

南方顺丰仓储物流
封闭式基础设施证券投资基金

审计报告及财务报表
2025年3月27日(基金合同生效日)
至2025年12月31日止期间

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

审计报告及财务报表

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
合并及个别资产负债表	4 - 5
合并及个别利润表	6 - 7
合并及个别现金流量表	8 - 9
合并及个别所有者权益(基金净值)变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 52

审计报告

德师报(审)字(26)第 P02652 号
(第 1 页, 共 3 页)

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体持有人:

一、审计意见

我们审计了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“南方顺丰物流REIT”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和财务报表附注二中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)以及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制,公允反映了南方顺丰物流REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于南方顺丰物流REIT和南方基金管理股份有限公司(以下简称“基金管理人”),并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括南方顺丰物流REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P02652 号
(第 2 页, 共 3 页)

四、基金管理人管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和在后附财务报表附注二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编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估南方顺丰物流REIT的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算南方顺丰物流REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督南方顺丰物流REIT的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对南方顺丰物流REIT持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致南方顺丰物流REIT不能持续经营。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P02652 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就南方顺丰物流REIT中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国上海



中国注册会计师
(项目合伙人)

倪敏



中国注册会计师

王崇斌



2026 年 3 月 27 日

2025年12月31日

合并资产负债表

人民币元

资产	附注	2025年12月31日
资产：		
货币资金	七、1	30,759,988.75
交易性金融资产	七、2	219,514,053.52
应收账款	七、3	12,865,645.43
投资性房地产	七、4	2,937,660,739.77
固定资产	七、5	16,688,983.16
无形资产	七、6	135,976.69
商誉	七、7	383,096,573.34
递延所得税资产	七、8	-
其他资产	七、9	23,590,847.45
资产总计		3,624,312,808.11
负债和所有者权益		
负债：		
应付账款	七、10	3,852,377.01
应付管理人报酬		10,665,150.97
应付托管费		82,926.04
应交税费	七、11	6,075,339.70
合同负债	七、12	7,308,092.96
递延所得税负债	七、8	326,759,310.18
其他负债	七、13	21,355,899.07
负债合计		376,099,095.93
所有者权益：		
实收基金	七、14	3,290,000,000.00
未分配利润(累计亏损)	七、15	(41,786,287.82)
所有者权益合计		3,248,213,712.18
负债和所有者权益总计		3,624,312,808.11

注：于2025年12月31日，基金份额净值人民币3.2482元，基金份额总额1,000,000,000.00份。

附注为财务报表的组成部分

第4页至第52页的财务报表由下列负责人签署：



基金管理人负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2025年12月31日

个别资产负债表

人民币元

资产	附注	2025年12月31日
资产：		
货币资金	十六、1	1,153,689.50
长期股权投资	十六、2	3,289,500,000.00
资产总计		3,290,653,689.50
负债和所有者权益		
负债：		
应付管理人报酬		829,260.40
应付托管费		82,926.04
其他负债		60,000.00
负债合计		972,186.44
所有者权益：		
实收基金		3,290,000,000.00
未分配利润(累计亏损)		(318,496.94)
所有者权益合计		3,289,681,503.06
负债和所有者权益总计		3,290,653,689.50

附注为财务报表的组成部分

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

合并利润表

人民币元

项目	附注	2025年3月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日 止期间
一、营业总收入		186,763,902.11
营业收入	七、16	176,390,121.23
利息收入		717,537.20
投资收益	七、17	69,040.16
公允价值变动收益	七、18	514,053.52
其他收益	七、19	1,265,621.26
其他业务收入	七、20	7,807,528.74
二、营业总成本		163,696,283.76
营业成本	七、16	117,454,736.89
利息支出	七、21	156,472.34
税金及附加	七、22	21,029,238.27
管理费用	七、23	1,567,852.80
财务费用	七、24	22,424.66
管理人报酬	七、25	21,941,863.25
托管费	七、26	252,383.60
信用减值损失	七、27	17,448.26
其他费用	七、28	1,253,863.69
三、营业利润		23,067,618.35
加：营业外收入	七、29	61,214.81
减：营业外支出	七、30	11,321.97
四、利润总额		23,117,511.19
减：所得税费用	七、31	(15,496,192.02)
五、净利润		38,613,703.21
持续经营净利润		38,613,703.21
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		38,613,703.21

附注为财务报表的组成部分

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

个别利润表

人民币元

项目	附注	2025年3月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日 止期间
一、收入		82,918,313.69
利息收入		110,786.93
投资收益		74,999,998.02
其他业务收入		7,807,528.74
二、费用		2,836,819.60
管理人报酬		2,523,836.00
托管费		252,383.60
其他费用		60,600.00
三、利润总额		80,081,494.09
四、净利润		80,081,494.09
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		80,081,494.09

