

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证 券投资基金 2025 年中期报告

2025 年 06 月 30 日

基金管理人：南方基金管理股份有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2025 年 8 月 30 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 3 月 27 日（基金合同生效日）起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 基金简介	4
2.1 基金产品基本情况	4
2.2 资产项目基本情况说明	5
2.3 基金扩募情况	5
2.4 基金管理人和运营管理机构	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§3 主要财务指标和基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	7
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	9
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	9
3.7 报告期内发生的关联交易	10
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	10
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	10
§4 资产项目基本情况	10
4.1 报告期内资产项目的运营情况	10
4.2 资产项目所属行业情况	14
4.3 资产项目运营相关财务信息	18
4.4 资产项目公司经营现金流	22
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	23
4.6 资产项目投资情况	23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	23
4.8 资产项目相关保险的情况	23
4.9 重要资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	24
4.10 其他需要说明的情况	24
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	24
5.1 报告期末基金的资产组合情况	24
5.2 投资组合报告附注	24
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	25
§6 回收资金使用情况	25
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	25
6.2 报告期末净回收资金使用情况	25

6.3 剩余净回收资金后续使用计划	25
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况 ..	26
§7 管理人报告	26
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	26
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	29
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	31
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	32
§8 运营管理机构报告	33
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	33
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	34
§9 其他业务参与人履职报告	34
9.1 原始权益人报告	34
9.2 托管人报告	35
9.3 资产支持证券管理人报告	36
§10 中期财务报告（未经审计）	37
10.1 资产负债表	37
10.2 利润表	40
10.3 现金流量表	42
10.4 所有者权益变动表	45
10.5 报表附注	48
§11 基金份额持有人信息	98
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	98
11.2 基金前十名流通份额持有人	98
11.3 基金前十名非流通份额持有人	99
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	100
§12 基金份额变动情况	100
§13 重大事件揭示	100
13.1 基金份额持有人大会决议	100
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	100
13.3 基金投资策略的改变	100
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	100
13.5 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	101
13.6 其他重大事件	101
§14 影响投资者决策的其他重要信息	102
§15 备查文件目录	102
15.1 备查文件目录	102
15.2 存放地点	102
15.3 查阅方式	102

§ 2 基金简介

2.1 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
基金主代码	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基础设施项目的基础设施资产支持证券，并通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权以及相关债权，从而取得基础设施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，力求实现基础设施项目的平稳运营，为基金份额持有人提供稳定及长期可持续的收益分配。
投资策略	（一）基础设施项目投资管理策略 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	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施型基金，主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：深圳项目

资产项目公司名称	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
资产项目类型	仓储物流
资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
资产项目地理位置	广东省深圳市宝安区航站四路 1111 号

资产项目名称：武汉项目

资产项目公司名称	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
资产项目类型	仓储物流
资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
资产项目地理位置	湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号

资产项目名称：合肥项目

资产项目公司名称	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
资产项目类型	仓储物流
资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
资产项目地理位置	安徽省合肥市蜀山区振兴路 666 号

2.3 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

				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和原始权益人

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	原始权益人 1	原始权益人 2
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	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
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前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	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	深圳市福田区沙头街道新华社区新洲十一街 138 号万基商务大厦 17A	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 1301
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	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	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 1301
邮政编码	518040	518017	518000	518000	518000
法定代表人	缪建民	朱运东	王兴海（负责人）	冯晓平	冯晓平

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	-	-
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	-	-

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.nffund.com
基金中期报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公地址、基金上市交易的证券交易所

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

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 06 月 30 日
本期收入	75,011,260.99
本期净利润	21,639,898.29
本期经营活动产生的现金流量净额	50,757,767.58
本期现金流分派率（%）	0.93
年化现金流分派率（%）	3.55
期末数据和指标	报告期末(2025 年 06 月 30 日)
期末基金总资产	3,717,932,036.28
期末基金净资产	3,311,639,898.29
期末基金总资产与净资产的比例（%）	112.27

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/基金合同生效日至今实际天数*本年总天数；由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照年化现金流分派率简单判断本基金全年的实际现金流分派率；

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半年。

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 06 月 30 日)
期末基金份额净值	3.3116
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 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	37,770,605.45	0.0378	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

