

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券 投资基金 2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 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 3 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。本年度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 3 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。

运营管理机构已对年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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 3 月 27 日起至 12 月 31 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	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
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	7
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	7
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7 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	11
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	16
4.3 不动产项目运营相关财务信息	20
4.4 项目公司经营现金流	24
4.5 项目公司对外借入款项情况	25
4.6 不动产项目投资情况	25
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	25
4.8 不动产项目相关保险的情况	25
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	26
4.10 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
4.11 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 其他业务参与者履职报告	38
9.1 托管人报告	38
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 其他专业机构报告	39
9.4 原始权益人报告	40
§ 10 审计报告	40
10.1 审计报告基本信息	40
10.2 审计报告的基本内容	41
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	43
§ 11 年度财务报告	44
11.1 资产负债表	44
11.2 利润表	47
11.3 现金流量表	49
11.4 所有者权益变动表	52
11.5 报表附注	55
1. 主要税种及税率	69
§ 12 评估报告	109
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	109
12.2 评估报告摘要	109
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	110
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	111
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	111
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	111
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	112
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	112
§ 13 基金份额持有人信息	112
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	112
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	112
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	113
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	114
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	114

§ 14 不动产基金份额变动情况	114
§ 15 重大事件揭示	114
15.1 基金份额持有人大会决议	114
15.2 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	114
15.3 不动产基金投资策略的改变	115
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	115
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	115
15.6 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者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	115
15.7 其他重大事件	115
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	117
§ 17 备查文件目录	117
17.1 备查文件目录	117
17.2 存放地点	118
17.3 查阅方式	118

§ 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	<p>（一）不动产项目投资管理策略</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>（二）固定收益投资策略</p>
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	伦惠诗	/
	职务	督察长	投关合规部门 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 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 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	德勤华永会计师事务所（特 殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任	北京市西城区太平桥大街 17

	公司	号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

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
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.nffund.com
不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年 03 月 27 日-2025 年 12 月 31 日
本期收入	186,825,116.92
本期净利润	38,613,703.21
本期经营活动产生的现金流量净额	140,136,192.74
本期现金流分派率 (%)	3.10
年化现金流分派率 (%)	4.04
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	3,624,312,808.11
期末不动产基金净资产	3,248,213,712.18
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	111.58

注：1、本期收入指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/基金合同生效日至报告期末实际天数*本年总天数；

4、本基金合同于 2025 年 3 月 27 日生效，截至本报告期末成立未满 1 年，本报告期为非完整会计年度。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期(2025 年 03 月 27 日-2025 年 12 月 31 日)
-------	--

期末不动产基金份额净值	3.2482
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.2767

注：1、本基金合同于 2025 年 3 月 27 日生效，截至本报告期末成立未满 1 年，本报告期为非完整会计年度。

2、期末不动产基金份额公允价值参考净值=（期末不动产基金合并财务报表净资产-期末不动产项目资产涉及科目的账面价值+期末不动产项目资产评估价值）/不动产基金总份额，前述项目均采用合并财务报表数据。

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	123,956,563.39	0.1240	-

注：本基金合同于 2025 年 3 月 27 日生效，本报告期自 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	80,399,991.03	0.0804	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。

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	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、股利及所得税费用	-160,769,868.27	-
4.未来合理相关支出预留	-45,775,979.36	-
本期可供分配金额	123,956,563.39	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括资本性支出（含合肥项目降噪改造工程资本性支出）、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、租户押金保证金、待缴纳的税金等。

2、本基金 2024 年 9 月 30 日（首发评估基准日）至 2025 年 3 月 30 日（交割日）期间的过渡期损益未包含在上述可供分配金额中，本基金过渡期损益将在本报告期公告日起三年内结合实际经营情况分配给基金份额持有人。

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

无。

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

未来合理相关支出预留，包括资本性支出（含合肥项目降噪改造工程资本性支出）、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、租户押金保证金、待缴纳的税金等。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	12,395.66	11,504.43	107.75	差异的主要原因为基金募集期产生的利息好于预期，招募说明书预测数=招募说明书 2025 年度全年

				可供分配金额 /365 天*280 天 (基金合同生效日至报告期末天数)
--	--	--	--	--

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 2,523,836.00 元、计划管理人管理费 2,523,836.00 元，基金托管人托管费 252,383.60 元，运营管理机构运营管理服务费 16,894,191.25 元（不含税），本报告期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

按照运营管理服务协议的相关约定，运营管理机构在报告期内超额完成目标运营净收益，基金管理人已依据相应规则对运营管理机构计提了业绩奖励。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，未发生金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出的情况。

3.6 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，拟在该项目相关区域实施降噪改造工程增设隔音棚等，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，将由原始权益人向项目公司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。

3.7 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

本报告期内完成了首次购入不动产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 2,083,358,348.55 元（其中深圳项目为 1,175,150,064.53 元、武汉项目为 225,212,493.32 元、合肥项目为 682,995,790.70 元），上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。根据交

割审计报告，购入项目公司于交割日审计基准日（2025 年 3 月 30 日）资产合计为 1,992,830,668.77 元，负债合计为 1,266,677,547.37 元（包括深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司应付深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司借款本金 105,000,000.00 元；武汉丰泰电商产业园管理有限公司应付深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司借款本金 520,120,000.00 元、应付深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司股利 34,100,000.00 元；合肥市丰泰电商产业园管理有限公司应付深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司借款本金 416,400,000.00 元、应付深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司股利 73,600,000.00 元，上述应付股利、应偿还借款本金及对应利息均在报告期内支付完毕）。

3.8 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年度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年度财务报告章节中“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”内容。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者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 4 年；合肥项目一期已运营年限 6 年，合肥项目二期已运营年限 3 年。

截至 2025 年 12 月 31 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 446,217.63 平方米，出租率 95.91%，平均月末有效租金单价为 48.21 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 579.48 天，报告期末租金收缴率为 99.16%。报告期内，项目公司日常运营运行平稳，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(2025年03月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31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
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	446,217.63
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	95.91
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	48.21
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	579.48
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	99.16