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2025年3月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日 止期间
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		199,243,894.57
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		717,247.11
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	七、32(1)	48,039,176.00
经营活动现金流入小计		248,000,744.16
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		21,558,988.71
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		31,273,274.42
14. 支付其他与经营活动有关的现金	七、32(2)	55,032,288.29
经营活动现金流出小计		107,864,551.42
经营活动产生的现金流量净额	七、33	140,136,192.74
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		204.83
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	七、32(3)	74,069,040.16
投资活动现金流入小计		74,069,244.99
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,009,911.51
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	七、32(4)	293,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,200,526,769.51
投资活动产生的现金流量净额		(2,126,457,524.52)
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		-
24. 吸收投资所收到的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
25. 赎回支付的现金		-
26. 偿还借款支付的现金		1,041,520,000.00
27. 偿付利息支付的现金		43,298,918.34
28. 分配支付的现金		188,099,991.03
29. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		1,272,918,909.37
筹资活动产生的现金流量净额		(1,272,918,909.37)
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(减少)额		(3,259,240,241.15)
加：期初现金及现金等价物余额		3,290,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	七、33	30,759,758.85

附注为财务报表的组成部分

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

个别现金流量表

人民币元

项目	附注	2025年3月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日 止期间
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		74,999,998.02
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		110,663.51
7. 收到其他与经营活动有关的现金		7,807,528.74
经营活动现金流入小计		82,918,190.27
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		1,864,633.16
经营活动现金流出小计		3,291,364,633.16
经营活动产生的现金流量净额		(3,208,446,442.89)
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		80,399,991.03
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		80,399,991.03
筹资活动产生的现金流量净额		(80,399,991.03)
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(减少)额		(3,288,846,433.92)
加：期初现金及现金等价物余额		3,290,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		1,153,566.08

附注为财务报表的组成部分

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

合并所有者权益(基金净值)变动表

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润 (累计亏损)	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	3,290,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(41,786,287.82)	(41,786,287.82)
(一)综合收益总额	-	38,613,703.21	38,613,703.21
(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	-	(80,399,991.03)	(80,399,991.03)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	3,290,000,000.00	(41,786,287.82)	3,248,213,712.18

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

个别所有者权益(基金净值)变动表

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润 (累计亏损)	所有者权益合计
一、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	3,290,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(318,496.94)	(318,496.94)
(一)综合收益总额	-	80,081,494.09	80,081,494.09
(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	-	(80,399,991.03)	(80,399,991.03)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	3,290,000,000.00	(318,496.94)	3,289,681,503.06

一、 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。

本财务报表由本基金的基金管理人南方基金于2026年3月27日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

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2025年12月31日起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。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

二、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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。

三、 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二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2025年12月31日的合并及个别财务状况以及2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

1、 会计年度

本基金的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本报告期间为2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间。

2、 记账本位币

人民币为本基金及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本基金及子公司以人民币为记账本位币。本基金编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

4、企业合并 - 续

非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

5、合并财务报表的编制方法

5.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

5.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

6、金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中记账基础和计价原则的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第14号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时,按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

6.1 金融资产分类和计量

初始确认后,本基金对不同类别的金融资产,分别以摊余成本和以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标,则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

金融资产满足下列条件之一的,表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的:

- 取得相关金融资产的目的,主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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:

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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。
- 在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本基金可以将金融资产不可撤销地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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.1 金融资产分类和计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的,列示于其他非流动金融资产。

6.1.1 分类为以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,发生减值时或终止确认产生的利得或损失,计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本基金在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系,本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

6.2 金融工具减值

本基金对分类为以摊余成本计量的金融资产及租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款,以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本基金按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本基金在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (5) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保)，则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本基金推定该金融工具已发生违约。

6.2.3 预期信用损失的确定

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

6.2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

6.3 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.3.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本基金的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.3.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.3.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

6.4 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、应收款项

本基金对应收账款以及其他应收款以是否为关联方和账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。

8、长期股权投资

8.1 控制的判断标准

控制的判断标准参见附注四、5。在确定能否对被投资单位实施控制时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

购买方为收购发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

8.3 后续计量及损益确认方法

按成本法核算的长期股权投资

个别财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本基金能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

8、长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的房屋建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的预计净残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计净残值率(%)	折旧年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5.00	20.00-46.42年	2.05-4.75
土地使用权	-	42.50-50.00年	2.00-2.35

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、固定资产

10.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

四、重要会计政策和会计估计 - 续**10、固定资产 - 续****10.2 折旧方法**

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的预计净残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计净残值率(%)	折旧年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5.00	44.25-46.42年	2.05-2.15
机器设备	5.00	10年	9.50
办公设备	5.00	5年	19.00
运输工具	5.00	4年	23.75
电子设备	5.00	3-5年	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

10.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

12、无形资产

无形资产包括土地使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的使用寿命和残值率估计情况如下：

类别	使用寿命	残值率(%)
土地使用权	50年	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

13、长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产以及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

13、长期资产减值 - 续

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14、合同负债

合同负债是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让服务的义务。

15、收入

本基金的收入主要来源于租赁服务、物业管理服务及其他等。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分服务的承诺。

本基金在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益的，属于在某一时间段内履行的履约义务；本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入。否则，本基金在客户取得相关服务控制权的时点确认收入。

本基金采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的服务对于客户的价值确定履约进度。

交易价格，是指本基金因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

本基金向客户预收服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

16、政府补助

政府补助是指本基金从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

16、政府补助 - 续

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本基金的政府补助中的税收返还等，由于并非用于购建或以其他方式形成长期资产，这些政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

17、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

17.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

17、所得税 - 续

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

17.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

18.1 本基金作为出租人

18.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

18.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

18.1.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

18、租赁 - 续

18.1 本基金作为出租人 - 续

18.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

18.1.2.2 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

19、基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配1次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的90%，可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额。若《基金合同》生效不满6个月可不进行收益分配。每一基金份额享有同等分配权。

