.91 万元。

§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	2025 年 3 月 27 日	-	13.2 年	自 2013 年开始从事不动产相关的运营、投资管理工作，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。
许炜	本基金的	2025 年 3	-	9 年	自 2017 年	武汉理工

	基金经理	月 27 日			开始从事不动产相关的运营、投资管理工作，主要包括南方顺丰物流 REIT 以及数据中心、生态环保、市政供水等不动产项目的运营、投资管理工作。主要涵盖仓储物流、数据中心、生态环保、市政等不动产类型。	大学环境工程硕士，具有基金从业资格。曾就职于中国葛洲坝集团水务运营有限公司，曾参与多个不动产项目的运营管理工作。2022 年 12 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，具有 5 年以上不动产运营或投资管理经验。
唐潇	本基金的基金经理	2025 年 3 月 27 日	-	8.3 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资管理工作，主要包括南方资本-一方永熙系列供应链金融资产支持专项计划、南方资本印力-印象 3 号等资产支持专项计划项目以及南方	女，重庆大学金融学硕士，注册会计师（CPA），特许金融分析师（CFA），具有基金从业资格、法律职业资格。曾先后就职于普华永道中天会计师事务所、厦门国际金融有限

					顺丰物流 REIT 的投资管理工作。主要涵盖资产支持专项计划、公募 REITs 等项目类型。	公司、方正证券股份有限公司、南方资本管理有限公司。2023 年 11 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，具有 5 年以上不动产投资管理经验。

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

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。截至本报告期末，本基金通过持有“南方资本-顺丰仓储物流 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。本基金持有的不动产项目为深圳项目、武汉项目和合肥项目。

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理。基金管理人、项目公司和运营管理机构根据签订的运营管理服务协议，执行协议中运营管理职责的分工。

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 4 月 21 日，每 10 份基金份额分红数 0.4110。

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》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“投资者利益优先”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）动态推进招商租赁工作。与运营管理机构密切协作，结合上半年市场变化灵活调整租赁策略，通过“区域推介会”等系列活动，为租赁业务稳健发展提供有力支撑。

（2）持续完善运营管理分层决策体系。结合基金上市以来的管理经验，进一步优化基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构等各参与方的决策授权体系，持续提升决策效率与质量。

（3）优化存续期信息化管理系统。持续推进系统功能的迭代完善，提升管理流程标准化、规范化水平，有效降低人为操作风险，减少信息不对称，不断增强管理效能。

（4）严格执行年度预算并强化动态跟踪。按照年初制定的年度预算方案有序推进各项工作，落实月度资金计划与预算执行跟踪机制，通过实时偏差分析，及时识别并纠偏异常支出，确保运营成本合理可控。

（5）持续推进全过程成本管控。从采购需求立项、采购结果审批到合同评审等各环节，严格按既定流程执行成本管理，确保成本管控贯穿项目运营全过程。

（6）持续筑牢安全生产防线。本报告期内，定期组织运营管理机构开展联合安全检查，检查范围全面覆盖消防系统、特种设备等重点区域，上半年保持安全生产零事故，安全生产形势总体平稳。

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关联交易、年度预算方案及租赁政策及重要采购等事项。

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，基金管理人对各项目进行了现场巡查，重点对项目经营、安全生产等情况进行检查，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》约定绩效考核政策的情形。

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及租赁政策执行，物业管理、招商租赁、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，运营管理机构严格遵守运营管理服务协议的约定，全面履行运营管理职责，主要包括不动产项目的现场经营管理、招商管理、租赁管理、采购管理及物业管理等工作，并定期编制《不动产项目运营管理报告》，积极配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保不动产项目的高效、稳定运营。

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有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议的要求，诚实守信、勤勉尽责地履行了运营管理机构的职责和义务，保障了不动产项目的平稳运营。

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，运营管理机构以安全生产为基石，通过科技化巡查及客户协同机制实现零事故；高效协同基金管理人，保障经营数据精准披露及现金流合规管理。不动产项目各项经营指标保持稳定，运营管理机构专业的服务能力、广泛的招商渠道、丰富的客户资源储备将为不动产项目的稳定运营提供保障。

运营管理机构将安全生产列为运营首要目标，建立标准化防控体系，实现安全生产全域保障。一是科技化监管全覆盖，全面推行巡查记录仪实现关键设施“日巡周检月查”，联动技术中台对维修方案专业评估与落地监督，开展不动产项目的定期检修与预防性维护；二是协同化防控常态化，定期组织租户参与消防、防台、防汛、突发停电应急演练及安全生产月活动，持续提升体系化应急响应能力。

运营管理机构充分发挥市场化经营优势，持续保障不动产项目的经营稳定。一是积极组织专项推广活动，拓展多元招商渠道，并根据企业特征定制租赁方案，构建健康的客户生态，合肥项目实现租户结构优化，保持 90%以上出租率；二是通过“一对一”客户专属沟通等方式，即时响应日常/专项需求，提升客户黏性与满意度；三是持续优化运营管理信息化平台并探索 AI 运用，为项目日常运营管理提供高效底盘支持；四是积极配合基金管理人完成经营数据汇总及定期信息披露准备工作，数据生成及时、准确、有效，充分保障基金管理人基金事务及项目运营管理决策效率、信息披露公告准确度；五是夯实可持续发展战略，通过项目光伏与充电桩设施、智能化照明与终端管控，水资源集约与废弃物循环，实现能源结构优化、智慧能效管理、资源循环利用。

