# 南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金2026年第3季度报告

2026年09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

报告送出日期：2026年10月27日

# §1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

# §2 不动产基金产品概况

## 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<br>1、初始投资策略<br>2、运营管理策略<br>3、扩募收购策略<br>4、资产出售及处置策略<br>5、融资策略<br>6、权属到期后的安排<br>（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 40 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 | 占京平（负责人） |

# §3 主要财务指标和不动产基金运作情况

## 3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日) |
|---|---|
| 1.本期收入 | 56,914,213.35 |
| 2.本期净利润 | 8,606,434.07 |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 38,871,787.16 |
| 4.本期现金流分派率（%） | 1.19 |
| 5.年化现金流分派率（%） | 4.91 |

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、资产处置收益、营业外收入、其他收入、其他收益以及公允价值变动收益的总和；

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

无。

## 3.3 不动产基金收益分配情况

### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

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 | 40,057,601.70 | 0.0401 | - |
| 本年累计 | 123,860,725.54 | 0.1239 | - |

### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

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 | 80,499,993.19 | 0.0805 | - |
| 本年累计 | 121,599,984.02 | 0.1216 | - |

### 3.3.3 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 | 8,606,434.07 | - |
| 本期折旧和摊销 | 34,607,978.98 | - |
| 本期利息支出 | 0.00 | - |
| 本期所得税费用 | -5,103,671.48 | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 38,110,741.57 | - |
| 调增项 | | |
| 1.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 | 13,153,854.72 | - |
| 调减项 | | |
| 1.应收和应付项目的变动 | -3,348,751.20 | - |
| 2.当期购买不动产项目等资本性支出 | -1,164,399.42 | - |
| 3.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 | -6,693,843.97 | - |
| 本期可供分配金额 | 40,057,601.70 | - |

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。

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

### 3.3.5 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 3 季度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

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 818,728.24 元、计划管理人管理费 818,728.24 元，基金托管人托管费 81,872.64 元，运营管理机构基础管理费 5,133,769.26 元（不含税），本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

## §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 11 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 9 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 415,802.65 平方米，出租率 89.38%，平均月末有效租金单价为 51.45 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 51.55 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 354.06 天，季度末租金收缴率为 99.77%。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，且数据保留两位有效小数，比率可能存在尾差。

#### 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 | 指标单位 | 本期(2026年07月01 | 上年同期(2025年07 | 同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | 算方式 | | 日至 2026 年 09 月 30 日)/报告期末(2026 年 09 月 30 日) | 月 01 日至 2025 年 09 月 30 日)/上年同期末(2025 年 09 月 30 日) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 415,802.65 | 448,815.43 | -7.36 |
| 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 | 89.38 | 96.47 | -7.36 |
| 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 | 51.45 | 48.11 | 6.96 |
| 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 | 354.06 | 669.38 | -47.11 |
| 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 | 99.77 | 99.19 | 0.59 |

注：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 | 指标单位 | 本期（2026 | 上年同期 | 同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | 说明及计算公式 | | 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日） | （2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/上年同期末（2025 年 09 月 30 日） | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 102.95 | 98.41 | 4.61 |
| 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 | 457.00 | 822.00 | -44.40 |
| 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 | 100.00 | 100.00 | 0.00 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告 | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/ | 同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | 期末（2026 年 09 月 30 日） | 上年同期末（2025 年 09 月 30 日） | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 159,960.36 | 173,202.36 | -7.65 |
| 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 | 87.47 | 94.71 | -7.65 |
| 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 | 42.70 | 39.34 | 8.53 |
| 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 | 281.07 | 603.32 | -53.41 |
| 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 | 100.00 | 100.00 | 0.00 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/上年同期末（2025 年 09 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 | 181,623.19 | 201,393.97 | -9.82 |
| 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 | 87.26 | 96.76 | -9.82 |
| 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 | 38.28 | 37.07 | 3.27 |
| 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 | 376.27 | 669.94 | -43.84 |
| 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 | 99.31 | 97.69 | 1.67 |

### 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平稳，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 1,573.01 万元，占全部租金收入的 23.34%；租户 2，报告期内租金收入金额 1,436.35 万元，占全部租金收入的 21.32%；租户 3，报告期内租金收入金额 1,309.54 万元，占全部租金收入的 19.43%;租户 4,报告期内租金收入金额 719.25 万元,占全部租金收入的 10.67%;租户 5，报告期内租金收入金额 442.12 万元，占全部租金收入的 6.56%。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。