20、实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的金额。

21、费用

本基金的基金管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和基金托管费等费用按权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间，按照基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

22、其他重要的会计政策和会计估计

本基金在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本基金管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本基金的估计存在差异。

本基金对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

商誉减值测试

本基金至少于每年年度终了时对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组的可收回金额为资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。其中，公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中该资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，或参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值，本基金对包含商誉的资产组的预计未来现金流量进行估计，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

五、重要会计政策和会计估计的变更

本基金在本报告期内未发生重大会计政策和会计估计的变更以及差错更正。

六、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。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

六、 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

1.3 项目公司适用的主要税种及税率 - 续

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。

七、 合并财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金情况

项目	人民币元	
	2025年12月31日	
库存现金	-	
银行存款	30,759,988.75	
其他货币资金	-	
小计	30,759,988.75	
减：减值准备	-	
合计	30,759,988.75	

(2) 银行存款

项目	人民币元	
	2025年12月31日	
活期存款	30,759,758.85	
应计利息	229.90	
小计	30,759,988.75	
减：减值准备	-	
合计	30,759,988.75	

2、交易性金融资产

项目	2025年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52
其中：公募基金	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52
合计	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

3、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

人民币元

账龄	2025年 12月31日
1年以内	12,881,396.98
小计	12,881,396.98
减：坏账准备	15,751.55
合计	12,865,645.43

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

人民币元

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项计提信用损失准备	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备	12,881,396.98	100.00	15,751.55	0.12	12,865,645.43
其中：组合 1-关联方	8,506,780.47	66.04	-	-	8,506,780.47
组合 2-非关联方	4,374,616.51	33.96	15,751.55	0.36	4,358,864.96
合计	12,881,396.98	100.00	15,751.55	0.12	12,865,645.43

(3) 按组合计提坏账准备的应收账款

人民币元

债务人名称	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
组合 1-关联方	8,506,780.47	-	-
组合 2-非关联方	4,374,616.51	15,751.55	0.36
合计	12,881,396.98	15,751.55	0.12

(4) 本期坏账准备的变动情况

人民币元

类别	2025年 3月27日(基金 合同生效日)	本期变动金额				2025年 12月31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	-	-	-	15,751.55
其中：组合 1-关联方	-	-	-	-	-	-
组合 2-非关联方	-	15,751.55	-	-	-	15,751.55
合计	-	15,751.55	-	-	-	15,751.55

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

3、应收账款 - 续

(5) 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

人民币元

单位名称	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
深圳顺路物流有限公司	4,134,555.61	32.10	-	4,134,555.61
租户 1	2,622,593.07	20.36	7,286.81	2,615,306.26
武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,372,297.91	18.42	-	2,372,297.91
顺丰航空有限公司	1,887,054.18	14.65	-	1,887,054.18
租户 2	764,451.88	5.93	3,822.26	760,629.62
合计	11,780,952.65	91.46	11,109.07	11,769,843.58

4、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋建筑物	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.本期增加金额	2,773,120,520.60	270,724,694.94	1,213,673.41	3,045,058,888.95
-外购	780,302.67	-	1,034,607.37	1,814,910.04
-因企业合并而增加	2,772,340,217.93	270,724,694.94	179,066.04	3,043,243,978.91
3.本期减少金额	4,614,979.90	-	-	4,614,979.90
-处置	-	-	-	-
-其他原因减少	4,614,979.90	-	-	4,614,979.90
4.期末余额	2,768,505,540.70	270,724,694.94	1,213,673.41	3,040,443,909.05
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	97,298,223.29	5,484,945.99	-	102,783,169.28
-本期计提	97,298,223.29	5,484,945.99	-	102,783,169.28
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	97,298,223.29	5,484,945.99	-	102,783,169.28
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,671,207,317.41	265,239,748.95	1,213,673.41	2,937,660,739.77
2.期初账面价值	-	-	-	-

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

4、投资性房地产 - 续

(2) 投资性房地产主要项目情况

人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
顺丰华南转运中心	广东省深圳市宝安区	74,219.10 平方米	53,007,367.41
顺丰丰泰产业园·武汉	湖北省武汉市东西湖区	193,237.73 平方米	40,136,756.36
顺丰丰泰产业园·合肥	安徽省合肥市蜀山区	218,102.54 平方米	42,954,735.72
合计		485,559.37 平方米	136,098,859.49

5、固定资产

固定资产情况

人民币元

项目	房屋建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	11,581,215.89	5,033,857.84	859,715.49	99,860.98	349,459.50	17,924,109.70
-购置	-	-	-	-	58,879.31	58,879.31
-因企业合并而增加	11,581,215.89	5,033,857.84	859,715.49	99,860.98	290,580.19	17,865,230.39
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	11,581,215.89	5,033,857.84	859,715.49	99,860.98	349,459.50	17,924,109.70
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	202,399.36	608,284.75	296,348.59	26,822.09	101,271.75	1,235,126.54
-本期计提	202,399.36	608,284.75	296,348.59	26,822.09	101,271.75	1,235,126.54
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	202,399.36	608,284.75	296,348.59	26,822.09	101,271.75	1,235,126.54
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	11,378,816.53	4,425,573.09	563,366.90	73,038.89	248,187.75	16,688,983.16
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