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	21,639,898.29	-
本期折旧和摊销	34,871,428.01	-
本期利息支出	156,472.34	-
本期所得税费用	-2,615,804.10	-
本期息税折旧及摊销前利润	54,051,994.54	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	8,660,745.80	-
2.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	3,306,516,290.38	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-2,083,358,348.55	-
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	-158,057,693.70	-
4.未来合理相关支出预留	-48,522,383.02	-
本期可供分配金额	37,770,605.45	-

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、此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构的费用收取情况及依据

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本报告期内计提基金管理人管理费 865,315.20 元、计划管理人管理费 865,315.20 元，基金托管人托管费 86,531.52 元，运营管理机构基础管理费 5,787,856.33 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。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，合肥项目的降噪改造工程已完成施工许可证办理、试桩检测及施工围挡搭设，工程成本及工期均按计划正常执行，实际支出未超过降噪改造工程 2,500 万元预留金额。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内完成了首次购入基础设施项目的交割审计，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）。

3.7 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告财务报告章节中“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”内容。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

南方顺丰物流 REIT 持有的三处基础设施项目，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 6 月 30 日，三处基础设施项目可租赁面积合计 465,231.18 平方米，实际出租面积合计 448,031.40 平方米，出租率 96.30%，平均月末有效租金单价为 48.17 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 47.93 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 931.53 天，报告期末租金收缴率为 97.35%。报告期内，基础设施项目公司日常运营运行平稳，未发生安全生产事故。

报告期内，深圳项目所在地深圳市宝安区，无高标仓新增供应；武汉项目所在地武汉市东西湖区有一处新增物流中心建成入市，会一定程度分流东西湖区市场需求，武汉项目去化承压；合肥项目所在地合肥市蜀山区无高标仓新增供应。

注：三处基础设施项目可租面积与申报基准日 2024 年 9 月 30 日数据存在差异，主要系合肥项目租赁合同换签，租赁面积有所调整所致。

4.1.2 报告期以及上年同期资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 06 月 30 日)/报告期末 (2025 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	465,231.18
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	448,031.40
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	96.30
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	48.17
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	931.53
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	97.35

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：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-2025 年 06 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	74,219.10
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	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	各月末租金单价	元/平方米/月	98.41

	价水平	的平均值：含税含管理费		
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	914.00
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

资产项目名称：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-2025 年 06 月 30 日) /报告期末 (2025 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	182,878.43
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	173,100.36
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	94.65
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值：含税含管理费	元/平方米/月	39.46
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	681.64
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

资产项目名称：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-2025 年 06 月 30 日) /报告期末 (2025 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期	平方米	208,133.65

	租面积	末可供出租面积		
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	200,711.94
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	96.43
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	37.08
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	1,153.52
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	92.29

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，三处基础设施项目整体运营良好，截至报告期末，三处基础设施项目租户共计 78 个，租户结构主要以快递快运行业租户为主。收入来源主要是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（以下简称“租金收入”）。

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 1,283.05 万元，占全部租金收入的 21.62%；租户 2，报告期内租金收入金额 1,267.79 万元，占全部租金收入的 21.36%；租户 3，报告期内租金收入金额 1,178.14 万元，占全部租金收入的 19.85%；租户 4，报告期内租金收入金额 590.45 万元，占全部租金收入的 9.95%；租户 5，报告期内租金收入金额 391.63 万元，占全部租金收入的 6.60%。

报告期末，三处基础设施项目的租金收缴率为 97.35%。其中，合肥项目在报告期内因外部租户经营承压，收缴率出现阶段性波动的情况。4 月末、5 月末及 6 月末的项目整体收缴率分别为 86.75%、89.60%、92.29%。报告期内运营管理机构通过成立催缴专班，制定到日的催缴计划，持续与相关租户密切沟通，推动项目收缴率在报告期内持续上升。

报告期内，合肥租户（简称“原租户”）存在租金欠缴行为，经项目公司合肥市丰泰电商产业园管理有限公司（简称“合肥丰泰”）多次催告后，欠缴金额尚未完全清理。截至 2025 年 7 月 16 日，原租户扣除保证金后欠缴金额合计 140.96 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，合肥丰泰计划依据租赁合同的约定主动发出合同解除通知，与该租户解除租赁合同。就原租户拖欠租金事宜，合