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(2025年03月27日(基金合同生效日)-2025年12
----	------	-------------	------	---------------------------------

				月 31 日)/报告 期末 (2025 年 12 月 31 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
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
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
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	98.41
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	730.00
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

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 (2025 年 03 月 27 日(基金 合同生效 日)-2025 年 12 月 31 日)/报告 期末 (2025 年 12 月 31 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
2	报告期末实际 出租面积	报告期末实际 出租面积	平方米	172,887.36
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	94.54
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	39.52

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	510.91
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

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（2025年03月27日(基金合同生效日)-2025年12月31日)/报告期末（2025年12月31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	208,133.65
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	199,111.17
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	95.67
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	37.12
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	582.91
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	97.61

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良好，截至报告期末，三处不动产项目租户共计 130 个，租户结构主要以快递快运行业租户为主。

报告期内，前五名租户租金及租金占比情况如下：租户 1，报告期内租金收入金额 4,136.58 万元，占全部租金收入的 22.40%；租户 2，报告期内租金收入金额 4,050.11 万元，占全部租金收入的 21.93%；租户 3，报告期内租金收入金额 3,832.07 万元，占全部租金收入的 20.75%；租户 4，报告期内租金收入金额 1,849.90 万元，占全部租金收入的 10.02%；租户 5，报告期内租金收入金额 1,271.47 万元，占全部租金收入的 6.88%。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，首批仓储物流 REITs 的成功上市，标志着金融赋能进入实质性阶段，有效提升了资产的流动性与回报率。此外，市场需求进一步细分，冷链物流、智慧园区等凭借较高的进入壁垒与稳定的现金流，成为行业结构性调整中的增长极。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生态系统，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 2025 年底，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：

深圳市宝安区高标仓市场存量约为 10.5 万 m²，当前平均有效市场租金水平约为 2.28 元/m²/天，租金水平位居全市子市场首位。区域内可比案例如下：

深圳项目	位置	建筑信息	租金与出租率
------	----	------	--------

竞品案例一	深圳市宝安区 航站四路	多层电梯库, 建筑面积约 3.7 万 m ² , 2010 年建成。	首层租金面价约 2.7-2.8 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 80%-85%, 主要租户为快递快运及第三方物流类。
竞品案例二	深圳市宝安区 松岗街道	五层坡道库 (单边+三边卸货平台), 建筑面积约 19.5 万 m ² , 预计 2026 年入市, 已开始招租。	首层租金面价约 2.5 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 主要租户为快递快运、第三方物流类。
竞品案例三	深圳市宝安区 领航二路	建筑面积约 12.5 万 m ² 。	首层租金面价约 3.9 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 95%-100%, 主要租户为货运物流类。

武汉市东西湖区高标仓市场存量约为 191.8 万 m², 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 0.60 元/m²/天, 略高于全市平均水平。区域内可比案例如下:

武汉项目	位置	建筑信息	租金与出租率
竞品案例一	武汉市东西湖区走马岭街沙松路 23 号	4 幢双层坡道库+1 幢单层库, 2022 年建成。	首层租金面价约 0.6-0.8 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 85%-90%, 主要租户为电商类。
竞品案例二	武汉市东西湖区荷花街 3 号	2 幢单层库, 建筑面积约 4.6 万 m ² , 2021 年建成。	租金面价约 0.6-0.8 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 60%-70%, 主要租户为快递快运及第三方物流类。
竞品案例三	武汉市东西湖区新沟镇荷香路 5 号	6 幢单层库, 建筑面积约 8.7 万 m ² , 2021 年建成。	首层租金面价约 0.7-0.8 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 95%-100%, 主要租户为快递快运及第三方物流类。

合肥市蜀山区高标仓市场存量约为 60.0 万 m², 位于全市第四, 当前平均有效市场租金水平约为 0.75 元/m²/天, 处于全市最高水平。区域内可比案例如下:

合肥项目	位置	建筑信息	租金与出租率
竞品案例一	合肥市蜀山区大别山路铁笛路交叉口西北角	4 幢单层库 (单边/双边/三边卸货平台), 建筑面积约 7.8 万 m ² , 2013 年建成。	首层租金面价约 0.9-1.0 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 100%, 主要租户为三方物流类租户。
竞品案例二	合肥市蜀山区创新大道大别山路交叉口西北角	2 幢单层库 (双边卸货平台), 建筑面积约 7.0 万 m ² , 2011 年建成。	首层租金面价约 0.8-0.9 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 100%, 主要租户为三方物流类。
竞品案例三	合肥空港经济示范区遥墙路以南、白云路以西	8 幢单层+多层坡道库 (双边卸货平台), 建筑面积约 19.0 万 m ² , 2021 年建成。	首层租金面价约 0.8-0.9 元/m ² /天 (不含税、含管理费), 出租率 95%-100%, 主要租户为菜鸟自用、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 2025 年上半年，深圳市商务局（深圳市保税区管理委员会）、深圳市投资促进局发布《2025 年深圳稳外贸支持政策要点十条》，其中，支持跨境电商境内物流仓储：对全国范围内经营跨境电商集货仓的企业，在租金、境内接驳物流等方面成本给予一定比例支持；对跨境电商进出口企业向跨境电商场站支付的货物通关处理费用予以一定比例支持，推动跨境电商全产业链降本增效。该政策要点可为跨境电商行业相关租户提供支持，利于仓储物流租赁需求的稳定。

武汉市 2024 年发布的《武汉市加快生产性服务业高质量发展实施方案(2024—2027 年)》仍持续有效：完善综合物流园、物流中心、全域末端配送点的三级设施网络，构建智慧绿色物流体系，创新发展供应链物流等新业态新模式。推广应用国际贸易数字化平台、供应链物流公共信息平台，发展智能物流园区。依托“五型”国家物流枢纽建设，规划建设临港、临铁、临空、商贸服务、生产服务 5 个枢纽经济示范区。到 2027 年，全国供应链创新与应用示范企业超过 15 家，社会物流总额超过 6 万亿元。