报告期内，通过“一户一策、专项攻坚”等组合招商策略，合肥项目累计新签/续签近 7,000 ㎡办公业态，月均去化超 2,000 ㎡，积极应对外部租户租约到期影响，同时坚守租金底线、保持价格稳定，统筹兼顾租金水平与去化进度，维持良好租户生态；武汉项目针对仓储业态外部租户到期形成的空置，已组建专项招商团队，聚焦物流仓储及供应链类目标客户开展定向推介，目前正与多组潜在客户接洽，争取年底前提升项目出租率。

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

本基金首次发行时已披露了可能面临的风险，相关风险详见本基金招募说明书更新“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”。

## 4.2 不动产项目运营相关财务信息

### 4.2.1 不动产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 | 1,954,898,604.70 | 2,003,322,703.97 | -2.42 |
| 2 | 总负债 | 2,286,190,289.48 | 2,306,169,733.35 | -0.87 |
| 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 | 55,938,745.61 | 54,532,065.91 | 2.58 |
| 2 | 营业成本/费用 | 69,102,405.69 | 58,589,489.89 | 17.94 |
| 3 | EBITDA | 41,170,037.53 | 39,436,055.59 | 4.40 |

### 4.2.2 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 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 交易性金融资产 | 45,352,622.45 | 58,205,247.08 | -22.08 |
| 2 | 投资性房地产 | 240,352,486.55 | 255,159,532.32 | -5.80 |
| 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 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 764,680,675.28 | 778,503,675.52 | -1.78 |
| 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 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 交易性金融资产 | 92,014,246.96 | 108,268,396.74 | -15.01 |
| 2 | 投资性房地产 | 649,712,432.90 | 661,352,731.08 | -1.76 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期应付款 | 808,206,226.00 | 808,206,226.00 | 0.00 |

### 4.2.3 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租赁收入 | 17,606,018.46 | 91.50 | 17,606,018.46 | 91.51 | 0.00 |
| 2 | 物业管理和经营收入 | 1,636,255.42 | 8.50 | 1,633,546.16 | 8.49 | 0.17 |
| 3 | 营业收入合计 | 19,242,273.88 | 100.00 | 19,239,564.62 | 100.00 | 0.01 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租赁收入 | 13,037,581.91 | 66.50 | 13,375,638.65 | 67.25 | -2.53 |
| 2 | 物业管理和经营收 | 6,569,097.82 | 33.50 | 6,513,819.88 | 32.75 | 0.85 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 入 | | | | | |
| 3 | 营业收入合计 | 19,606,679.73 | 100.00 | 19,889,458.53 | 100.00 | -1.42 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租赁收入 | 12,093,381.90 | 70.76 | 10,456,780.50 | 67.89 | 15.65 |
| 2 | 物业管理和经营收入 | 4,996,410.10 | 29.24 | 4,946,262.26 | 32.11 | 1.01 |
| 3 | 营业收入合计 | 17,089,792.00 | 100.00 | 15,403,042.76 | 100.00 | 10.95 |

### 4.2.4 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销费用 | 5,077,630.87 | 20.60 | 5,064,359.06 | 27.88 | 0.26 |
| 2 | 物业管理成本 | 3,123,274.94 | 12.67 | 3,094,493.72 | 17.03 | 0.93 |
| 3 | 财务费用 | 15,082,458.49 | 61.20 | 8,774,981.89 | 48.30 | 71.88 |
| 4 | 税金及附加 | 1,143,613.83 | 4.64 | 1,232,860.86 | 6.79 | -7.24 |
| 5 | 其他成本/费用 | 219,032.83 | 0.89 | - | - | - |
| 6 | 营业成本/费用合计 | 24,646,010.96 | 100.00 | 18,166,695.53 | 100.00 | 35.67 |

注：1、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 3 季度完成吸收合并后，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，不影响基金合并层面利润。2、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。3、其他成本/费用主要为保险费。

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销费用 | 4,909,846.24 | 24.24 | 4,928,894.48 | 23.51 | -0.39 |
| 2 | 物业管理成本 | 3,779,346.77 | 18.66 | 3,946,341.52 | 18.82 | -4.23 |
| 3 | 财务费用 | 9,331,575.66 | 46.06 | 10,062,683.54 | 47.99 | -7.27 |
| 4 | 税金及附加 | 2,139,656.19 | 10.56 | 2,029,230.20 | 9.68 | 5.44 |
| 5 | 其他成本/费用 | 97,790.10 | 0.48 | - | - | - |
| 6 | 营业成本/费用合计 | 20,258,214.96 | 100.00 | 20,967,149.74 | 100.00 | -3.38 |