肥丰泰拟通过与原租户积极协商、提起诉讼（如需）等方式进行追缴，后续进展情况将根据相关法规要求在定期报告等中进行披露。

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（简称“顺丰泰森”）签署租赁合同，租赁面积 33,501.92 平方米，占本基金基础设施项目总可租赁面积的 7.20%；有效租金单价为 30.28 元/平方米/月（含税，含物管费），与原租户现执行租金单价一致。

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提升，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 资产项目所属行业情况

4.2.1 资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

仓储物流行业属于国家重点支持的基础设施补短板行业，《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资[2024]1014号）的附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报要求》中，仓储物流基础设施被定义为“面向社会提供物品储存服务并收取费用的仓库，包括通用仓库项目以及冷库等专业仓库项目”。

本基金投资的基础设施项目属于现代化综合物流项目，相较于传统仓储物流仅仅局限于“仓库”用途，本基金的基础设施项目是在经济全球化与供应链一体化背景下以满足供应链上下游需求为目的综合物流项目，在特定的有形或无形的场所、运用现代技术对物品的进出、库存、分拣、包装、配送及其信息进行有效的计划、执行和控制的物流活动。具体设施包含物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等，并且大量集中于交通枢纽节点，通过集约化、规模化、现代化的手段降低物流的综合成本。

（2）发展阶段

中国仓储物流设施库存总量大但现代化设施占比较低。（1）从总量上看，中国仓储物流设施总库存约 10 亿平方米，低于美国（12.5 亿平方米），但高于日本（5 亿平方米）、德国（0.7 亿平方米）和澳大利亚（0.4 亿平方米）等国；（2）人均面积角度，中国当前人均仓储物流设施库存不及 1 平方米，仅相当于美国和日本的 20%左右；（3）从结构上看，

由于行业发展历史较短，中国现代仓储物流设施库存占比仅 7%，低于一般发达国家水平，但也意味着未来提升空间较大。

（3）周期性特点

物流地产行业可根据仓储指数业务量数据观察到行业的周期性：仓储行业主要由电商、制造业需求影响，1-2 月为春节，电商快递寄递需求较少也为仓储行业传统淡季；3 月份伴随开工率提升仓储业务量也随之提升；4-8 月传统仓储业务量相对持平，但为生鲜冷运业务旺季；进入 9-10 月，制造业整体开工率上行及中秋假期影响带动仓储和快递业务量提升；11 月至 12 月，行业将逐步进入电商旺季。

（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 可比区域内的类似资产项目情况

本基金三个基础设施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，根据公开数据查询及第三方咨询机构调研，2025 年上半年基础设施项目所在地部分竞品项目租赁情况如下：

（1）深圳项目周边类似资产项目情况

竞品案例一

位置：深圳市宝安区

建筑信息：双层坡道库，建筑面积约 6.0 万平方米，净高 6 米，承重 3 吨/平方米，2023 年建成。

租金与出租率：租金约 3.2 元/平方米/天（不含增值税，含管理费），出租率约 100%，租户以货运物流类为主。

竞品案例二

位置：深圳市宝安区

建筑信息：双层电梯库，建筑面积约 1.6 万平方米，首层净高 4.5 米，首层承重 3 吨/平方米，2008 年建成。

租金与出租率：租金约 2.8 元/平方米/天（不含增值税，含管理费），出租率约 95%-100%，租户以货运物流类为主。

竞品案例三

位置：深圳市宝安区

建筑信息：多层电梯库，建筑面积约 3.7 万平方米，首层净高 7 米，首层承重 3 吨/平方米，2010 年建成。

租金与出租率：租金约 2.9-3.0 元/平方米/天（不含增值税，含管理费），出租率约 95%-100%，租户以第三方物流类为主。

（2）武汉项目周边类似资产项目情况

竞品案例一

位置：武汉市东西湖区

建筑信息：4 幢双层坡道库和 1 幢单层库，建筑面积约 13.5 万平方米，首层净高 9 米，首层承重 3 吨/平方米，2022 年建成。

租金与出租率：租金约 0.6-0.7 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 70%-80%，租户以电商类为主。