6、无形资产

人民币元

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	138,512.28	138,512.28
-因企业合并而增加	138,512.28	138,512.28
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	138,512.28	138,512.28
二、累计摊销		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	2,535.59	2,535.59
-本期计提	2,535.59	2,535.59
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	2,535.59	2,535.59
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	135,976.69	135,976.69
2.期初账面价值	-	-

7、商誉

(1) 商誉账面原值

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	
顺丰航空地产公司	-	283,680,185.57	-	283,680,185.57
武汉丰泰	-	905,569.33	-	905,569.33
合肥丰泰	-	98,510,818.44	-	98,510,818.44
合计	-	383,096,573.34	-	383,096,573.34

(2) 商誉减值准备

本期末本基金对非同一控制下企业合并收购项目公司形成的商誉进行减值测试，与商誉相关的资产组可收回金额高于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

(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

在进行商誉减值测试时，本基金管理层将相关资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

7、商誉 - 续

(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 - 续

本基金在进行减值测试时，经比较相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。于2025年12月31日，相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额高于账面价值，无需计提减值准备。相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额，参考相关资产的市场交易价格或相关资产未来收益的现值确定。

8、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产：

人民币元

项目	2025年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款及其他应收款坏账准备	17,448.26	4,362.07
合计	17,448.26	4,362.07

(2) 未经抵销的递延所得税负债：

人民币元

项目	2025年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产计税基础和账面价值差异	1,305,522,159.00	326,380,539.76
折旧摊销差异	1,532,529.94	383,132.49
合计	1,307,054,688.94	326,763,672.25

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

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	4,362.07	-
递延所得税负债	4,362.07	326,759,310.18

9、其他资产

(1) 其他资产情况

人民币元

项目	2025年12月31日
预付账款	594,239.50
其他应收款	5,207,003.14
其他流动资产	17,789,604.81
合计	23,590,847.45

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

9、其他资产 - 续

(2) 预付账款

预付账款的账龄均在1年以内，按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况：

人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
供应商 1	494,343.12	83.19	2025年12月23日	服务期未结束
供应商 2	61,168.93	10.29	2025年11月13日	服务期未结束
供应商 3	23,941.62	4.03	2025年12月26日	服务期未结束
供应商 4	7,943.39	1.34	2025年2月10日	服务期未结束
供应商 5	5,067.92	0.85	2025年12月21日	服务期未结束
合计	592,464.98	99.70	—	—

(3) 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

人民币元

账龄	2025年12月31日
1年以内	5,208,699.85
1年以上	-
小计	5,208,699.85
减：坏账准备	1,696.71
合计	5,207,003.14

按款项性质分类情况：

人民币元

款项性质	2025年12月31日
应收水电费	5,208,699.85
小计	5,208,699.85
减：坏账准备	1,696.71
合计	5,207,003.14

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

9、其他资产 - 续

(3) 其他应收款 - 续

其他应收款坏账准备计提情况

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	-	-	-	-
本期计提	1,696.71	-	-	1,696.71
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,696.71	-	-	1,696.71

按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款：

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例(%)	已计提坏账准备	账面价值
安徽顺丰速运有限公司	2,280,678.02	43.79	-	2,280,678.02
湖北顺丰运输有限公司	1,249,836.05	24.00	-	1,249,836.05
深圳顺路物流有限公司	793,320.63	15.23	-	793,320.63
顺丰航空有限公司	356,419.41	6.84	-	356,419.41
安徽顺丰通讯服务有限公司	127,978.48	2.46	-	127,978.48
合计	4,808,232.59	92.32	-	4,808,232.59

10、应付账款

(1) 应付账款情况

人民币元

项目	2025年12月31日
应付物业费	2,154,857.62
其他	1,697,519.39
合计	3,852,377.01

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

11、应交税费

		人民币元
税种	2025年12月31日	
房产税	2,907,569.84	
增值税	2,469,614.66	
土地使用税	318,339.27	
城市维护建设税	172,964.23	
教育费附加	123,545.88	
印花税	62,007.13	
所得税	17,519.10	
其他	3,779.59	
合计	6,075,339.70	

12、合同负债

		人民币元
项目	2025年12月31日	
预收物业管理费	7,308,092.96	
合计	7,308,092.96	

13、其他负债

(1) 其他负债情况

		人民币元
项目	2025年12月31日	
其他应付款	12,235,859.58	
预收账款	9,030,039.49	
预提费用	90,000.00	
合计	21,355,899.07	

(2) 预收款项

预收款项情况：

		人民币元
		2025年12月31日
预收租金	8,980,533.74	
其他	49,505.75	
合计	9,030,039.49	

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

13、其他负债 - 续

(3) 其他应付款

按款项性质列示的其他应付款

项目	人民币元	
	2025年12月31日	
押金及保证金	4,589,369.29	
质保金	3,685,027.03	
应付工程款	2,468,227.71	
水电费	1,493,235.55	
合计	12,235,859.58	

14、实收基金

项目	人民币元	
	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日(2025年3月27日)	1,000,000,000.00	3,290,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回	-	-
2025年12月31日	1,000,000,000.00	3,290,000,000.00

注：上述实收基金经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具了编号为德师报(验)字(25)第00080号的验资报告。