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，基金管理人信息披露事务负责人、运营管理机构信息披露事务负责人严格遵循《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规及各自内部制度要求。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，组织开展投资者交流活动等，勤勉尽责履行信息披露义务。运营管理机构信息披露事务负责人统筹组织运营管理机构信息披露管理工作，牵头协助基金管理人完成定期报告的编制，组织运营、财务等部门高效协同，对披露内容进行多重校验，确保底层资产经营数据（出租率、收缴率、安全运营等）披露及时、准确、完整。报告期内不存在不能履职或无法履职的情形，各项事务运行平稳高效。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人由伦惠诗女士变更为杨奕先生。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《运营管理机构信息披露配合事务管理规定》等相关要求，按时、高效、真实地配合基金管理人完成信息披露工作，无违反相关制度行为。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构配合基金管理人完成了定期报告披露事项及运营业绩报告的临时披露事项。

§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-顺丰仓储物流 1 期基础设施资产支持专项计划”）分别持有资产项目公司 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，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“南方顺丰仓储物流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）》《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）》等有关法律法规的要求，并根据《南方资本-顺丰仓储物流 1 期基础设施资产支持专项计划说明书》及《南方资本-顺丰仓储物流 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，本基金原始权益人深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司持有基金份额合计 209,350,000 份，占本基金总份额的 20.94%；深圳嘉丰产业园管理有限公司持有基金份额合计 130,650,000 份，占本基金总份额的 13.07%。除原始权益人外，其同一控制下关联方未持有本基金份额。

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：南方顺丰仓储物流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	49,224,830.68	30,759,988.75
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	257,814,559.28	219,514,053.52
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	9,239,147.55	12,865,645.43
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	2,870,768,901.81	2,937,660,739.77
固定资产	10.5.7.12	15,906,441.18	16,688,983.16
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	134,286.90	135,976.69

开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	383,096,573.34	383,096,573.34
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	17,061,508.70	23,590,847.45
资产总计		3,603,246,249.44	3,624,312,808.11
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	7,475,245.61	3,852,377.01
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		15,895,679.40	10,665,150.97
应付托管费		80,982.72	82,926.04
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	8,138,243.95	6,075,339.70
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	7,253,900.55	7,308,092.96
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	314,744,937.37	326,759,310.18
其他负债	10.5.7.30	18,634,550.63	21,355,899.07
负债合计		372,223,540.23	376,099,095.93
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	3,290,000,000.00	3,290,000,000.00
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	-58,977,290.79	-41,786,287.82
所有者权益合计		3,231,022,709.21	3,248,213,712.18
负债和所有者权益总计		3,603,246,249.44	3,624,312,808.11

注：1、截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 3.2310 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。2、本基金基金合同生效日为 2025 年 3 月 27 日，上年度可比期间自 2025 年 3 月 27 日至 2025 年 6 月 30 日。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	3,395,132.88	1,153,689.50
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	3,289,500,000.00	3,289,500,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,292,895,132.88	3,290,653,689.50
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		2,440,019.22	829,260.40
应付托管费		80,982.72	82,926.04
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		2,670,262.09	972,186.44
所有者权益：			
实收基金		3,290,000,000.00	3,290,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		224,870.79	-318,496.94
所有者权益合计		3,290,224,870.79	3,289,681,503.06
负债和所有者权益总计		3,292,895,132.88	3,290,653,689.50

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		120,412,624.44	69,140,559.18
1.营业收入	10.5.7.36	118,713,320.91	60,954,008.04
2.利息收入		68,138.85	303,465.06
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	330,658.92	-
4.公允价值变动收益	10.5.7.38	1,300,505.76	-

（损失以“-”号填列）			
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	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	75,576.12
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	7,807,509.96
二、营业总成本		106,328,058.15	55,978,422.86
1.营业成本	10.5.7.36	77,358,997.95	39,850,668.56
2.利息支出	10.5.7.42	-	156,472.34
3.税金及附加	10.5.7.43	13,472,588.00	7,390,681.77
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	1,386,033.50	442,051.27
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	15,477.53	6,374.00
8.管理人报酬		13,763,981.94	7,518,486.73
9.托管费		161,075.52	86,531.52
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	7,566.33	13,161.92
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	162,337.38	513,994.75
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		14,084,566.29	13,162,136.32
加：营业外收入	10.5.7.50	397,328.08	5,870,701.81
减：营业外支出	10.5.7.51	36,230.47	8,743.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,445,663.90	19,024,094.19
减：所得税费用	10.5.7.52	-9,463,323.96	-2,615,804.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,908,987.86	21,639,898.29
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		23,908,987.86	21,639,898.29
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		23,908,987.86	21,639,898.29

10.2.2 个别利润表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
一、收入		43,504,698.74	7,902,431.53
1.利息收入		4,699.43	94,921.57
2.投资收益（损失以“-”号填列）		43,499,999.31	-
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		-	7,807,509.96
二、费用		1,861,340.18	972,818.56
1.管理人报酬		1,610,758.82	865,315.20
2.托管费		161,075.52	86,531.52
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		89,505.84	20,971.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,643,358.56	6,929,612.97
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,643,358.56	6,929,612.97
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		41,643,358.56	6,929,612.97