竞品案例二

位置：武汉市东西湖区

建筑信息：2 幢单层库，建筑面积约 4.6 万平方米，净高 10-11 米，承重 3 吨/平方米，2021 年建成。

租金与出租率：租金约 0.6-0.7 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 70%-80%，租户以快递快运及第三方物流类为主。

竞品案例三

位置：武汉市东西湖区

建筑信息：6 幢单层库，建筑面积约 8.7 万平方米，净高 9 米，承重 3 吨/平方米，2021 年建成。

租金与出租率：租金约 0.7-0.8 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 80%-90%，租户以快递快运及第三方物流类为主。

（3）合肥项目周边类似资产项目情况：

竞品案例一

位置：合肥市蜀山区

建筑信息：4 幢单层库，建筑面积约 7.8 万平方米，净高 10-11 米，承重 3 吨/平方米，2013 年建成。

租金与出租率：租金约 0.9-1.0 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 95%-100%，租户以第三方物流类为主。

竞品案例二

位置：合肥市蜀山区

建筑信息：2 幢单层库，建筑面积约 7.0 万平方米，净高 9-10 米，承重 3 吨/平方米，2011 年建成。

租金与出租率：租金约 0.8-0.9 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 95%-100%，租户以第三方物流类为主。

竞品案例三

位置：合肥市空港经济示范区

建筑信息：8 幢单层+多层坡道库，建筑面积约 19.0 万平方米，净高 9 米，承重 3 吨/平方米，2021 年建成。

租金与出租率：租金约 0.8-0.9 元/平方米/天（不含税、含管理费），出租率 90%-95%，租户以快递快运及第三方物流类为主。

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 2023 年发布的《武汉市加快推进物流业高质量发展的若干政策措施》仍延续有效：加快国家省级示范平台建设，提升物流枢纽服务能级，对符合要求的国家物流枢纽或国家级示范物流园区等建设单位给予 100-300 万元不等奖励；聚焦物流企业引进培育，提升物流主体竞争实力，对符合要求的物流企业给予奖励。

合肥市 2025 年上半年延续 2024 年政策方向，推动构建现代物流体系，打造核心物流枢纽，完善区域集散节点以及提升冷链物流服务能力。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据戴德梁行出具的第三方市场调研报告，三个基础设施项目所属行业的其他整体情况和竞争情况分别如下：

深圳市作为中国重要的经济中心和国家级物流枢纽，物流仓储行业高度发达。由于仓储用地供应稀缺，近年新增供给较少，高标仓市场呈现供不应求态势，租金及出租率均可维持稳定水平。截至 2025 年上半年，深圳市高标仓市场存量约为 118.0 万平方米，分布在宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、坪山区、盐田区共计六个子市场，主要集中在宝安区、盐田

区，其中深圳市宝安区高标仓市场存量约为 10.5 万平方米。区域内需求以快递快运及第三方物流类租户为主。近年来深圳市仓储用地供应稀缺，高标仓市场新增供应较少。

武汉市是我国中部的中心城市、“一带一路”重要节点城市，也是中国内陆最大的水陆空交通枢纽、长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，有“九省通衢”之称，独特的区位和交通优势为武汉仓储物流业发展提供了优越条件。但近年来由于经济压力以及华中地区供应放量，市场面临较为明显的调整压力，近两年租金水平进入下行周期。当前武汉市高标仓市场仍处于存量去化阶段，短期内市场竞争较为激烈。截至 2025 年上半年，武汉市高标仓市场存量约为 721.9 万平方米，分布在东西湖区、新洲区（阳逻）、汉南区、江夏区、蔡甸区、青山区、黄陂区共计七个子市场，其中主要集中在东西湖区、江夏区、蔡甸区，其中东西湖区高标仓市场存量约为 191.8 万平方米，上半年新增东百武汉东西湖物流中心建成入市，建筑面积大约 8 万平方米。区域内需求以电商、食品及城市配送为主。受到武汉其他区域的竞争影响，存量租户调整租仓布局、降本增效，东西湖区存量空间市场竞争激烈。