合肥市邮政管理局于 2025 年 10 月印发《合肥市推动智慧物流产业发展的工作举措》，系统规划全市智慧物流发展蓝图：在加快不动产智慧化改造方面，提出要搭建物流数据开放互联平台、推动物流装备智能化发展、支持物流企业（园区）数智化改造。特别强调推广使用自动分拣机器人、无人车等智能装备与系统，完善末端智能配送设施，推进自助提货柜、智能快件箱（信包箱）等设施进社区，将极大提升邮政业作业效率与末端服务能力。

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）
1	总资产	2,003,322,703.97
2	总负债	2,306,169,733.35
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	176,390,121.23
2	营业成本/费用	180,418,282.24
3	EBITDA	129,702,308.48

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 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
主要资产科目		
1	交易性金融资产	58,205,247.08

2	投资性房地产	255,159,532.32
主要负债科目		
1	长期应付款	855,069,210.00

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 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	778,503,675.52
主要负债科目		
1	长期应付款	529,191,231.00

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 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
主要资产科目		
1	交易性金融资产	108,268,396.74
2	投资性房地产	661,352,731.08
主要负债科目		
1	长期应付款	808,206,226.00

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（2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日)	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	53,007,367.41	90.77
2	物业管理和经营收入	5,390,020.48	9.23
3	营业收入合计	58,397,387.89	100.00

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	本期（2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日)	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	40,136,756.36	67.40
2	物业管理和经营收入	19,416,784.77	32.60
3	营业收入合计	59,553,541.13	100.00

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	本期（2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日)
----	----	--

		金额	占该项目总收入比例 (%)
1	租赁收入	42,954,735.72	73.50
2	物业管理和经营收入	15,484,456.49	26.50
3	营业收入合计	58,439,192.21	100.00

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（2025年03月27日(基金合同生效日)-2025年12月31日）	
		金额	占该项目总成本比例 (%)
1	折旧及摊销费用	15,170,954.59	27.80
2	物业管理成本	9,928,231.04	18.19
3	财务费用	25,680,948.92	47.06
4	税金及附加	3,380,266.57	6.19
5	其他成本/费用	412,247.34	0.76
6	营业成本/费用合计	54,572,648.46	100.00

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管服务费、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（2025年03月27日(基金合同生效日)-2025年12月31日）	
		金额	占该项目总成本比例 (%)
1	折旧及摊销费用	14,784,491.20	23.89
2	物业管理成本	11,543,321.58	18.65
3	财务费用	29,037,775.19	46.93
4	税金及附加	6,099,997.91	9.86
5	其他成本/费用	413,420.28	0.67
6	营业成本/费用合计	61,879,006.16	100.00

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管服务费、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（2025年03月27日(基金合同生效日)-2025年12月31日）	
		金额	占该项目总成本比

			例 (%)
1	折旧及摊销费用	13,914,289.92	21.75
2	物业管理成本	10,036,415.29	15.69
3	财务费用	32,620,404.97	50.99
4	税金及附加	6,943,933.39	10.86
5	其他成本/费用	454,416.05	0.71
6	营业成本/费用合计	63,969,459.62	100.00

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管服务费、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（2025年 03月27日(基金 合同生效 日)-2025年12 月31日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业 成本)/营业收入 *100%	%	56.90
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%	%	76.99

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（2025年 03月27日(基金 合同生效 日)-2025年12 月31日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业 成本)/营业收入 *100%	%	56.82
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%	%	70.42

项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明	指标单位	本期（2025年
----	------	--------	------	----------

		及计算公式		03月27日(基金合同生效日)-2025年12月31日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	58.90
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%	%	73.25

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 71,650,698.55 元；累计资金流出 34,035,252.32 元。经营活动产生的现金流量净额为 37,615,446.23 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。

武汉项目：本报告期内，累计资金流入 82,384,269.90 元；累计资金流出 33,351,058.32 元。经营活动产生的现金流量净额为 49,033,211.58 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。

合肥项目：本报告期内，累计资金流入 85,945,973.72 元；累计资金流出 34,955,637.47 元。经营活动产生的现金流量净额为 50,990,336.25 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。

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、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。

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。

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。

上述租约到期后，关联方租约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。

保险到期后，项目公司已按照法规要求，为不动产项目购买足额保险。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金不动产项目经营业绩完成情况详见“12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况”，各项工作运行平稳，无安全生产事故。

经营情况详见报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，项目公司及运营管理机构严格遵循既定的经营计划与财务预算，有序开展不动产项目的各项经营管理工作。通过定期召开经营分析会议，深入复盘经营情况，持续聚焦招商租赁、物业管理及成本管控等关键环节，始终以提升客户服务质效为核心，不断优化运营机制，全力保障项目经营稳健运行。

报告期内，三处不动产项目整体可供出租面积为 465,231.18 平方米，报告期末出租率为 95.91%，租金收缴率为 99.16%，整体经营保持稳定。

基金管理人与运营管理机构已经根据最新市场竞争态势结合项目自身经营情况制定 2026 年年度经营计划和财务预算。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

现代物流业作为与国民经济深度融合的基础性现代服务业，仓储是其核心载体和支撑实体经济的重要不动产设施。“十五五”时期（2026-2030 年）是我国全面建设社会主义现代化国家的关键攻坚期，也是现代物流从“规模扩张”向“质效提升”转型的重要窗口期。

从供应端看，在土地集约化政策约束下，仓储物流行业正逐步转向存量优化。根据戴德梁行调研数据显示，截止 2025 年底，深圳市高标仓市场存量约为 118.0 万平方米，分布在

宝安、福田、龙岗、龙华、南山、坪山、盐田共计七个子市场，其中盐田、坪山板块为主要的核心聚集区，未来 3 年新增供应量约 181.8 万平方米；武汉市高标仓市场存量约为 721.9 万平方米，分布在东西湖、新洲（阳逻）、汉南、江夏、蔡甸、青山、黄陂共计七个子市场，其中东西湖、江夏、蔡甸板块为主要的核心聚集区，未来 3 年新增供应量约 51.8 万平方米；合肥市高标仓市场存量约为 344.5 万平方米，分布在肥东县、肥西县、蜀山区、瑶海区、长丰县、巢湖市共计六个子市场，其中肥东县、长丰县、肥西县为核心聚集区域，未来三年暂无新增供应，进一步缓解了仓储物流市场去化压力。