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日

		日	(基金合同生效日)至 2025 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		160,284,766.35	64,626,098.79
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		12,180.71	302,631.18
6.收到的税费返还		-	426.48
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	912,014.49	20,770,679.52
经营活动现金流入小计		161,208,961.55	85,699,835.97
8.购买商品、接受劳务支付的现金		38,413,828.58	6,694,837.66
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		-	-
13.支付的各项税费		18,190,446.82	12,610,788.37
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	1,537,690.68	15,636,442.36
经营活动现金流出小计		58,141,966.08	34,942,068.39
经营活动产生的现金流量净额		103,066,995.47	50,757,767.58
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		-	22.27
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	61,330,658.92	-
投资活动现金流入小计		61,330,658.92	22.27
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,833,886.03	188,369.37
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,897,516,858.00
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	98,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		104,833,886.03	1,897,705,227.37
投资活动产生的现金流量净额		-43,503,227.11	-1,897,705,205.10
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		-	1,041,520,000.00
26.偿付利息支付的现金		-	43,298,918.34
27.分配支付的现金		41,099,990.83	107,700,000.00
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		41,099,990.83	1,192,518,918.34
筹资活动产生的现金流量净额		-41,099,990.83	-1,192,518,918.34
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		18,463,777.53	-3,039,466,355.86

加：期初现金及现金等价物余额		30,759,758.85	3,290,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		49,223,536.38	250,533,644.14

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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		43,499,999.31	-
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		4,492.75	94,144.39
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	7,807,509.96
经营活动现金流入小计		43,504,492.06	7,901,654.35
8.取得不动产投资支付的现金		-	3,289,500,000.00
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		163,264.53	400.00
经营活动		163,264.53	3,289,500,400.00

现金流出小计			
经营活动产生的现金流量净额		43,341,227.53	-3,281,598,745.65
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		41,099,990.83	-
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		41,099,990.83	-
筹资活动产生的现金流量净额		-41,099,990.83	-
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		2,241,236.70	-3,281,598,745.65
加：期初现金及现金等价物余额		1,153,566.08	3,290,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		3,394,802.78	8,401,254.35

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：南方顺丰仓储物流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	3,290,000,000.	-	-	-	-	-	-41,786,287.82	3,248,213,712.

余额	00							18
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	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	-41,786,287.82	3,248,213,712.18
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-17,191,002.97	-17,191,002.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	23,908,987.86	23,908,987.86
（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	-	-	-	-	-	-	-41,099,990.83	-41,099,990.83
（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、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	-58,977,290.79	3,231,022,709.21

项目	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	-	3,290,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填	-	-	-	-	-	-	21,639,898.29	21,639,898.29

列）								
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	21,639,898.29	21,639,898.29
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	21,639,898.29	3,311,639,898.29

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：南方顺丰仓储物流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	3,290,000,000.00	-	-	-318,496.94	3,289,681,503.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	-	-318,496.94	3,289,681,503.06
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	543,367.73	543,367.73
（一）综合收益总额	-	-	-	41,643,358.56	41,643,358.56
（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	-	-	-	-41,099,990.83	-41,099,990.83
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	224,870.79	3,290,224,870.79

项目	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	-	-	3,290,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,929,612.97	6,929,612.97
（一）综合收益总额	-	-	-	6,929,612.97	6,929,612.97
（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	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	6,929,612.97	3,296,929,612.97

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”)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》和其他相关法律法规的规定以及《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》(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 3 月 4 日证监许可[2025]394 号文批准注册募集。本基金首次设立募集基金份额 1,000,000,000.00 份，募集资金人民币 3,290,000,000.00 元。基金合同于 2025 年 3 月 27 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《南方顺丰仓储物流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-顺丰仓储物流 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深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(以下简称“顺丰航空地产公司”)、武汉丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“武汉丰泰”)以及合肥市丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“合肥丰泰”，并与顺丰航空地产公司及武汉丰泰合称“项目公司”)股权。项目公司主要负责不动产项目的运营和管理，收入来源主要包括租金和物业管理费收入等。

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 南方顺丰仓储物流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-顺丰仓储物流 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项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率

增值税(注 1)	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%、6%、9%、13%
所得税	应纳税所得额	25%
房产税(注 2)	租赁收入	12%
	投资性房地产原值减除 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	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%
土地使用税(注 3)	实际占用的土地面积	3 元、4 元或 5 元/平方米

注 1：根据国家税务总局于 2016 年 8 月 19 日发布的《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 54 号)规定，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税。

物业管理及其他服务收入增值税税率为 6%，租赁收入增值税税率为 9%，商品销售(代收电费)收入增值税税率为 13%。

注 2：合肥丰泰及武汉丰泰房产税出租部分按照租赁收入的 12%，自用以及空置部分按照房产原值减除 30%后的余值的 1.2%计算缴纳房产税；顺丰航空地产公司房产税按照房产原值减除 30%后的余值的 1.2%计算缴纳房产税。

注 3：顺丰航空地产公司按照实际占用土地面积，按 3 元/平方米计算缴纳土地使用税，武汉丰泰按照实际占用土地面积，按 4 元/平方米计算缴纳土地使用税，合肥丰泰按照实际占用土地面积，按 5 元/平方米计算缴纳土地使用税。

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	49,224,830.68
其他货币资金	-
小计	49,224,830.68
减：减值准备	-
合计	49,224,830.68

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	49,223,536.38
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,294.30
小计	49,224,830.68
减：减值准备	-
合计	49,224,830.68