合肥市作为长三角城市群重要组成部分，在长三角一体化和中部崛起战略中占据重要地位。但近年来环沪区域供应放量，上海、南京等枢纽虹吸效应明显，这使合肥市市场面临较为明显的调整压力，近一年租金水平进入下行周期。截至 2025 年上半年，合肥市高标仓市场存量约为 333.2 万平方米，分布在巢湖市、肥东县、肥西县、蜀山区、瑶海区、和长丰县共计六个子市场，主要集中在蜀山区、肥东县，蜀山区高标仓市场存量约为 59.8 万平方米。区域内需求以电商及第三方物流类租户为主。蜀山区位于合肥市的市中心，所在区域有长江西路快速路、合肥绕城高速等多条城市交通主干道，以其区位优势形成了较强的市场竞争力，空置率较合肥市其他地区相对更低。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产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	2,019,141,489.70
2	总负债	1,286,136,224.51
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	60,954,008.04
2	营业成本/费用	51,764,861.37
3	EBITDA	44,215,904.79

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：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 06 月 30 日 金额（元）
主要资产科目		

1	货币资金	54,801,229.64
2	投资性房地产	265,176,669.90
主要负债科目		
1	长期应付款	106,653,750.00

资产项目公司名称：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 06 月 30 日 金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	787,765,337.73
主要负债科目		
1	长期应付款	568,174,353.11

资产项目公司名称：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 06 月 30 日 金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	90,241,754.82
1	投资性房地产	671,790,085.13
主要负债科目		
1	长期应付款	503,813,548.33

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	17,795,330.49	89.32
2	物业管理和经营收入	2,127,744.95	10.68
3	营业收入合计	19,923,075.44	100.00

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	13,392,299.74	67.71
2	物业管理和经营收入	6,387,020.10	32.29
3	营业收入合计	19,779,319.84	100.00

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例

			(%)
1	租赁收入	16,097,611.25	75.75
2	物业管理和经营收入	5,154,001.51	24.25
3	营业收入合计	21,251,612.76	100.00

4.3.4 重要资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

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例 (%)
1	折旧及摊销费用	5,049,024.12	42.79
2	物业管理成本	3,676,802.07	31.16
3	财务费用	1,829,016.93	15.50
4	税金及附加	1,156,575.91	9.80
5	其他成本/费用	87,542.52	0.74
6	营业成本/费用合计	11,798,961.55	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。

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例 (%)
1	折旧及摊销费用	4,935,494.69	23.96
2	物业管理成本	3,781,355.32	18.35
3	财务费用	9,763,846.98	47.39
4	税金及附加	2,028,012.70	9.84
5	其他成本/费用	94,395.28	0.46
6	营业成本/费用合计	20,603,104.97	100.00

注：1、本报告期财务费用主要为向基金合并范围内关联方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。

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例 (%)
1	折旧及摊销费用	4,694,698.73	24.25

2	物业管理成本	3,642,166.02	18.81
3	财务费用	8,649,236.89	44.67
4	税金及附加	2,279,995.96	11.78
5	其他成本/费用	96,697.25	0.50
6	营业成本/费用合计	19,362,794.85	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 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	56.07
2	息税折旧前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	75.34

资产项目公司名称：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-2025 年 06 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	57.00
2	息税折旧前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	70.51

资产项目公司名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期(2025 年 03 月 27 日-2025 年 06 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	61.48
2	息税折旧前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×	%	71.80

		100%		
--	--	------	--	--

4.4 资产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。基础设施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划付。

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 25,593,148.04 元；累计资金流出 10,783,038.95 元。经营活动产生的现金流量净额为 14,810,109.09 元，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 26,759,733.15 元；累计资金流出 11,671,489.19 元。经营活动产生的现金流量净额为 15,088,243.96 元，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 25,275,196.14 元；累计资金流出 11,689,733.73 元。经营活动产生的现金流量净额为 13,585,462.41 元，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、安徽顺丰速运有限公司、湖北顺丰运输有限公司和顺丰航空有限公司（按现金流流入贡献占比从大到小），均为顺丰控股子公司。

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

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 120 万件，高峰期约 200 万件。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

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

顺丰航空有限公司成立于 2009 年，是顺丰旗下货运航空公司，总部位于深圳，设有深圳、杭州、北京、鄂州四大航空基地协同运行，致力为客户提供安全高效的快件空运服务与定制化航空物流解决方案，同时也致力履行社会责任，服务社会应急救援运输。顺丰航空是国内首家民营快递航空公司，目前是国内机队规模最大的货运航空公司。该租户承租深圳项目的辅楼作为航材仓库，存储保障飞机日常检修所储存的物资，使用配套楼 5-10 楼作为办公配套使用。目前经营情况稳定，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

