南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要（更新）

编制日期：2026 年 2 月 26 日

送出日期：2026 年 3 月 12 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一） 产品要素

基金简称	南方顺丰物流 REIT	基金代码	180305
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
基金合同生效日	2025 年 3 月 27 日	上市交易所	深圳证券交易所
		上市日期	2025 年 4 月 21 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式		
开放频率	封闭期为 43 年，不开放申购与赎回		
基金经理	唐潇	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 3 月 27 日
		证券从业日期	2018 年 3 月 19 日
基金经理	徐文妹	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 3 月 27 日
		证券从业日期	2020 年 9 月 28 日
基金经理	许炜	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 3 月 27 日
		证券从业日期	2022 年 12 月 16 日
场内简称	南方顺丰物流 REIT		
其他	募集份额：10 亿份 发行价格：3.290 元/份 募集金额：3,290,000,000.00 元 运营管理机构：深圳誉惠管理咨询有限公司、深圳市丰泰产业园管理服务有限公司 原始权益人：深圳嘉丰产业园管理有限公司、深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		

（二） 标的不动产项目情况

本基金首次发售时拟投资不动产项目包括顺丰航空地产公司、武汉丰泰、合肥丰泰分别持有的深圳项目、武汉项目、合肥项目，合计估值人民币30.41亿元，具体情况详见下表：

表：不动产项目基本情况（截至2024年9月30日）

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	深圳项目	武汉项目	合肥项目
不动产项目业态	分拨中心及配套楼	分拨中心、高标仓、冷库、阴凉库、立体库、配套楼及宿舍	分拨中心、产业办公和生活配套
项目所在地	深圳市宝安区航站四路1111号	武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号	合肥市蜀山区
资产范围	东侧临航站四路、南侧临空港一道、西侧临深圳宝安机场停机坪、北侧临建筑工地	东侧临空地、南侧临水产路、西侧临东吴大道、北侧临空地	东侧临雪霁路、南侧临花峰路、西侧临振兴路、北侧临天狮路
建设内容和规模	包含两栋分拨中心、一栋配套楼和门卫等配套用房	包含两栋仓库、一栋分拨中心、一栋汽修间、一栋配套办公楼、一栋宿舍楼和门卫等配套用房	包含两栋分拨中心、两栋产业办公楼、地下车库及设备间等配套用房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积：74,219.10平方米 可供出租面积：74,219.10平方米	建筑面积：193,237.73平方米 可供出租面积：182,878.43平方米	建筑面积：218,102.54平方米 可供出租面积：208,133.65平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2012年9月30日； 竣工时间：2015年7月27日； 投入运营时间：2015年7月	开工时间：2018年11月2日； 竣工时间：2021年6月30日； 投入运营时间：2021年7月	开工时间：一期：2016年11月11日；二期：2021年4月21日； 竣工时间：一期：2019年1月30日；二期：2022年6月13日； 投入运营时间：一期：2019年2月；二期：2022年6月
使用期限	2059年9月7日	2066年6月23日	2066年5月3日
剩余年限	34.93	41.73	41.59
用地性质	机场用地	仓储用地	工业用地

投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、投保险种：财产一切险； 投保期限：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 投保金额：123,738 万元 2、投保险种：公众责任险； 投保期限：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 赔偿限额：累计赔偿限额 5,000 万，每次事故赔偿限额 2,500 万，每人每次事故 200 万	1、投保险种：财产一切险； 投保期限：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 投保金额：仓储仓库类 26,666 万元，集散枢纽类 45,536 万元，支持类 13,508 万元 2、投保险种：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 赔偿限额：累计赔偿限额 5,000 万，每次事故赔偿限额 2,500 万，每人每次事故 200 万	1、投保险种：财产一切险； 投保期限：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 投保金额：39,143 万元、16,859 万元、27,880 万元和 32,946 万元 2、投保险种：公众责任险； 投保期限：2025 年 01 月 01 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止； 赔偿限额：累计赔偿限额 5,000 万，每次事故赔偿限额 2,500 万，每人每次事故 200 万
项目权属	顺丰航空地产公司合法享有深圳项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	武汉丰泰合法享武汉项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	合肥丰泰合法享有合肥项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
他项权利（如有）	无	无	无