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

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
公募基金	256,000,000.00	257,814,559.28	1,814,559.28
其他	-	-	-
小计	256,000,000.00	257,814,559.28	1,814,559.28
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	256,000,000.00	257,814,559.28	1,814,559.28

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。

10.5.7.5 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	9,262,718.98
1－2 年	-
小计	9,262,718.98
减：坏账准备	23,571.43
合计	9,239,147.55

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					
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,262,718.98	100.00	23,571.43	0.25	9,239,147.55
其中：组合 1-关联方	4,548,433.25	49.10	-	-	4,548,433.25
组合 2-非关联方	4,714,285.73	50.90	23,571.43	0.50	4,690,714.30
合计	9,262,718.98	100.00	23,571.43	0.25	9,239,147.55

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

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
组合 1-关联方	4,548,433.25	-	-
组合 2-非关联方	4,714,285.73	23,571.43	0.50
合计	9,262,718.98	23,571.43	0.25

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	15,751.55	7,819.88	-	-	-	23,571.43
其中：组合 1-关联方	-	-	-	-	-	-
组合 2-非关联方	15,751.55	7,819.88	-	-	-	23,571.43
合计	15,751.55	7,819.88	-	-	-	23,571.43

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
租户 1	2,980,190.36	32.17	14,900.95	2,965,289.41
武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,110,265.39	22.78	-	2,110,265.39
深圳顺路物流有限公司	1,590,728.05	17.17	-	1,590,728.05
租户 2	764,451.88	8.25	3,822.26	760,629.62
顺丰航空有限公司	716,452.62	7.73	-	716,452.62
合计	8,162,088.30	88.12	18,723.21	8,143,365.09

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

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,768,505,540.70	270,724,694.94	1,213,673.41	3,040,443,909.05
2.本期增加金额	551,613.62	-	753,973.84	1,305,587.46
外购	551,613.62	-	753,973.84	1,305,587.46
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
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	2,769,057,154.32	270,724,694.94	1,967,647.25	3,041,749,496.51
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	97,298,223.29	5,484,945.99	-	102,783,169.28
2.本期增加金额	49,416,975.54	18,780,449.88	-	68,197,425.42
本期计提	49,416,975.54	18,780,449.88	-	68,197,425.42
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
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	146,715,198.83	24,265,395.87	-	170,980,594.70
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
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	2,622,341,955.49	246,459,299.07	1,967,647.25	2,870,768,901.81
2.期初账面价值	2,671,207,317.41	265,239,748.95	1,213,673.41	2,937,660,739.77

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

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
深圳项目	广东省深圳市宝安区	74,219.10 平方米	35,212,036.92	-	1,186,000,000.00	-	-
武汉项目	湖北省武汉市东西湖区	193,237.73 平方米	26,683,946.99	-	722,000,000.00	-	-
合肥项目	安徽省合肥市蜀山区	218,102.54 平方米	29,852,036.38	-	1,075,000,000.00	-	-
合计	——	485,559.	91,748,0	-	2,983,00	-	-

		37 平方米	20.29		0,000.00		

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	15,906,441.18
固定资产清理	-
合计	15,906,441.18

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	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	11,581,215.89	5,033,857.84	99,860.98	349,459.50	859,715.49	17,924,109.70
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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	11,581,215.89	5,033,857.84	99,860.98	349,459.50	859,715.49	17,924,109.70
二、累计折旧						
1.期初余额	202,399.36	608,284.75	26,822.09	101,271.75	296,348.59	1,235,126.54
2.本期增加金额	134,854.84	405,523.14	14,186.94	65,018.44	162,958.62	782,541.98
本期计提	134,854.84	405,523.14	14,186.94	65,018.44	162,958.62	782,541.98
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	337,254.20	1,013,807.89	41,009.03	166,290.19	459,307.21	2,017,668.52
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	11,243,961.69	4,020,049.95	58,851.95	183,169.31	400,408.28	15,906,441.18
2.期初账面价值	11,378,816.53	4,425,573.09	73,038.89	248,187.75	563,366.90	16,688,983.16

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 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 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	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	合计
一、账面原值					
1.期初余额	-	138,512.28	-	-	138,512.28
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	-	138,512.28	-	-	138,512.28
二、累计摊销					
1.期初余额	-	2,535.59	-	-	2,535.59
2.本期增加金额	-	1,689.79	-	-	1,689.79
本期计提	-	1,689.79	-	-	1,689.79
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	-	4,225.38	-	-	4,225.38
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	-	134,286.90	-	-	134,286.90
2.期初账面价值	-	135,976.69	-	-	135,976.69

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	
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	283,680,185.57	-	-	283,680,185.57
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	905,569.33	-	-	905,569.33
合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	98,510,818.44	-	-	98,510,818.44

合计	383,096,573.34	-	-	383,096,573.34

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
应收账款及其他应收款坏账准备	9,356.77	2,339.19
预提费用	9,008,797.20	2,252,199.30
合计	9,018,153.97	2,254,538.49

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	-1,264,812,939.32	-316,203,234.83
公允价值变动	-1,814,559.28	-453,639.82
折旧摊销差异	-1,370,404.78	-342,601.21
合计	-1,267,997,903.38	-316,999,475.86

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	2,254,538.49	-	4,362.07	-
递延所得税负债	2,254,538.49	314,744,937.37	4,362.07	326,759,310.18