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 资产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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况

1、承保范围

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

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

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

2、购买保险险种

财产一切险、公众责任险。

3、主要使用情况

报告期内三处项目无出险。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	8,402,031.53	100.00
4	其他资产	-	-
	合计	8,402,031.53	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

原始权益人净回收资金为 190,758.09 万元，拟将净回收资金金额中的 85.00% 用于湖北鄂州-MR0 机库项目以及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 6 月 30 日，已使用净回收资金 31,346.66 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 2,159.36 万元，湖北鄂州-MR0 机库项目 574.09 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

金额单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	1,594,114,337.00
报告期末净回收资金使用率（%）	16.43

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金的后续使用计划：拟用于湖北鄂州-MRO 机库项目、顺丰智慧科技生态总部基地项目、金华新区顺丰丰泰浙中供应链总部基地项目的投资，剩余未使用净回收资金将根据项目进度投入使用。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

顺丰控股已建立并落实回收资金管理制度，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。

§ 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基础设施基金的经验

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，负责基础设施基金的研究、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 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备 5 年以上基础设施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		资产项目运营或投资管理年限	资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	自 2018 年开始从事	女，重庆大学金融学

					基础设施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REITs等项目类型。	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月加入南方基金基础设施基金投资管理部,2025年3月27日至今,任南方顺丰物流REIT基金经理,具有5年以上基础设施投资管理经验。
徐文妹	本基金的基金经理,公司基础设施基金投资管理部部门负责人	2025年3月27日	-	12	自2013年开始从事基础设施相关的运营管理工作,主要包括保障性	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

					住房、市政道路、污水处理、水利设施等基础设施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、水利设施等基础设施类型。	安永华明会计师事务所、北控水务集团有限公司。2020 年 9 月加入南方基金基础设施基金投资管理部, 2025 年 3 月 27 日至今, 任南方顺丰物流 REIT 基金经理, 具有 5 年以上基础设施运营管理经验。
许炜	本基金的基金经理	2025 年 3 月 27 日	-	8	自 2017 年开始从事基础设施相关的运营、投资管理工作, 主要包括南方顺丰物流 REIT 以及数据中心、生态环保、市政供水等基础设施项目的运营、投资管理工作。主要涵盖仓储物流、数据中心、生态环保、市政等基础设施类型。	武汉理工大学环境工程硕士, 具有基金从业资格。曾就职于中国葛洲坝集团水务运营有限公司, 曾参与多个基础设施项目的运营管理工作。2022 年 12 月加入南方基金基础设施基金投资管理部, 2025 年 3 月 27 日至今, 任南方顺丰物流

						REIT 基金经理，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。
--	--	--	--	--	--	-------------------------------

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

7.2 管理人在报告期内对基础设施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基础设施资产相关投资。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基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为深圳项目、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 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规的规定和基金合同的约定，以及本基金的实际运作情况，本基金报告期末未进行利润分配。在符合分红条件的前提下，本基金已实现尚未分配的可供分配收益部分，将严格按照基金合同的约定适时向投资者予以分配。

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》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，针对基础设施 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、监管要求、自律规则和业务发展情况，严格遵守包括《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》在内的公募基金行业各项法律法规及其他规范要求，积极响应并有效落实 2025 年发布的《推动公募基金高质量发展行动方案》及各项公募基金新法律法规。