15、未分配利润(累计亏损)

项目	人民币元		
	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	38,613,703.21	-	38,613,703.21
本期已分配利润(注)	(80,399,991.03)	-	(80,399,991.03)
2025年12月31日	(41,786,287.82)	-	(41,786,287.82)

注：收益分配情况详见附注十三。

16、营业收入和营业成本

项目	人民币元			
	2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间			
	顺丰航空地产公司	武汉丰泰	合肥丰泰	合计
营业收入				
-租赁收入	53,007,367.41	40,136,756.36	42,954,735.72	136,098,859.49
-物业管理和经营收入	5,390,020.48	19,416,784.77	15,484,456.49	40,291,261.74
合计	58,397,387.89	59,553,541.13	58,439,192.21	176,390,121.23
营业成本				
-折旧及摊销	68,295,221.04	12,974,622.43	21,513,325.81	102,783,169.28
-物业管理和经营成本	4,435,830.74	5,972,057.73	4,263,679.14	14,671,567.61
合计	72,731,051.78	18,946,680.16	25,777,004.95	117,454,736.89

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

17、投资收益

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
处置交易性金融资产产生的投资收益	69,040.16
合计	69,040.16

18、公允价值变动收益

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
交易性金融资产公允价值变动收益	514,053.52
合计	514,053.52

19、其他收益

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
税收返还	1,265,621.26
合计	1,265,621.26

20、其他业务收入

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
募集期利息	7,807,528.74
合计	7,807,528.74

21、利息支出

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
长期借款利息支出	156,472.34
合计	156,472.34

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

22、税金及附加

人民币元

税种	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
房产税	14,641,861.46
增值税	3,380,114.04
土地使用税	1,119,271.53
印花税	902,041.13
城市维护建设税	550,026.57
教育费附加	235,725.66
地方教育费附加	157,150.43
水利基金	43,047.45
合计	21,029,238.27

23、管理费用

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
折旧及摊销费用	1,237,662.13
其他	330,190.67
合计	1,567,852.80

24、财务费用

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
银行手续费	4,103.70
其他手续费	18,320.96
合计	22,424.66

25、管理人报酬

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
委托运营管理费	16,894,191.25
基金管理人管理费	2,523,836.00
计划管理人管理费	2,523,836.00
合计	21,941,863.25

注：管理费的计算方式详见附注十二、3(1)。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

26、托管费

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
托管费(注)	252,383.60

注： 托管费的计算方式详见附注十二、3(2)。

27、信用减值损失

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
应收账款坏账损失	15,751.55
其他应收款坏账损失	1,696.71
合计	17,448.26

28、其他费用

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
审计费	601,132.05
发行登记费	197,370.00
资产评估费	278,113.20
其他	177,248.44
合计	1,253,863.69

29、营业外收入

营业外收入情况

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
其他	61,214.81
合计	61,214.81

30、营业外支出

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
其他	11,321.97
合计	11,321.97

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

31、所得税费用

所得税费用情况

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
当期所得税费用	88,117.87
递延所得税费用	(15,584,309.89)
合计	(15,496,192.02)

会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
利润总额	23,117,511.19
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	(22,866,270.25)
调整以前期间所得税的影响	25,939.18
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,344,139.05
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	-
合计	(15,496,192.02)

32、现金流量表附注

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
收到水电费	38,126,266.89
收到租赁押金及保证金	148,069.07
其他	9,764,840.04
合计	48,039,176.00

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
支付水电费	48,274,353.25
支付租赁押金及保证金	417,700.87
其他	6,340,234.17
合计	55,032,288.29

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

32、现金流量表附注 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
赎回公募基金	74,069,040.16
合计	74,069,040.16

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
购买公募基金	293,000,000.00
合计	293,000,000.00

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
1.净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	38,613,703.21
加: 计提信用减值损失	17,448.26
固定资产折旧	1,235,126.54
投资性房地产折旧	102,783,169.28
无形资产摊销	2,535.59
公允价值变动收益	(514,053.52)
财务费用	156,472.34
投资收益	(69,040.16)
递延所得税资产的减少(减: 增加)	10,269,357.96
递延所得税负债的增加(减: 减少)	(14,942,953.01)
经营性应收项目的减少	2,380,936.35
经营性应付项目的增加	203,489.90
经营活动产生的现金流量净额	140,136,192.74
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-
3.现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	30,759,758.85
减: 现金的期初余额	3,290,000,000.00
现金及现金等价物减少额	(3,259,240,241.15)

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

七、合并财务报表重要项目的说明 - 续

33、现金流量表补充资料 - 续

(2) 报告期内支付的取得子公司的现金净额

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,083,358,348.55
其中：顺丰航空地产公司	1,175,150,064.53
武汉丰泰	225,212,493.32
合肥丰泰	682,995,790.70
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	185,841,490.55
其中：顺丰航空地产公司	41,601,120.55
武汉丰泰	62,314,760.92
合肥丰泰	81,925,609.08
取得子公司支付的现金净额	1,897,516,858.00

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	2025年12月31日	2025年3月27日 (基金合同生效日)
一、现金	30,759,758.85	3,290,000,000.00
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	30,759,758.85	3,290,000,000.00
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、期末现金和现金等价物余额	30,759,758.85	3,290,000,000.00
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金和 现金等价物	-	-