不动产项目近三年及一期的经营情况如下：

表 不动产项目重要财务指标

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	18,108.48	24,024.79	19,150.86	14,042.17
净利润	5,754.16	7,185.80	1,457.54	-444.02

根据可供分配金额测算报告，未来两年净现金流分派率计算如下：

表 不动产基金未来两年净现金流分派率

单位：万元

项目	2024/10/1 至 2024/12/31 预测数	2025 年度
可供分配金额	3,679.62	14,996.84
净现金流分派率	4.44%（年化）	4.56%

注：净现金流分派率=本基金首发招募说明书可供分配金额预测值/实际募集规模

二、基金投资与净值表现

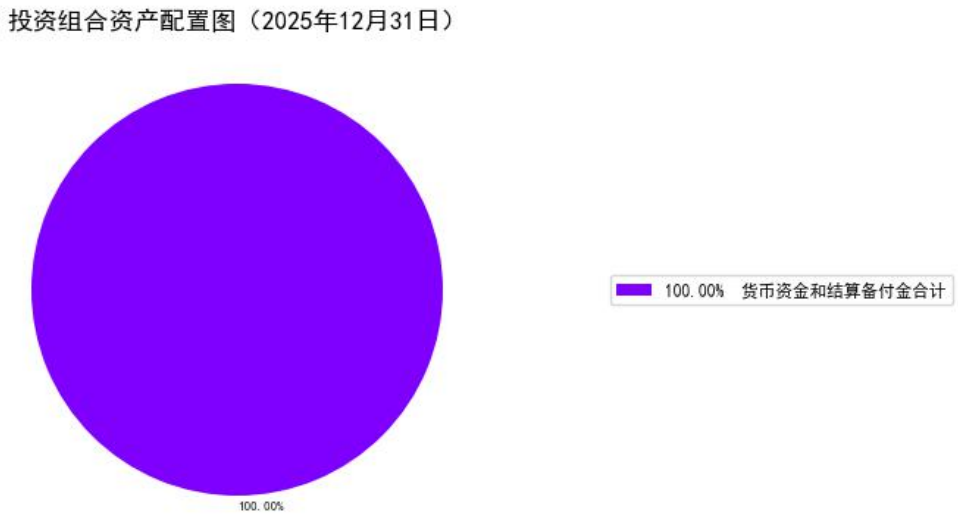
（一） 投资目标与投资策略

注:详见《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》“基金的投资”章节。

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。
投资范围	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。本基金的其他基金资产还可以投资于国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据、信用评级为 AAA 级的信用债（企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分、政府机构债券等）、货币市场基金、货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金可根据法律法规的规定参与融资业务。 本基金不投资于股票、可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 本基金的投资组合比例为：本基金的不动产资产支持证券投资占基金资产的比例不低于 80%，但因不动产项目出售、不动产资产支持证券公允价值变动、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。 如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，提前公告，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。
主要投资策略	（一）不动产项目投资管理策略 1、初始投资策略 2、运营管理策略 3、扩募收购策略 4、资产出售及处置策略 5、融资策略 6、权属到期后的安排 （二）固定收益投资策略
业绩比较基准	本基金暂不设置业绩比较基准。
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。

（二） 投资组合资产配置图表/区域配置图表



注：1.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。

2.本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三） 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无。

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	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	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