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	4,247,429.71
合计	4,247,429.71

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	4,247,429.71	境内亏损，5 年弥补期
合计	4,247,429.71	-

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	30,553.33
其他应收款	4,444,541.22
其他流动资产	12,586,414.15
合计	17,061,508.70

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	30,553.33
1－2 年	-
合计	30,553.33

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

无。

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	4,452,136.67
1－2 年	-
小计	4,452,136.67

减：坏账准备	7,595.45
合计	4,444,541.22

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
应收水电费	4,443,994.33
其他	8,142.34
小计	4,452,136.67
减：坏账准备	7,595.45
合计	4,444,541.22

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,696.71	-	-	1,696.71
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	5,898.74	-	-	5,898.74
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	7,595.45	-	-	7,595.45

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	已计提坏账准备	账面价值

		例（%）		
湖北顺丰运输有限公司	1,384,911.85	31.11	-	1,384,911.85
安徽顺丰速运有限公司	1,026,978.89	23.07	-	1,026,978.89
深圳顺路物流有限公司	935,485.35	21.01	-	935,485.35
顺丰航空有限公司	420,290.52	9.44	-	420,290.52
安徽顺丰通讯服务有限公司	215,343.69	4.84	-	215,343.69
合计	3,983,010.30	89.46	-	3,983,010.30

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
应付维修改造费	77,393.71
应付物业费	5,380,112.23
其他	2,017,739.67
合计	7,475,245.61

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

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

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	2,744,245.97
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	176,659.14
教育费附加	126,185.10
房产税	4,641,909.66
土地使用税	427,841.73
土地增值税	-
其他	21,402.35
合计	8,138,243.95

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收物业管理费	7,253,900.55
合计	7,253,900.55

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
其他应付款	7,531,505.09
预收账款	10,923,785.39
预提费用	179,260.15

合计	18,634,550.63

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
预收租金	10,855,096.52
其他	68,688.87
合计	10,923,785.39

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	920,660.09
押金及保证金	4,371,343.92
水电费	2,222,718.88
其他	16,782.20
合计	7,531,505.09

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	1,000,000,000.00	3,290,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,290,000,000.00

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	-41,786,287.82	-	-41,786,287.82
本期利润	23,908,987.86	-	23,908,987.86
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
本期已分配利润	-41,099,990.83	-	-41,099,990.83
本期末	-58,977,290.79	-	-58,977,290.79

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			
	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	武汉丰泰电商产业园管理有限公司	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	合计
租赁收入	35,212,036.92	26,683,946.99	29,852,036.38	91,748,020.29
物业管理和经营收入	3,278,816.33	13,166,258.06	10,520,226.23	26,965,300.62
合计	38,490,853.25	39,850,205.05	40,372,262.61	118,713,320.91
折旧及摊销	45,414,345.22	8,679,651.30	14,103,428.90	68,197,425.42
物业管理和经营成本	2,839,869.43	3,651,046.50	2,670,656.60	9,161,572.53
合计	48,254,214.65	12,330,697.80	16,774,085.50	77,358,997.95

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
处置交易性金融资产产生的投资收益	330,658.92
合计	330,658.92

10.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
交易性金融资产	1,300,505.76
其中：债券投资	-
交易性金融资产公允价值变动收益	1,300,505.76
其他	-

合计	1,300,505.76

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

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	2,216,668.99
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	391,460.79
教育费附加	167,768.90
房产税	9,763,999.83
土地使用税	780,473.90
土地增值税	-
印花税	16,153.80
地方教育费附加	111,845.94
水利基金	24,215.85
其他	-
合计	13,472,588.00

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
折旧及摊销	784,231.77
其他	601,801.73

合计	1,386,033.50

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	3,556.04
其他手续费	11,921.49
合计	15,477.53

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	272.04
其他应收款坏账损失	7,294.29
合计	7,566.33

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
审计费	59,752.78
信息披露费	59,507.37
其他	43,077.23
合计	162,337.38

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	397,328.08
合计	397,328.08

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	36,230.47
合计	36,230.47

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	2,551,048.85
递延所得税费用	-12,014,372.81
合计	-9,463,323.96

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	14,445,663.90
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	-14,086,628.45
调整以前期间所得税的影响	375,874.78
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性差异或可抵扣亏损的影响	4,247,429.71
合计	-9,463,323.96

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
收到租赁押金及保证金	852,839.91
其他	59,174.58
合计	912,014.49

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
退还租赁押金及保证金	530,344.13
其他	1,007,346.55
合计	1,537,690.68

10.5.7.53.3 收到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
赎回公募基金	61,330,658.92
合计	61,330,658.92

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
购买公募基金	98,000,000.00
合计	98,000,000.00

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

无。

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	23,908,987.86
加：信用减值损失	7,566.33

资产减值损失	-
固定资产折旧	782,541.98
投资性房地产折旧	68,197,425.42
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	1,689.79
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）	-
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）	-1,300,505.76
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-330,658.92
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）	-12,014,372.81
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）	10,147,205.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,667,115.68
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	103,066,995.47
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	49,223,536.38
减：现金的期初余额	30,759,758.85
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	18,463,777.53

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	49,223,536.38

其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	49,223,536.38
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	49,223,536.38
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

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	
南方资本-顺丰仓储物流 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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	仓储物流	-	100.00	收购
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	仓储物流	-	100.00	收购
合肥市丰泰电商产业园管理	安徽省合肥市	安徽省合肥市	仓储物流	-	100.00	收购