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
顺丰航空地产公司	2025年3月31日	1,175,150,064.53	100.00	现金对价	2025年3月31日	控制权转移	58,397,387.89	(36,812,320.02)
武汉丰泰	2025年3月31日	225,212,493.32	100.00	现金对价	2025年3月31日	控制权转移	59,553,541.13	(606,161.90)
合肥丰泰	2025年3月31日	682,995,790.70	100.00	现金对价	2025年3月31日	控制权转移	58,439,192.21	(9,262,590.59)
合计	—	2,083,358,348.55	—	—	—	—	176,390,121.23	(46,681,072.51)

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

八、 合并范围的变更 - 续

2、合并成本及商誉

(1) 合并成本及商誉情况

人民币元

项目	顺丰航空地产	武汉丰泰	合肥丰泰
合并成本			
现金	1,175,150,064.53	225,212,493.32	682,995,790.70
转移非现金资产的公允价值	-	-	-
发生或承担负债的公允价值	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-
其他	-	-	-
合并成本合计	1,175,150,064.53	225,212,493.32	682,995,790.70
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	891,469,878.96	224,306,923.99	584,484,972.26
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	283,680,185.57	905,569.33	98,510,818.44

(2) 大额商誉形成的主要原因

本基金本期发生的非同一控制下企业合并的合并成本均为现金对价，在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

人民币元

项目	顺丰航空地产		武汉丰泰		合肥丰泰	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,237,029,543.12	316,021,720.90	814,982,280.49	877,583,057.78	1,244,204,890.70	799,225,890.09
货币资金	41,601,120.55	41,601,120.55	62,314,760.92	62,314,760.92	81,925,609.08	81,925,609.08
应收账款	3,315,538.05	3,315,538.05	3,021,310.91	3,021,310.91	8,949,492.68	8,949,492.68
存货	2,832.00	2,832.00	-	-	-	-
投资性房地产	1,191,232,834.97	270,225,012.75	730,717,455.24	792,469,645.90	1,121,293,688.70	677,786,202.18
固定资产	5,535.35	5,535.35	9,225,504.97	9,723,214.03	8,634,190.07	6,362,111.46
无形资产	-	-	84,033.11	91,160.70	54,479.17	32,813.80
递延所得税资产	810,139.26	810,139.26	5,139,707.61	5,483,457.59	4,319,511.09	5,141,740.98
其他资产	61,542.94	61,542.94	4,479,507.73	4,479,507.73	19,027,919.91	19,027,919.91
负债：	345,539,664.16	115,307,708.60	590,675,356.50	599,811,308.39	659,719,918.44	551,558,530.38
应付账款	2,065,454.91	2,065,454.91	1,115,180.74	1,115,180.74	1,738,930.40	1,738,930.40
应交税费	4,893,057.38	4,893,057.38	6,330,039.10	6,330,039.10	7,855,849.34	7,855,849.34
合同负债	-	-	2,949,047.61	2,949,047.61	4,126,389.84	4,126,389.84
递延收益	-	-	-	9,135,951.89	-	3,288,919.57
递延所得税负债	230,251,955.56	-	-	-	111,450,307.63	-
其他负债	108,349,196.31	108,349,196.31	580,281,089.05	580,281,089.05	534,548,441.23	534,548,441.23
净资产	891,469,878.96	200,714,012.30	224,306,923.99	277,771,749.39	584,484,972.26	247,667,359.71
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	891,469,878.96	200,714,012.30	224,306,923.99	277,771,749.39	584,484,972.26	247,667,359.71

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

八、 合并范围的变更 - 续

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产的公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、递延收益及递延所得税负债外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

九、 集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
顺丰航空地产公司	广东省深圳市	广东省深圳市	仓储物流	-	100.00	收购
武汉丰泰	湖北省武汉市	湖北省武汉市	仓储物流	-	100.00	收购
合肥丰泰	安徽省合肥市	安徽省合肥市	仓储物流	-	100.00	收购

十、 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

1、承诺事项

截至2025年12月31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构建长期资产承诺24,734,444.77元。

2、或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大或有事项。

3、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本基金无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十一、关联方关系 - 续

2、本报告期间与本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	基金管理人
招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)	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
南方资本	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(以下简称“誉惠管理”)	运营管理统筹机构
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司 (以下简称“深圳丰泰服务”)	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
湖北农发楚食鲜供应链有限公司(注)	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
深圳市丰修科技有限公司	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：自2025年12月22日起，湖北农发楚食鲜供应链有限公司不再与运营管理机构受同一方最终控制。

十二、本报告期的关联方交易

1、关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日
深圳成丰商企服务有限公司	接受物业服务	6,722,615.47
深圳市丰修科技有限公司	采购资产	14,880.02
合计		6,737,495.49