从需求端看，“十五五”期间“通道+枢纽+网络”体系持续完善，在政策与市场双重驱动下，仓储需求结构呈现三大特征：工业端，先进制造与物流深度融合，推动高标仓向供应链协同节点转型；消费端，电商快递与即时零售双轮驱动，前置仓功能与快速周转价值凸显；国际端，跨境电商与海外仓布局提速，为高标仓打开新空间。

需要特别关注的是，合肥区域办公市场竞争预计将进一步加剧，新增供应预计会对区域租金水平和出租率形成压力，从而给项目稳定收益带来一定风险。根据戴德梁行调研数据显示，当前合肥研发办公型产业园市场受经济环境与价格竞争双重压力，下行显著。企业扩张意愿减弱，需求支撑不足，叠加海量存量与新增供应，倒逼园区价格竞争。民营园区深陷租金下滑、去化放缓困境，需通过降价、提佣、延长免租期等让利抢客，竞争加剧且利润受压。国有园区依托资源优势，入驻率相对稳定，通过“以价换量”、引入市场化运营团队等提升竞争力与灵活性。但受整体供需失衡及新增供应影响，国有园区新增项目去化信心不足，招商周期拉长、去化不及预期成共性问题。

展望未来，本基金底层资产虽具备区位优势 and 运营能力支撑，但始终经营机遇与挑战并存，仍需密切关注市场供需变化、宏观环境波动、政策调整及技术变革带来的潜在影响及风险。此外，宏观经济波动可能影响租户经营状况与续租稳定性，政策与市场环境变化对现金流真实性和运营专业性提出更高要求，技术变革与绿色化升级也对项目的长期竞争力构成考验。基金管理人及运营管理机构将持续强化风险监测与应对机制，动态优化租户结构与运营策略，积极把握“十五五”政策机遇，全力保障项目平稳经营和长期价值提升。

4.10 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。

4.11 其他需要说明的情况

报告期内，合肥租户（简称“原租户”）存在租金欠缴行为，经项目公司合肥丰泰多次催告后，欠缴金额尚未完全清理。截至 2025 年 12 月 31 日，原租户扣除保证金后欠缴金额合计 144.64 万元（含租金、物管费和水电费）。

为维护基金份额持有人的合法权益，最大限度降低基金财产损失，合肥丰泰已依据租赁合同的约定于 2025 年 7 月 16 日发出合同解除通知，与该租户解除租赁合同。就上述解除租赁合同释放的可租赁面积 33,501.92 平方米，合肥丰泰已与顺丰控股关联方深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司签署租赁合同，有效租金单价为 30.28 元/平方米/月（含税，含物管费），与原租户执行租金单价一致。

同时，就原租户拖欠租金事宜，合肥丰泰已正式提起诉讼。后续进展情况将根据相关法规要求进行披露。

未来，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、更具竞争力的租金方案，持续优化租户结构，以保障经营收益的可持续性。

§ 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	1,153,689.50	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,153,689.50	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、现金及债券指数投资部总经理、国际业务部总经理、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

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。原始权益人净回收资金为 190,765.15 万元，拟将净回收资金金额中的 85.00% 用于湖北鄂州-MRO 机库项目、顺丰智慧科技生态总部基地项目以及金华新区顺丰丰泰浙中供应链总部基地项目的投资，剩余 15.00% 用于补充流动资金。截至 2025 年 12 月 31 日，已使用公募 REITs 净回收资金 42,027.47 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 12,080.09 万元，湖北鄂州-MRO 机库项目 660.72 万元，金华新区顺丰丰泰浙中供应链总部基地项目 673.45 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 年起已设立独立的基础设施基金投资管理部，负责不动产基金的研究、投资和运营管理工作。目前基础设施基金投资管理部已配备不少于 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			
唐潇	本基金的基金经理	2025 年 3 月 27 日	-	7.8 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	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

					REITs 等项目类型。	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 业务相关部门负责人	2025 年 3 月 27 日	-	12.7 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 的运营管理工作，主要涵盖仓储物流、污水处理、水利设施等不动产类型。	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。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，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
许炜	本基金的基金经理	2025 年 3 月 27 日	-	8.5 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	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

					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。	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。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金基金经理未兼任私募资产管理计划投资经理。

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合规守信情况的说明

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》等有关法律法规、中国证监会和本基金基金合同的规定,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最大利益。本报告期内,本基金运作整体合法合规,没有损害基金份额持有人利益。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，两两组合同单日、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 2025 年 11 月 17 日，每 10 份基金份额分红数 0.8040。

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，有效落实了 2025 年度发布的《推动公募基金高质量发展行动方案》《基金经营机构及其工作人员廉洁从业实施细则》和《公开募集证券投资基金管理人参与上市公司治理管理规则》等公募基金相关新法律法规。

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“全员合规、合规从高层做起、合规创造价值、合规是公司生存基础、合规为先、行稳致远”的合规理念。严守合规底线，贯彻落实行业高质量发展要求，以全面覆盖法律法规和监管要求为出发点，推动实现公司合规内控体系迭代升级，强化落实全面风险管理要求，确保各项法规和管理制度的落实，有效保障了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。

本报告期内,本基金管理人积极推动监管新规落实,持续完善内控体系制度及业务流程,制订和修订了包括公司《廉洁从业内部控制制度》《防控内幕交易管理制度》《信息和保密管理制度》《反洗钱和反恐怖融资基本制度》等一系列与监察稽核和合规内控相关的公司管理制度。