有限公司						

10.5.10 分部报告

根据本基金的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本基金的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

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

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金所投资不动产项目存在已签约但尚未于财务报表中确认的购建长期资产承诺 23,583,193.11 元。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

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
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
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
深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	原始权益人
深圳嘉丰产业园管理有限公司	原始权益人
深圳誉惠管理咨询有限公司	运营管理统筹机构
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	运营管理实施机构
顺丰航空有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳顺路物流有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳成丰商企服务有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
顺丰数据服务(武汉)有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
安徽顺丰速运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
安徽顺丰通讯服务有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
丰巢网络技术有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
武汉顺丰冷运供应链有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

深圳丰朗供应链有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
湖北顺和丰快运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
湖北顺丰运输有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
湖北顺丰速运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
浙江双捷供应链科技有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
武汉顺衡速运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

注：1、自 2026 年 3 月 31 日起，深圳丰修科技有限公司不再与运营管理机构受同一方最终控制。

2、自 2025 年 12 月 22 日起，湖北农发楚食鲜供应链有限公司（曾用名湖北楚融丰供应链有限公司）不再与运营管理机构受同一方最终控制。

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

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
深圳成丰商企服务有限公司	接受物业服务	4,738,969.10	1,967,661.78
合计	-	4,738,969.10	1,967,661.78

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
湖北顺丰运输有限公司	提供物业服务	7,957,460.76	3,897,606.62
安徽顺丰速运有限公司	提供物业服务	8,149,799.65	3,747,995.27
武汉顺丰冷运供应链有限公司	提供物业服务	2,487,716.98	1,204,947.44
深圳顺路物流有限公司	提供物业服务	2,266,565.58	1,145,468.63
顺丰航空有限公司	提供物业服务	1,744,512.24	939,844.51
湖北顺丰速运有限公司	提供物业服务	955,475.52	839,844.38

安徽顺丰通讯服务有限公司	提供物业服务	568,398.69	422,335.77
深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司	提供物业服务	280,698.10	-
浙江双捷供应链科技有限公司	提供物业服务	197,700.02	88,348.78
顺丰数据服务（武汉）有限公司	提供物业服务	143,623.59	59,684.75
湖北顺和丰快运有限公司	提供物业服务	108,194.00	63,204.90
武汉顺衡速运有限公司	提供物业服务	33,379.80	16,055.70
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	提供物业服务	4,347.40	-
湖北农发楚食鲜供应链有限公司	提供物业服务	-	10,349.96
深圳成丰商企服务有限公司	提供物业服务	4,147.10	1,993.44
丰巢网络技术有限公司	提供物业服务	3,764.94	1,466.00
深圳丰朗供应链有限公司	提供物业服务	-	1,284.50
合计	-	24,905,784.37	12,440,430.65

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
深圳顺路物流有限公司	房屋建筑物	24,114,584.16	12,186,940.38
安徽顺丰速运有限公司	房屋建筑物	16,844,713.26	8,539,806.87
湖北顺丰运输有限公司	房屋建筑物	15,607,740.18	7,796,705.17
顺丰航空有限公司	房屋建筑物	11,097,452.76	5,608,390.10
武汉顺丰冷运供应链有限公司	房屋建筑物	5,311,647.21	2,655,833.49
湖北顺丰速运有限公司	房屋建筑物	3,785,423.46	1,887,509.91
安徽顺丰通讯服务有限公司	房屋建筑物	3,516,023.98	1,816,140.06
深圳顺丰泰森控股	房屋建筑物	2,276,455.45	-

（集团）有限公司			
浙江双捷供应链科技有限公司	房屋建筑物	455,394.18	259,400.99
顺丰数据服务（武汉）有限公司	房屋建筑物	310,272.27	134,956.05
湖北顺和丰快运有限公司	房屋建筑物	239,829.00	143,897.40
深圳成丰商企服务有限公司	房屋建筑物	8,862.36	4,431.18
武汉顺衡速运有限公司	房屋建筑物	70,154.94	35,077.47
丰巢网络技术有限公司	房屋建筑物	32,644.14	16,322.07
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	房屋建筑物	27,480.33	-
湖北农发楚食鲜供应链有限公司	房屋建筑物	-	22,908.99
深圳丰朗供应链有限公司	房屋建筑物	-	2,889.90
合计	—	83,698,677.68	41,111,210.03

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	上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	13,763,981.94	7,518,486.73

其中：固定管理费	3,221,517.64	1,730,630.40
浮动管理费	10,542,464.30	5,787,856.33
支付销售机构的客户维护费	-	5,674.80

注：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、计划管理人收取，基础管理费、激励管理费由运营管理机构收取。

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，其中 0.1%由基金管理人收取、0.1%由计划管理人收取。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。

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、基础管理费

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=不动产项目运营收入*2%，基础管理费 B=不动产项目运营收入*7%。基础管理费 A 为运营管理实施机构收取，基础管理费 B 为运营管理统筹机构收取。上述公式中，不动产项目的运营收入为含税收入，主要包括含税口径的租赁收入、物业管理和经营收入，不包括武汉项目的停车场收入以及非经常性/营业外收入，如政府补贴等。不动产项目运营收入为经审计数据（以基金年度审计报告利润表为依据）。