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十二、 本报告期的关联方交易 - 续

1、 关联采购与销售情况 - 续

(2) 出售商品、提供劳务情况

		人民币元
关联方名称	关联交易内容	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日
湖北顺丰运输有限公司	提供物业服务	11,028,416.60
安徽顺丰速运有限公司	提供物业服务	11,866,242.44
武汉顺丰冷运供应链有限公司	提供物业服务	3,625,421.31
湖北顺丰速运有限公司	提供物业服务	2,556,930.68
深圳顺路物流有限公司	提供物业服务	3,387,662.53
顺丰航空有限公司	提供物业服务	1,428,076.31
安徽顺丰通讯服务有限公司	提供物业服务	1,154,590.25
浙江双捷供应链科技有限公司	提供物业服务	284,199.86
深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司	提供物业服务	378,895.22
顺丰数据服务(武汉)有限公司	提供物业服务	195,443.88
湖北顺和丰快运有限公司	提供物业服务	192,241.89
武汉顺衡速运有限公司	提供物业服务	48,167.10
湖北农发楚食鲜供应链有限公司	提供物业服务	30,667.85
深圳成丰商企服务有限公司	提供物业服务	5,858.46
丰巢网络技术有限公司	提供物业服务	3,558.11
深圳丰朗供应链有限公司	提供物业服务	509.44
合计		36,186,881.93

上述关联交易以一般正常商业协议条款或协议价作为定价基础

2、 关联租赁情况

作为出租方

		人民币元
承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
深圳顺路物流有限公司	房屋建筑物	36,042,227.94
湖北顺丰运输有限公司	房屋建筑物	23,395,197.63
安徽顺丰速运有限公司	房屋建筑物	25,619,420.61
顺丰航空有限公司	房屋建筑物	16,586,515.42
武汉顺丰冷运供应链有限公司	房屋建筑物	7,967,446.56
湖北顺丰速运有限公司	房屋建筑物	5,665,997.61
安徽顺丰通讯服务有限公司	房屋建筑物	5,545,003.63
深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司	房屋建筑物	3,076,788.32
浙江双捷供应链科技有限公司	房屋建筑物	718,552.13
湖北顺和丰快运有限公司	房屋建筑物	431,692.20
顺丰数据服务(武汉)有限公司	房屋建筑物	453,527.31
武汉顺衡速运有限公司	房屋建筑物	105,232.41
湖北农发楚食鲜供应链有限公司	房屋建筑物	68,726.97
丰巢网络技术有限公司	房屋建筑物	48,966.21
深圳成丰商企服务有限公司	房屋建筑物	13,293.54
深圳丰朗供应链有限公司	房屋建筑物	3,654.02
合计		125,742,242.51

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十二、本报告期的关联方交易 - 续

3、关联方报酬

(1) 基金管理费

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
当期发生的基金应支付的管理费(注)	21,941,863.25
其中：固定管理费	5,047,672.00
支付运营管理机构的管理费	16,894,191.25
支付销售机构的客户维护费	398,835.65

基金管理费包括固定管理费和支付给运营管理机构的管理费。

支付给运营管理机构的管理费系根据《运营管理服务协议》支付给运营管理统筹机构誉惠管理和运营管理实施机构深圳丰泰服务的委托运营管理费，包括基础管理费和激励管理费。本期发生的委托运营管理费为人民币 16,894,191.25 元。

固定管理费系基金管理人南方基金和专项计划管理人南方资本收取的基金管理费，固定管理费自基金合同生效日(含)起按日计提，计算方法如下：

每日应计提的基金管理人管理费 = 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) × 0.2% ÷ 当年天数。其中 0.1% 由基金管理人收取、0.1% 由计划管理人收取。本期发生的固定管理费为人民币 5,047,672.00 元。

(2) 基金托管费 - 接受招商银行的基金托管服务

人民币元

项目	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间
当期发生的基金应支付的托管费	252,383.60

基金托管费自基金合同生效日(含)起按日计提，计算方法如下：

每日应计提的基金托管费 = 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(在基金成立首年以初始募集规模为基数) × 0.01% ÷ 当年天数。

4、由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

人民币元

关联方名称	2025年3月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日止期间	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	30,759,988.75	717,537.20

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十二、本报告期关联方交易 - 续

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方名称	2025年12月31日	
		账面余额	信用损失准备
应收账款	深圳顺路物流有限公司	4,134,555.61	-
应收账款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,372,297.91	-
应收账款	顺丰航空有限公司	1,887,054.18	-
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	15,719.64	-
其他应收款	安徽顺丰速运有限公司	2,280,678.02	-
其他应收款	湖北顺丰运输有限公司	1,249,836.05	-
其他应收款	深圳顺路物流有限公司	793,320.63	-
其他应收款	顺丰航空有限公司	356,419.41	-
其他应收款	安徽顺丰通讯服务有限公司	127,978.48	-
其他应收款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	22,452.28	-
其他应收款	湖北顺丰速运有限公司	17,201.50	-
其他应收款	顺丰数据服务(武汉)有限公司	16,323.77	-
其他应收款	浙江双捷供应链科技有限公司	4,293.49	-
其他应收款	丰巢网络技术有限公司	705.94	-
其他应收款	深圳成丰商企服务有限公司	148.73	-
合计		13,376,138.77	-

注：其他应收款余额系应收为关联方代为支付的水电费余额。

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方名称	2025年12月31日
应付管理人报酬	南方基金	829,260.40
应付管理人报酬	南方资本	829,260.40
应付管理人报酬	誉惠管理	7,814,396.36
应付管理人报酬	深圳丰泰服务	1,192,233.81
应付托管费	招商银行	82,926.04
应付账款	深圳成丰商企服务有限公司	1,649,427.70
其他应付款	深圳丰泰服务	1,255,889.73
其他应付款	顺丰数据服务(武汉)有限公司	156,553.12
其他应付款	湖北顺丰运输有限公司	155,696.83
其他应付款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	24,200.00
其他应付款	湖北顺丰速运有限公司	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
其他应付款	丰巢网络技术有限公司	12,279.96
其他应付款	浙江双捷供应链科技有限公司	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	2,300.00