在进一步优化制度体系的基础上,坚持“看不清管不住则不展业”原则,切实推动“合规创造价值”理念走深走实,强化新规及监管政策的内化落实,推进落实全面风险管理与全员合规管理要求,提升公司业务发展内在稳定性。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;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,系统性强化风险防范及排查,确保监管要求及政策精神的贯彻落实;对投研交易、市场销售、运营管理及人员管理等业务和相关部门通过专项稽核和合规检查工作,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,强化智能高效的人员检查机制,丰富文化建设和宣导形式,有效规范人员从业行为;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,贯彻风险为本,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,依据新《反洗钱法》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,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管理工作的科学性和有效性,筑牢全员合规防线,落实全面风险管理与全员合规管理要求,持续构建高效赋能的合规数智化体系,努力防范和管理各类风险,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) 构建运营管理分层决策体系。对业务流程展开全方位、深层次的梳理,清晰界定基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构等各参与方的职责分工与决策边界,确保日常经营管理决策审批流程高效顺畅,提升决策效率与质量。

(2) 搭建存续期信息化管理系统。成功打破基金管理人与运营管理机构、项目公司、计划管理人之间的信息化壁垒,实现管理流程的标准化、规范化与高效化运作,有效降低人为操作失误的发生概率,减少信息不对称现象,进而全面提升管理效率。

(3) 推行全面预算管理。制定年度预算方案与月度资金计划，同步建立月度预算执行跟踪机制，通过实时动态的偏差分析，严格把控成本支出，确保运营成本合理可控。

(4) 完善招商体系及租赁政策。与运营管理机构紧密协作，共同制定科学合理的年度租赁政策，并借助信息化管理系统，对租约到期情况、出租率、收缴率等关键指标进行实时、有效的监测与预警，为租赁业务稳健发展提供有力支撑。

(5) 实施全过程成本管控策略。从项目采购需求立项环节开始，经采购结果审批、合同评审等各个环节，均进行全面、细致的成本管理，确保成本管控贯穿项目运营全过程。

(6) 筑牢安全生产坚实防线。定期组织运营管理机构开展联合安全检查行动，检查范围全面覆盖消防系统、特种设备等重点区域，通过严格检查与有效监督，保持安全生产零事故的优良记录。

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投后运营管理授权、年度预算方案及租赁政策、关联交易及重要采购等事项。

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》《南方基金公开募集基础设施证券投资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合规守信情况声明

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。一是落实科技化监管，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，按计划完成不动产项目的定期检修与预防性维护，确保水电消防零隐患运行；二是夯实协同化防控，定期组织租户参与消防演练，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；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；三是落地运营管理信息化平台集成上线，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。

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《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》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任宁钦先生变更为伦惠诗女士。

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

本报告期内,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，资产支持专项计划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，严格履行信息披露义务。资产支持证券管理人完成了收益分配公告、派息兑付相关要素调整公告的定期报告披露，并就资产支持证券管理人的减资事项进行了临时信息披露与备案。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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）》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资产支持证券认购协议》《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》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。

资产支持证券管理人根据法律法规的相关规定，以及标准条款和《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的监督义务。专项计划资产独立于资产支持证券管理人自身固有财产和其管理的其他专项计划资产，资产支持证券管理人对专项计划资产进行单独记账、独立核算。资产支持证券管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 27 日出具南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 3 月 27 日出具南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度估价报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已按照基金审计业务约定书条款履行相关职责。

报告期内，评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已按照合同条款履行相关职责。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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。

9.4.2 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。

9.4.3 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。

9.4.4 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。

9.4.5 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 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	德师报(审)字(26)第 P02652 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	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
审计意见	<p>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。</p> <p>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“会计报表的编制基础”基础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。</p>
形成审计意见的基础	<p>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。</p>
强调事项	无。
其他事项	无。
其他信息	基金管理人管理层对其他信息负责。其他信

	<p>息包括南方顺丰物流 REIT2025 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>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“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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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</p>

	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>
会计师事务所的名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	倪敏、王崇斌
会计师事务所的地址	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼
审计报告日期	2026 年 3 月 27 日

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对深圳项目、武汉项目和合肥项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，深圳项目、武汉项目和合肥项目的市场价值分别为人民币 1,186,000,000.00 元、人民币 722,000,000.00 元和人民币 1,075,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率和运营期内市场租金增长率。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	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	11.5.7.2	219,514,053.52
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	12,865,645.43
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	2,937,660,739.77

固定资产	11.5.7.12	16,688,983.16
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	135,976.69
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	383,096,573.34
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	23,590,847.45
资产总计		3,624,312,808.11
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款	11.5.7.21	-
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	11.5.7.22	3,852,377.01
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		10,665,150.97
应付托管费		82,926.04
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	6,075,339.70
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	7,308,092.96
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	326,759,310.18
其他负债	11.5.7.30	21,355,899.07
负债合计		376,099,095.93
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	3,290,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-

未分配利润	11.5.7.35	-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：1. 报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.2482 元，期末基金份额公允价值参考净值 3.2767 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	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	11.5.19.2	3,289,500,000.00
其他资产		-
资产总计		3,290,653,689.50
负债和所有者权益	附注号	本期末 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		829,260.40
应付托管费		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		60,000.00
负债合计		972,186.44
所有者权益：		
实收基金		3,290,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-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

11.2 利润表

11.2.1 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		186,763,902.11
1.营业收入	11.5.7.36	176,390,121.23
2.利息收入		717,537.20
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	69,040.16
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	514,053.52
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	1,265,621.26
8.其他业务收入	11.5.7.41	7,807,528.74
二、营业总成本		163,696,283.76
1.营业成本	11.5.7.36	117,454,736.89
2.利息支出	11.5.7.42	156,472.34
3.税金及附加	11.5.7.43	21,029,238.27
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	1,567,852.80
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	22,424.66

8.管理人报酬		21,941,863.25
9.托管费		252,383.60
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	17,448.26
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	1,253,863.69
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		23,067,618.35
加：营业外收入	11.5.7.50	61,214.81
减：营业外支出	11.5.7.51	11,321.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,117,511.19
减：所得税费用	11.5.7.52	-15,496,192.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,613,703.21
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		38,613,703.21
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		38,613,703.21

11.2.2 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		82,918,313.69
1.利息收入		110,786.93
2.投资收益（损失以“-”号填列）		74,999,998.02
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		7,807,528.74
二、费用		2,836,819.60
1.管理人报酬		2,523,836.00