3、激励管理费

激励管理费的计算方法如下：

激励管理费（含税）=（不动产项目实际净运营收入-不动产项目目标净运营收入）*15%

当不动产项目实际净运营收入超过不动产项目目标净运营收入时，激励管理费为正值，即运营管理机构有权收取对应的激励管理费；反之，不动产项目实际净运营收入低于不动产项目目标净运营收入时，则激励管理费为负值，则应扣减对应金额的基础管理费。激励管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年的基础管理费。

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	上年度可比期间 2025 年 3 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	161,075.52	86,531.52

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

无。

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
华泰证券股份有限公司	599,650.00	0.06%	706,771.00	-	622,385.00	684,036.00	0.07%
深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07%	-	-	-	130,650,000.00	13.07%
深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94%	-	-	-	209,350,000.00	20.94%

兴业证券股份有限公司	-	-	2,359,886.00	-	2,000,911.00	358,975.00	0.04%
合计	340,599,650.00	34.06%	3,066,657.00	-	2,623,296.00	341,043,011.00	34.10%

上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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
深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94%	-	-	-	209,350,000.00	20.94%
深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07%	-	-	-	130,650,000.00	13.07%
华泰证券股份有限公司	637,304.00	0.06%	62,894.00	-	154,616.00	545,582.00	0.05%
合计	340,637,304.00	34.07%	62,894.00		154,616.00	340,545,582.00	34.06%

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		上年度可比期间 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	49,224,830.68	68,138.85	250,534,479.02	8,110,975.02
合计	49,224,830.68	68,138.85	250,534,479.02	8,110,975.02

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

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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳顺路物流有限公司	1,590,728.05	-	4,134,555.61	-
应收账款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,110,265.39	-	2,372,297.91	-
应收账款	顺丰航空有限公司	716,452.62	-	1,887,054.18	-
应收账款	深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司	108,226.65	-	-	-
应收账款	湖北顺和丰快运有限公司	-	-	74,934.75	-
应收账款	安徽顺丰速运有限公司	-	-	22,218.38	-
应收账款	安徽顺丰通讯服务有限公司	22,760.54	-	15,719.64	-
其他应收款	安徽顺丰速运有限公司	1,026,978.89	-	2,280,678.02	-
其他应收款	湖北顺丰运输有限公司	1,384,911.85	-	1,249,836.05	-
其他应收款	深圳顺路物流有限公司	935,485.35	-	793,320.63	-
其他应收款	顺丰航空有限公司	420,290.52	-	356,419.41	-
其他应收款	安徽顺丰通讯服务有限公司	215,343.69	-	127,978.48	-
其他应收款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	52,536.80	-	22,452.28	-
其他应收款	湖北顺丰速运有限公司	12,904.73	-	17,201.50	-

其他应收款	顺丰数据服务（武汉）有限公司	16,272.69	-	16,323.77	-
其他应收款	浙江双捷供应链科技有限公司	7,910.86	-	4,293.49	-
其他应收款	丰巢网络技术有限公司	1,271.28	-	705.94	-
其他应收款	深圳成丰商企服务有限公司	-	-	148.73	-
合计	-	8,622,339.91	-	13,376,138.77	-

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	2,440,019.22	829,260.40
应付管理人报酬	南方资本管理有限公司	809,829.02	829,260.40
应付管理人报酬	深圳誉惠管理咨询有限公司	11,760,425.27	7,814,396.36
应付管理人报酬	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	885,405.89	1,192,233.81
应付托管费	招商银行股份有限公司	80,982.72	82,926.04
应付账款	深圳成丰商企服务有限公司	3,035,089.28	1,649,427.70
应付账款	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	199,530.43	-
其他应付款	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	-	1,255,889.73
其他应付款	顺丰数据服务（武汉）有限公司	148,273.12	156,553.12
其他应付款	湖北顺丰运输有限公司	155,696.83	155,696.83
其他应付款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	24,200.00	24,200.00
其他应付款	湖北顺丰速运有限公司	26,553.00	23,800.00
其他应付款	深圳市丰修科技有限公司	-	16,814.42

其他应付款	安徽顺丰速运有限公司	14,352.60	14,352.60
其他应付款	丰巢网络技术有限公司	12,279.96	12,279.96
其他应付款	浙江双捷供应链科技有限公司	3,600.00	7,600.00
其他应付款	湖北顺和丰快运有限公司	-	2,800.00
其他应付款	深圳成丰商企服务有限公司	499,174.00	2,300.00
合同负债	安徽顺丰速运有限公司	3,908,761.59	3,736,801.85
合同负债	湖北顺丰运输有限公司	1,245,693.25	1,239,030.53
合同负债	湖北顺丰速运有限公司	892,282.70	923,060.08
合同负债	武汉顺丰冷运供应链有限公司	737,247.76	711,946.43
合同负债	安徽顺丰通讯服务有限公司	126,681.77	158,544.42
合同负债	浙江双捷供应链科技有限公司	-	97,744.78
合同负债	深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司	-	54,237.58
合同负债	顺丰数据服务（武汉）有限公司	22,422.01	25,795.38
合同负债	武汉顺衡速运有限公司	16,689.94	16,689.92
合同负债	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	8,694.79	-
合同负债	深圳成丰商企服务有限公司	1,952.94	1,952.92
合同负债	丰巢网络技术有限公司	547.65	529.97
预收账款	安徽顺丰速运有限公司	5,274,382.59	3,517,214.24
预收账款	安徽顺丰通讯服务有限公司	961,432.10	1,185,583.88
预收账款	湖北顺丰运输有限公司	2,035,772.85	786,326.76
预收账款	湖北顺丰速运有限公司	630,149.44	548,612.14
预收账款	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	54,960.66	-