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十二、本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

5、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

		人民币元
项目名称	关联方名称	2025年12月31日
合同负债	安徽顺丰速运有限公司	3,736,801.85
合同负债	湖北顺丰运输有限公司	1,239,030.53
合同负债	湖北顺丰速运有限公司	923,060.08
合同负债	武汉顺丰冷运供应链有限公司	711,946.43
合同负债	安徽顺丰通讯服务有限公司	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	25,795.38
合同负债	武汉顺衡速运有限公司	16,689.92
合同负债	深圳成丰商企服务有限公司	1,952.92
合同负债	丰巢网络技术有限公司	529.97
预收账款	安徽顺丰速运有限公司	3,517,214.24
预收账款	安徽顺丰通讯服务有限公司	1,185,583.88
预收账款	湖北顺丰运输有限公司	786,326.76
预收账款	湖北顺丰速运有限公司	548,612.14
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	39,127.20
预收账款	武汉顺衡速运有限公司	26,663.39
预收账款	深圳成丰商企服务有限公司	4,431.18
预收账款	丰巢网络技术有限公司	2,704.79
预收账款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	199.95
合计		27,815,708.53

十三、收益分配情况

序号	权益登记日	除息日	每10份 基金份额分红数 (人民币元)	本期收益 分配合计 (人民币元)	本期收益分配 占可供分配金 额比例(%)	备注
1	2025年11月 17日	2025年11月 17日	0.0804	80,399,991.03	99.9414	本次收益分配基准日可供分配金额80,447,123.39元,为2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年9月30日的可供分配金额。

十四、与金融工具相关的风险

本基金具有多种因经营而直接产生的金融资产和金融负债,如货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费和其他应付款等,各项金融工具的详细情况说明详见附注七。与这些金融工具有关的风险,以及本基金为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本基金管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

十四、与金融工具相关的风险 - 续

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。

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。

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。

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十五、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

人民币元

项目	2025年12月31日			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	219,514,053.52	-	219,514,053.52
持续以公允价值计量的资产总额	-	219,514,053.52	-	219,514,053.52

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

人民币元

	2025年12月31日的公允价值	估值技术	输入值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	219,514,053.52	资产净值	资产净值

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本基金管理层认为，财务报表中不以公允价值计量的金融资产及金融负债，其账面价值接近这些资产及负债的公允价值。

十六、个别财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金情况

人民币元

项目	2025年12月31日
库存现金	-
银行存款	1,153,689.50
其他货币资金	-
小计	1,153,689.50
减：减值准备	-
合计	1,153,689.50

(2) 银行存款

人民币元

项目	2025年12月31日
活期存款	1,153,566.08
应计利息	123.42
小计	1,153,689.50
减：减值准备	-
合计	1,153,689.50

财务报表附注

2025年3月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止年度

十六、个别财务报表重要项目的说明 - 续

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

人民币元

项目	2025年12月31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

(2) 对子公司的投资

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
专项计划	-	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00	-	-

财务报表结束

附表 1：可供分配金额计算表

项目	金额	备注
本期合并净利润	38,613,703.21	—
本期折旧和摊销	104,020,831.41	—
本期利息支出	156,472.34	—
本期所得税费用	(15,496,192.02)	—
本期息税折旧及摊销前利润	127,294,814.94	—
调增项		—
1、应收和应付项目的变动	17,133,305.93	—
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、期初现金余额等	3,320,962,550.21	—
调减项		—
1、当期购买不动产项目等资本性支出	(2,093,368,260.06)	—
2、偿还借款支付的本金	(1,041,520,000.00)	—
3、支付的利息及所得税费用	(160,769,868.27)	—
4、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	(45,775,979.36)	—
本期累计可供分配金额	123,956,563.39	—



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202602240023



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 人民币9070.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 唐恋炯

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2026年02月24日



会计师事务所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：唐恋炯

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路 222 号 30 号楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40 号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日

证书序号：0004089

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一二年九月十四日

中华人民共和国财政部制

仅供年审使用

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名	倪敏
Full name	_____
性 别	男
Sex	_____
出 生 日 期	1979-08-07
Date of birth	_____
工 作 单 位	德勤华永会计师事务所（特 殊普通合伙）
Working unit	_____
身 份 证 号 码	310104197908074831
Identity card No.	_____



倪敏(310000122323)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



倪敏 310000122323

文
格
ali

证书编号:
No. of Certificate

310000122323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2003年 11月 11日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名 王崇斌

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1988-11-11

Date of birth

工作单位 德勤华永会计师事务所（特殊普

Working unit 通合伙）

身份证号码 371522198811110016

Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

310000125066

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014 年 12 月 25 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2015年 4月 30日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2016年 4月 3日

日
/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 4月 3日



王崇斌(310000125066)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

记
stratic
格
olid f



王崇斌(310000125066)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日



王崇斌(310000125066)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

记
tra
格
id



王崇斌 310000125066



王崇斌(310000125066)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
ly /m /d

年 月 日
ly /m /d