2.托管费		252,383.60
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		60,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		80,081,494.09
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		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

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 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		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	11.5.7.53.1	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	11.5.7.53.2	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		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	11.5.7.53.3	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	11.5.7.53.4	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	11.5.7.53.5	-
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		188,099,991.03
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
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		30,759,758.85

11.3.2 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 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		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		82,918,190.27

小计		
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

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 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) 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	-	-	-	-	-	-41,786,287.82	3,248,213,712.18

11.4.2 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：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 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	-	-	-	-318,496.94	-318,496.94

变动额(减少以“-”号填列)					
(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	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	-318,496.94	3,289,681,503.06

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 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

11.5 报表附注

11.5.1 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。

11.5.2 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 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。

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。

11.5.3 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 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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 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。

11.5.4.2 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。

11.5.4.3 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。

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。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

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。

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。

11.5.4.5 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。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 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。

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“会计报表的编制基础”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）。

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。

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。

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。

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。

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。

本基金在上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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

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。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

1. 控制的判断标准

控制的判断标准参见附注“合并财务报表的编制方法”。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。

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。

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。

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。

11.5.4.12 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。

11.5.4.13 固定资产

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够可靠地计量,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。

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。

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。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

11.5.4.16 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(年)	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。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 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。

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。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

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。

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。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

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。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的金额。

11.5.4.27 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。

11.5.4.28 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。

11.5.4.29 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。

1. 本基金作为出租人

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。

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。

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。

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。

11.5.4.30 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。

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。

11.5.4.31 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。

11.5.4.32 分部报告

无。

11.5.4.33 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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

无。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

无。

11.5.5.3 差错更正的说明

无。

11.5.6 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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	30,759,758.85
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	229.90
小计	30,759,988.75
减：减值准备	-
合计	30,759,988.75

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 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 2025 年 12 月 31 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	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52
其他	-	-	-
小计	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52
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 2025 年 12 月 31 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	219,000,000.00	219,514,053.52	514,053.52

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款**11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	12,881,396.98
1—2 年	-
小计	12,881,396.98
减：坏账准备	15,751.55
合计	12,865,645.43

11.5.7.7.2 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 2025 年 12 月 31 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	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

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 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 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

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	本期变动金额				本期末 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

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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
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

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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.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
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
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

其他原因增加	-	-	-	-
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
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	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	-	-	-	-
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	2,671,207,317.41	265,239,748.95	1,213,673.41	2,937,660,739.77
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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
深圳项目	广东省深圳市宝安区	74,219.10 平方米	53,007,367.41	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	40,136,756.36	722,000,000.00
合肥项目	安徽省合肥市蜀山区	218,102.54 平方米	42,954,735.72	1,075,000,000.00
合计	-	485,559.37 平方米	136,098,859.49	2,983,000,000.00

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	16,688,983.16
固定资产清理	-
合计	16,688,983.16

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	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
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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

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	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
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	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	-	-	-	-	-	-
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	11,378,816.53	4,425,573.09	563,366.90	73,038.89	248,187.75	16,688,983.16
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：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
购置	-	-

内部研发	-	-
因企业合并而增加	138,512.28	138,512.28
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.本期增加金额	2,535.59	2,535.59
本期计提	2,535.59	2,535.59
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	2,535.59	2,535.59
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	135,976.69	135,976.69
2.期初账面价值	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 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	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

司			
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

11.5.7.17.2 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。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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。

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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	-	-
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

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	-	-
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

11.5.7.19.3 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	4,362.07	-	-	-
递延所得税负债	4,362.07	326,759,310.18	-	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	594,239.50
1—2 年	-
合计	594,239.50

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：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	2025-12-23	服务期未结束
供应商 2	61,168.93	10.29	2025-11-13	服务期未结束

供应商 3	23,941.62	4.03	2025-12-26	服务期未结束
供应商 4	7,943.39	1.34	2025-02-10	服务期未结束
供应商 5	5,067.92	0.85	2025-12-21	服务期未结束
合计	592,464.98	99.70	-	-

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	5,208,699.85
1—2 年	-
小计	5,208,699.85
减：坏账准备	1,696.71
合计	5,207,003.14

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

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

11.5.7.20.3.3 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	-	-	-	-
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	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

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 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 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

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	2,469,614.66
消费税	-
企业所得税	17,519.10
个人所得税	-
城市维护建设税	172,964.23
教育费附加	123,545.88
房产税	2,907,569.84
土地使用税	318,339.27
土地增值税	-
印花税	62,007.13
其他	3,779.59
合计	6,075,339.70

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债**11.5.7.26.1 合同负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收物业管理费	7,308,092.96
合计	7,308,092.96

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债**11.5.7.30.1 其他负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.7.30.2 预收款项**11.5.7.30.2.1 预收款项情况**

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款**11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日
质保金	3,685,027.03
押金及保证金	4,589,369.29
应付工程款	2,468,227.71
水电费	1,493,235.55
合计	12,235,859.58

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日(2025 年 03 月 27 日)	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

注：本基金合同于 2025 年 03 月 27 日生效，本报告期自 2025 年 03 月 27 日至 2025 年 12 月 31 日，基金份额总额为 1,000,000,000.00 份，本基金在募集期间共募集有效认购资金 3,290,000,000.00 元，有效认购资金在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	-	-	-
本期利润	38,613,703.21	-	38,613,703.21
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-80,399,991.03	-	-80,399,991.03
本期末	-41,786,287.82	-	-41,786,287.82

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日			合计
	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	
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
营业收入合计	58,397,387.89	59,553,541.13	58,439,192.21	176,390,121.23
营业成本				

折旧及摊销费用	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
营业成本合计	72,731,051.78	18,946,680.16	25,777,004.95	117,454,736.89

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
处置交易性金融资产产生的投资收益	69,040.16
合计	69,040.16

11.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
交易性金融资产	514,053.52
其中：债券投资	-
交易性金融资产公允价值变动收益	514,053.52
其他	-
合计	514,053.52

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
递延收益摊销	-
税款减免或返还	1,265,621.26
增值税加计递减	-
其他政府补助	-
其他	-
合计	1,265,621.26