预收账款	深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司	-	440,497.70
预收账款	浙江双捷供应链科技有限公司	-	228,222.07
预收账款	顺丰数据服务（武汉）有限公司	27,854.44	39,127.20
预收账款	武汉顺衡速运有限公司	32,272.65	26,663.39
预收账款	深圳成丰商企服务有限公司	4,431.20	4,431.18
预收账款	丰巢网络技术有限公司	2,691.13	2,704.79
预收账款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	199.93	199.95
合计	-	36,080,532.73	27,815,708.53

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 04 月 21 日	2026 年 04 月 21 日	0.4110	41,099,990.83	94.36	-
合计	-	-	-	41,099,990.83	-	-

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、交易性金融资产、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对应收关联方款项及其他应收款的预期信用损失，对于其他应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

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	3,395,132.88
其他货币资金	-
小计	3,395,132.88
减：减值准备	-
合计	3,395,132.88

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	3,394,802.78
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	330.10
小计	3,395,132.88
减：减值准备	-
合计	3,395,132.88

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	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00
合计	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
不动产资产支持专项计划	3,289,500,000.00	-	-	3,289,500,000.00	-	-
合计	3,289,500,000.00	-	-	3,289,500,000.00	-	-

§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（%）
2,967	337,040.78	994,497,978.00	99.45	5,502,022.00	0.55

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（%）
3,499	285,795.94	994,669,303.00	99.47	5,330,697.00	0.53

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	平安健康保险股份有限公司-传统保险产品 2 号	32,050,000.00	3.21
2	平安证券股份有限公司	26,522,809.00	2.65
3	东方证券股份有限公司	23,690,312.00	2.37
4	中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	17,680,239.00	1.77
5	中国太平洋人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	16,050,000.00	1.61
6	国泰海通证券股份有限公司	15,897,830.00	1.59
7	申万宏源证券有限公司	15,654,118.00	1.57
8	中信证券股份有限公司	14,791,315.00	1.48

9	深国际控股(深圳)有限公司	12,850,000.00	1.29
10	中国太平洋财产保险-传统-普通保险产品-013C-CT001 深	12,220,530.00	1.22
合计		187,407,153.00	18.74

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	东方证券股份有限公司	24,232,816.00	2.42
2	华能贵诚信托有限公司-华能信托 •双利粤湾 1 号集合资金信托计划	17,200,210.00	1.72
3	申万宏源证券有限公司	15,486,516.00	1.55
4	平安证券股份有限公司	13,052,786.00	1.31
5	国信证券股份有限公司	12,579,234.00	1.26
6	中信证券股份有限公司	9,381,893.00	0.94
7	招商证券股份有限公司	8,304,638.00	0.83
8	首创证券股份有限公司	7,790,699.00	0.78
9	中国国际金融股份有限公司	7,270,054.00	0.73
10	光大永明资管-建设银行-光大永明资产聚宝 19 号固定收益类资产管理产品	6,816,310.00	0.68
合计		122,115,156.00	12.21

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	深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94
2	深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07

3	国泰海通证券股份有限公司	28,850,000.00	2.89
4	华福证券股份有限公司	28,850,000.00	2.89
5	中信建投证券股份有限公司	25,650,000.00	2.57
6	东吴人寿保险股份有限公司-自有资金	16,050,000.00	1.61
7	招商证券股份有限公司	16,050,000.00	1.61
8	中国银河证券股份有限公司	12,900,000.00	1.29
9	申万宏源证券有限公司	12,850,000.00	1.29
10	中国中金财富证券有限公司	12,850,000.00	1.29
10	弘毅私募基金管理(天津)合伙企业(有限合伙)-天津弘毅基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	12,850,000.00	1.29
合计		506,900,000.00	50.69

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	深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94
2	深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07
3	平安健康保险股份有限公司-传统保险产品 2 号	32,050,000.00	3.21
4	华福证券有限责任公司	28,850,000.00	2.89
5	国泰海通证券股份有限公司	28,850,000.00	2.89
6	中信建投证券股份有限公司	25,650,000.00	2.57
7	招商证券股份有限公司	16,050,000.00	1.61
8	东吴人寿保险股份有限公司-自有资金	16,050,000.00	1.61
9	中国太平洋人寿保	16,050,000.00	1.61

	险股份有限公司-传统-普通保险产品		
10	中国银河证券股份有限公司	12,900,000.00	1.29
合计		516,450,000.00	51.65

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

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	17.00	0.00

§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 03 月 27 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§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	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年下半年主要运营数据的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-01-10
2	南方基金管理股份有限公司关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-01-29
3	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
4	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
5	关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
6	关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
7	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）	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
8	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于举办2026年第1次投资者开放日活动的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-07
9	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-11
10	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-16
11	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基	上海证券报、基金管	2026-04-17

	金分红公告	理人网站、中国证监会基金电子披露网站	
12	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-20
13	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	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-24
14	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	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-04-28
15	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构信息披露负责人变更情况的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-06-13
16	南方基金管理股份有限公司关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026-06-17

§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顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的文件；

2、《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》；

3、《南方顺丰仓储物流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、《南方顺丰仓储物流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