	基数的 0.2%年费率计提，其中 0.1%由基金管理人收取、0.1%由计划管理人收取。计算方法如下： H＝E×0.2%÷当年天数 H 为每日应计提的管理费 E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。 固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。 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=基础设施项目运营收入*2%，基础管理费 B=基础设施项目运营收入*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，基础设施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。基础设施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）=（基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入）*15% 当基础设施项目实际净运营收入超过基础设施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，基础设施项目实际净运营收入低于基础设施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。 为免疑义，运营管理服务费均为含税费用，运营管理费是项目公司在运营管理期限项下就运营管理机构应提供的所有服务向运营管理机构支付的全部对价，包括运营管理机构因提供相应管理服务及/或履行《运营管理服务协议》所需支付的任何人员成本、费用及/或税金，相关品牌、业务财务管理系统（含维护及升级）等的使用授权。 基础设施项目净运营收入是指营业收入扣减营业成本、主营业务税金及附加、管理费用、销售费用后的金额。 为免疑义，计算基础设施项目净运营收入时不含折旧以及任何费用摊销、运营管理服务费；且核算激励管理费使用的“基础设施项目净运营收入”口径（无论是基础设施项目实际净运营收入还是基础设施项目目标净运营收入），均不将基金管理人及项目公司因实际管理需要而	

	在年度预算外额外审批通过的聘请专业机构、采购服务或招聘项目公司人员（如有）所产生的费用作为扣减项。 基础设施项目目标净运营收入在基金首发可供分配金额测算报告记载的两个会计年度根据该报告确定，后续自然年度以首发评估报告或前一年度 12 月 31 日为基准日的资产评估报告中记载的该自然年度对应预测的基础设施项目净运营收入为基础，并经基金管理人审定批准后的年度预算中的对应数据为目标值。 基础设施项目实际净运营收入根据项目公司年度经审计报告数据确定，若考核年度内项目公司成功获得政府补助/补贴，则实际净运营收入中应增加该政府补助/补贴实收金额。	
托管费	0.01%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
审计费用	60,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用、会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、审计费、诉讼费和仲裁费，基金份额持有人大会费用，基金的证券交易费用，基金的银行汇划费用，基金上市费用及年费、登记结算费用，基金相关账户的开户及维护费用，涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用（如有），基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费及仲裁费用等相关费用、按照国家有关规定、《基金合同》、资产支持证券法律文件等约定，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。	

注：上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一） 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金，主要特征如下：一是80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，基金通过不动产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；二是基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利；三是基金管理人主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的；四是采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

1、不动产基金相关风险

本基金可能面临的与不动产基金相关风险包括宏观经济环境变化导致的行业风险；城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规变化带来的风险；行业竞争加剧的风险；集中投资风险；基金价格波动风险；流动性风险；估值与现金流预测的风险；利益冲突与关联交易的风险；管理及尽职履约的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止的风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；特定声誉风险；税收等政策调整的风险；不可抗力的风险；基础管理费绩效结算风险等。

2、不动产项目相关风险

本基金可能面临的不动产项目相关风险包括运营收入的相关风险；运营支出及相关税费增长的风险；维修和改造的相关风险；其他运营相关的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；股东借款带来的现金流波动风险；合肥项目将进行降噪工程施工，存在未按时办理报规报建手续、验收以及建设成本变动的风险等。

3、其他一般性风险因素

本基金可能面临的其他一般性风险因素包括证券市场投资风险；操作技术及合规风险；本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法可能存在不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，销售机构之间的风险等级评价也可能存在不同，销售机构基于自身采用的评价方法可能对基金的风险等级进行定期或不定期的调整，但销售机构向投资人推介基金产品时，所依据的基金产品风险等级评价结果不得低于基金管理人作出的风险等级评价结果。投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（二） 重要提示

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”）经中国证监会2025年3月4日证监许可[2025]394号文注册募集。中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

与本基金/基金合同相关的争议解决方式为仲裁。因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，按照深圳国际仲裁院届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳市。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

投资人知悉并同意基金管理人可为投资人提供营销信息、资讯与增值服务，并可自主选择退订，具体的服务说明详见招募说明书“基金份额持有人服务”章节。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.nffund.com][客服电话：400-889-8899]

●《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、
《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》、
《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》

●定期报告、包括基金季度报告、中期报告和年度报告

●基金份额净值

●基金销售机构及联系方式

●其他重要资料

六、其他情况说明

暂无。