11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
募集期利息	7,807,528.74
合计	7,807,528.74

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	156,472.34
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	156,472.34

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
增值税	3,380,114.04
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	550,026.57
教育费附加	235,725.66
房产税	14,641,861.46
土地使用税	1,119,271.53
土地增值税	-
印花税	902,041.13
地方教育费附加	157,150.43
水利基金	43,047.45
其他	-
合计	21,029,238.27

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
折旧及摊销费用	1,237,662.13
其他	330,190.67
合计	1,567,852.80

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	4,103.70
其他手续费	18,320.96
合计	22,424.66

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	15,751.55
其他应收款坏账损失	1,696.71
其他	-
合计	17,448.26

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
发行登记费	197,370.00
审计费	601,132.05
资产评估费	278,113.20
其他	177,248.44
合计	1,253,863.69

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 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	61,214.81
合计	61,214.81

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 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	11,321.97
合计	11,321.97

11.5.7.52 所得税费用**11.5.7.52.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
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

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
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

11.5.7.53 现金流量表附注**11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
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

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
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

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
赎回公募基金	74,069,040.16
合计	74,069,040.16

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
购买公募基金	293,000,000.00
合计	293,000,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	38,613,703.21
加：信用减值损失	17,448.26
资产减值损失	-

固定资产折旧	1,235,126.54
投资性房地产折旧	102,783,169.28
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	2,535.59
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）	-514,053.52
财务费用（收益以“-”号填列）	156,472.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-69,040.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,269,357.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,942,953.01
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）	2,380,936.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	203,489.90
其他	-
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	
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	30,759,758.85
减：现金的期初余额	3,290,000,000.00
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	-3,259,240,241.15

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	1,175,150,064.53
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	225,212,493.32
合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	41,601,120.55
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	62,314,760.92
合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	81,925,609.08
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,897,516,858.00

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、现金	30,759,758.85
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	30,759,758.85
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	30,759,758.85
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	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	2025-3-31	1,175,150,064.53	100.00	现金对价	2025-03-31	控制权转移	58,397,387.89	-36,812,320.02
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	2025-3-31	225,212,493.32	100.00	现金对价	2025-03-31	控制权转移	59,553,541.13	-606,161.90
合肥市	2025-3-	682,995	100.00	现金对	2025-03	控制权	58,439,	-9,262,5

丰泰电商产业园管理有限公司	31	,790.70		价	-31	转移	192.21	90.59
合计	-	2,083,358,348.55	-	-	-	-	176,390,121.23	-46,681,072.51

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	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

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 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。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	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	
	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
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	84,033.11	91,160.70	54,479.17	32,813.80
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
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：	345,559,664.16	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
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

11.5.8.1.3.2 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。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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
武汉丰泰电商产业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	仓储物流	-	100.00	收购

园管理有 限公司						
合肥市丰 泰电商产 业园管理 有限公司	安徽省合 肥市	安徽省合 肥市	仓储物流	-	100.00	收购
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

11.5.10 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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 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。

11.5.11.2 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。

11.5.11.3 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。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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。

11.5.12.2 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
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
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。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025 年 03 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

11.5.13.1.2 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 2025 年 03 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
湖北顺丰和丰快运有限公司	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

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
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
湖北顺丰和丰快运有限公司	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
----	---	----------------

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	21,941,863.25
其中：固定管理费	5,047,672.00
浮动管理费	16,894,191.25
支付销售机构的客户维护费	398,835.65

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：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

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

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：

$$S = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

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。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 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 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 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%	369,045.00	-	406,699.00	599,650.00	0.06%
合计	340,637,304.00	34.06%	369,045.00	-	406,699.00	340,599,650.00	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。

11.5.13.7 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 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	30,759,988.75	717,537.20
合计	30,759,988.75	717,537.20

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

于本报告期末，本基金持有关联方南方资本作为管理人的南方资本-顺丰仓储物流 1 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券，成本总额为人民币 3,289,500,000.00 元。

本基金本期收购项目公司，于合并日项目公司存在应付关联方深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司借款总额人民币 1,084,818,918.34 元，应付关联方深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司股利人民币 107,700,000.00 元。截至报告期末，上述应付关联方款项已全额偿还。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
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	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 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	829,260.40
应付管理人报酬	南方资本管理有限公司	829,260.40
应付管理人报酬	深圳誉惠管理咨询有限公司	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	1,192,233.81
应付托管费	招商银行股份有限公司	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	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	湖北顺丰和丰快运有限公司	2,800.00
其他应付款	深圳成丰商企服务有限公司	2,300.00
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

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2025 年 11 月 17 日	2025 年 11 月 17 日	0.8040	80,399,991.03	99.94	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。
合计				80,399,991 .03	-	

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 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

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	1,153,566.08
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	123.42
小计	1,153,689.50
减：减值准备	-
合计	1,153,689.50

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 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

11.5.19.2.2 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	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，基金管理人聘任的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”），持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。基金管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。不动产项目的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产项目的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称:南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称:南方顺丰物流 REIT

公募 REITs 代码:180305

评估委托人:南方基金管理股份有限公司

评估目的:根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托

基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点:2025 年 12 月 31 日

评估方法:收益法（现金流折现法）

估价对象一:项目公司深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司持有的位于中国广东省深圳市宝安区航站四路 1111 号的「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目，产证证载建筑面积共计为 74,219.10 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,186,000,000 元，折合单价 15,980 元/平方米。

估价对象二:项目公司武汉丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号的「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目，产证证载建筑面积 193,237.73 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 722,000,000 元，折合单价 3,736 元/平方米。

估价对象三:项目公司合肥市丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于中国安徽省合肥市蜀山区振兴路 666 号的「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目，产证证载建筑面积共计为 218,102.54 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,075,000,000 元，折合单价 4,929 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

估价对象一（深圳项目）：

1、2024 年 9 月 30 日评估折现率为 7.50%，2025 年末评估折现率为 7.00%，调整原因为无风险利率持续下行，同时增长预期降低，折现率下调 0.50%；