注：1、本报告期财务费用主要为项目公司股东借款计提的利息费用，属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，不影响基金合并层面利润。2、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。3、其他成本/费用主要为保险费。

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销费用 | 4,643,113.41 | 19.19 | 4,631,863.36 | 23.81 | 0.24 |
| 2 | 物业管理成本 | 2,828,458.81 | 11.69 | 2,712,865.51 | 13.94 | 4.26 |
| 3 | 财务费用 | 14,258,384.56 | 58.92 | 9,826,131.38 | 50.51 | 45.11 |
| 4 | 税金及附加 | 2,205,817.82 | 9.12 | 2,284,784.37 | 11.74 | -3.46 |
| 5 | 其他成本/费用 | 262,405.17 | 1.08 | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 营业成本/费用合计 | 24,198,179.77 | 100.00 | 19,455,644.62 | 100.00 | 24.38 |

注：1、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 3 季度完成吸收合并后，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，不影响基金合并层面利润。2、物业管理成本主要包括运营管理服务费、外包成本等。3、其他成本/费用主要为保险费。

### 4.2.5 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 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% | % | 57.38 | 56.98 |
| 2 | 息税折旧摊销前净利率 | （利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100% | % | 77.94 | 77.67 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 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% | % | 56.65 | 55.81 |
| 2 | 息税折旧摊销前净利率 | （利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100% | % | 70.96 | 70.45 |

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 | 指标单位 | 本期（2026 | 上年同期 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | 明及计算公式 | | 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | （2025 年 07 月 01 日 -2025 年 09 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% | % | 57.22 | 46.83 |
| 2 | 息税折旧摊销前净利率 | （利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100% | % | 71.73 | 68.05 |

## 4.3 不动产项目公司经营现金流

### 4.3.1 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 26,630,092.40 元；累计资金流出 11,969,802.96 元。经营活动产生的现金流量净额为 14,660,289.44 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。上年同期，累计资金流入 26,894,050.04 元；累计资金流出 10,880,193.14 元。经营活动产生的现金流量净额为 16,013,856.90 元。

武汉项目：本报告期内，累计资金流入 27,749,881.59 元；累计资金流出 14,820,973.54 元。经营活动产生的现金流量净额为 12,928,908.05 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。上年同期，累计资金流入 28,285,690.60 元；累计资金流出 9,823,251.55 元；经营活动产生的现金流量净额为 18,462,439.05 元。

合肥项目：本报告期内，累计资金流入 28,976,593.99 元；累计资金流出 12,637,960.26 元。经营活动产生的现金流量净额为 16,338,633.73 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。上年同期，累计资金流入 33,226,794.01 元；累计资金流出 11,696,443.27 元。经营活动产生的现金流量净额为 21,530,350.74 元。

### 4.3.2 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、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。

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。

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，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。

### 4.3.3 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。

# §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资产组合情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 金额（元） | 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 | 2,319,441.69 | 100.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 2,319,441.69 | 100.00 |

## 5.2 其他投资情况说明

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。

# §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 9 月 30 日，已使用公募 REITs 净回收资金 97,909.29 万元。

# §7 不动产基金主要负责人员情况

| 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 | | | |
| 唐潇 | 本基金的基金经理 | 2025 年 3 月 27 日 | - | 8.6 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 | 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 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。 | 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。 |
| 徐文妹 | 本基金的基金经理，公司 REITs 投资部总经理 | 2025 年 3 月 27 日 | - | 13.4 年 | 自 2013 年开始从事不动产相关的运营管理工作，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 | 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 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。 | 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 | 本基金的基金经理 | 2025 年 3 月 27 日 | - | 9.3 年 | 自 2017 年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。 | 武汉理工大学环境工程硕士，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。

# §8 不动产基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---|---|
| 报告期期初不动产基金份额总额 | 1,000,000,000.00 |
| 报告期期间不动产基金份额变动情况 | - |
| 报告期期末不动产基金份额总额 | 1,000,000,000.00 |

# §9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

无。

# §10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

# §11 备查文件目录

## 11.1 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 年第 3 季度报告》原文。

## 11.2 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。

## 11.3 查阅方式

网站：http://www.nffund.com