2、2024 年 9 月 30 日评估长期增长率为 2.75%，2025 年末评估长期增长率为 2.00%，调整原因为考虑仓储物流市场竞争加剧等因素，长期收益增速将逐步趋于平稳，下调长期增长率 0.75%；

3、市场租金由 85.7 元/平方米/天（不含增值税）调整为 85.3 元/平方米/天（不含增值税），调整原因为 2025 年深圳市宝安区区域市场下行、租金有所降低。

估价对象二（武汉项目）：

1、2024 年 9 月 30 日评估折现率为 8.25%，2025 年末评估折现率为 7.75%，调整原因为无风险利率持续下行，同时增长预期降低，折现率下调 0.50%；

2、2024 年 9 月 30 日评估长期增长率为 2.75%，2025 年末评估长期增长率为 2.00%，调整原因为考虑仓储物流市场竞争加剧等因素，长期收益增速将逐步趋于平稳，下调长期增长率 0.75%；

3、市场租金由 28.0 元/平方米/天（不含增值税）调整为 27.4 元/平方米/天（不含增值税），调整原因为 2025 年武汉市东西湖区区域市场下行租金有所降低。

估价对象三（合肥项目）：

1、2024 年 9 月 30 日分拨中心评估折现率为 8.25%、产业办公折现率为 7.00%，2025 年末分拨中心评估折现率为 7.75%、产业办公折现率为 6.50%，调整原因为无风险利率持续下行，同时增长预期降低，折现率下调 0.50%；

2、2024 年 9 月 30 日评估分拨中心长期增长率为 2.75%，产业办公长期增长率为 2.5%，2025 年末评估分拨中心及产业办公长期增长率为 2.00%，调整原因为由于仓储物流及产业办公市场竞争加剧，长期收益增速将逐步趋于平稳，下调分拨中心长期增长率 0.75%，产业办公长期增长率 0.5%；

3、市场租金由 32.2 元/平方米/天（不含增值税）调整为 31.1/平方米/天（不含增值税），主要调整原因为 2025 年合肥市蜀山区区域市场下行、租金有所降低。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

深圳项目紧靠机场跑道、直连停机坪，区位条件特殊且稀缺性显著，深圳市近年无用于仓储物流的机场用地成交，故无法用成本法进行验证。本次评估仅在深圳市机场周边搜集到 1 宗挂牌案例，位于航站四路附近，规划总建筑面积约 24 万平方米，已建成 12.6 万平方米，规划建筑面积单价约为 1.3-1.6 万元，与本项目收益法评估单价水平 15,980 元/平方米相近，故本次以收益法为核心的估价结果具备合理性。

本次评估选用成本法对武汉项目和合肥项目进行估值校验。成本法是通过获取价值时点的重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象的市场价值。首先通过土地比较法确定土地取得成本，再结合建设成本、成新率等确定建筑物重置成新价，最终得出成本法的校验结果：确定武汉项目估值为 8.92 亿，合肥项目估值为 8.96 亿。

本次估价以收益法为基准，确定武汉项目及合肥项目总估值为 17.97 亿元；以成本法为校验，测算总价为 17.88 亿元，整体结果差异控制在 20%以内，本次以收益法为核心的估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)

1	深圳项目	5,546.45	5,626.49	98.58	4,602.29	4,756.38	96.76
2	武汉项目	6,113.03	5,988.25	102.08	4,739.80	4,600.86	103.02
3	合肥项目	6,138.69	6,246.66	98.27	4,856.27	4,600.86	105.55
合计	-	17,798.16	17,861.40	99.65	14,198.36	13,958.10	101.72

注：1、本期营业收入实际值=本期合同收入（不含增值税）*收缴率（因租赁收入会计平摊调整，本期营业收入与合同收入存在差异）

2、本期运营净收益=本期合同收入（不含增值税）*收缴率-物业管理成本（不含基础管理费 B 和激励管理费）-税金及附加-其他成本/费用

3、本期营业收入预测数=首发评估报告 2025 年运营收入（不含增值税）/365 天*276 天（交割日至报告期末）

4、本期运营净收益预测数=（首发评估报告 2025 年运营净收益（不含增值税）+资本性支出）/365 天*276 天（交割日至报告期末）

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	中国太平洋人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	16,050,000.00	1.61
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

13.4 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

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

§ 14 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	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金的审计事务所无变化；目前德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已为本基金提供审计服务 1 年，本报告期应支付给德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为人民币 420,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司授权深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司作为本基金存续期跟踪评估服务合同签订主体，本基金将按照合同约定向评估机构支付评估服务费用 150,000.00 元人民币。戴德梁行为本基金连续服务年限未超过 3 年。评估机构相关业务评估资质详见本报告“12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

15.6 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

本报告期，上述主体无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。

15.7 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基金合同及招募说明书提示性公告	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	2025-03-12
2	上海源泰律师事务所关于南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项之法律意见	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	2025-03-18
3	南方基金管理股份有限公司及华泰联合证券有限责任公司关于南方顺丰仓储物流封闭式	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会	2025-03-18

	基础设施证券投资基金战略投资者之核查报告	会基金电子披露网站	
4	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	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	2025-03-21
5	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	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	2025-03-26
6	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基金份额限售的公告	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	2025-03-28
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（2024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	2025-03-31
8	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开通跨系统转托管业务的公告	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	2025-04-14
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础设施项目公司完成权属变更登记的公告	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	2025-04-15
10	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	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	2025-04-16
11	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	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	2025-04-16
12	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	2025-04-18
13	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	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	2025-04-21
14	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监	2025-05-14

		会基金电子披露网站	
15	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年上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	2025-07-05
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	2025-07-23
17	南方基金管理股份有限公司关于指定证券投资基金主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	2025-07-23
18	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 2025 年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	2025-09-02
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	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	2025-09-06
20	南方基金管理股份有限公司关于子公司南方资本管理有限公司减资的公告	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	2025-09-09
21	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红公告	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	2025-11-13
22	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	2025-11-14

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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 2025 年年度报告》原文。

17.2 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。

17.3 查阅方式

网站：<http://www.nffund.com>