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，持续优化内控和合规管理机制，将合规管理全面深度嵌入各项流程与业务，强化业务风险的防范与管控，努力做到风险“早识别、早预警、早处置”，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，本基金管理人结合新法规、新的监管要求和公司业务发展实际情况，积极推动监管新规落实，持续完善内部控制体系制度及业务流程，制订和修订了包括《南方基金防控内幕交易管理制度》《南方基金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，本基金管理人贯彻“合规为先，行稳致远”的合规理念，推进落实全面风险管理与全员合规管理要求，持续优化合规及内控管理机制，全面排查风险并针对性完善优化，在投资、销售、运营、合规风控等领域加强管控；大力推进公司廉洁从业合规文化建设，着力创新丰富文化宣传方式，强化廉洁从业管理，持续从严管控员工行为，进一步加大廉洁从业检查与文化建设力度，加强规范检查力度并严格问责，筑牢全员廉洁从业防线；紧跟监管形势，对投研交易、市场销售、后台运营及人员管理等业务和相关部門严格开展各类稽核检查，通过专项稽核和合规检查识别问题、防范风险；根据监管和市场形势并结合业务发展实际情况、各类组合或业务特点，持续完善投资合规风控管理机制，提升系统化监控效能，落实事前防范、事中控制和事后监督等三阶段工作，为投资业务平稳合规发展提供保障；全面履行新产品、新业务合规评估程序，保障各类新产品、新业务合规

开展，积极响应监管政策要求；不断强化销售合规风险管控，督促完善投资者适当性管理等各项制度机制；加强信息披露专项管理，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，开展各类监管组织的投教活动，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相关工作，贯彻风险为本，自评估驱动，持续落实反洗钱风险管控。从制度建设、系统功能建设、业务流程规范、宣传培训、监督检查等方面入手，推动反洗钱内控管理依据新《反洗钱法》完善，将反洗钱工作贯穿于公司各项业务流程，有效提升了公司反洗钱工作的合规水平。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，坚持“看不清管不住则不展业”，落实全面风险管理与全员合规管理要求，持续推进合规数智化在更广更深的范围应用及融合，努力防范和管理各类风险，覆盖各类业务、场景及人员，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基础设施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基础设施项目的运营效能。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）推行全面预算管理模式。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，切实保障基础设施项目稳健运营，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，主要包括基础设施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。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，基金管理人对运营管理机构就年度预算及租赁政策执行，物业管理、招商租赁、安全生产管理、信息披露配合等方面进行监督。截至本报告期末，项目经营稳定，未发生因运营管理机构而影响项目平稳运营的重大风险事件。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人负责组织和协调基础设施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，持续建立健全基础设施基金相关信息披露业务制度和规定，组织相关部门开展基础设施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，增进投资者对基础设施基金的了解。

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基础设施基金信息披露管理制度的各项规定，履行相关信披义务。

§ 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，主要包括基础设施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《基础设施项目运营管理报告》，积极配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保基础设施项目的高效、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，保障了基础设施项目的平稳运营。

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。基础设施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基础设施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，按计划完成基础设施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，持续保障基础设施项目的经营稳定。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，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》等法规及内部制度要求，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，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》《南方顺丰物流 REIT 项目公司内幕信息管理办法》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 原始权益人报告

9.1.1 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基础设施基金份额情况

无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

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。

9.1.3 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。

9.1.4 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。

9.1.5 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。

9.2 托管人报告

9.2.1 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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资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、资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。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施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，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、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。

9.2.4 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。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

报告期内，基础设施资产支持专项计划持有 SPV 公司 100% 股权及债权，作为 SPV 公司股东行使股东权利。基础设施资产支持专项计划通过 SPV 公司间接持有项目公司，从而间接行使股东权利。

根据专项计划交易结构安排，项目公司将以《公司法》规定的方式吸收合并 SPV 公司，具体方式为注销 SPV 公司，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。吸收合并完成后，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”成为基础设施项目公司唯一股东。根据《公司法》及项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。本报告期内，南方资本管理有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据专项计划说明书、标准条款等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，项目公司稳健运营，未发现项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，资产支持证券管理人代表专项计划已于专项计划设立日后向 SPV 公司发放了股东借款。项目公司拟吸收合并 SPV 公司，吸收合并后，SPV 公司的债权债务由项目公司继承，专项计划作为项目公司债权人，依法享有并行使债权人的各项权利。

本报告期内，专项计划作为 SPV 公司债权人，向 SPV 公司发放股东借款，行使相关权利。SPV 公司作为项目公司债权人，向项目公司发放股东借款，行使相关权利。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。专项计划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，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持专项计划管理人南方资本管理有限公司严格遵守《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》等法律法规的相关要求及专项计划交易文件的相关约定，管理和运作专项计划，保护投资者合法权益，报告期内基础设施资产支持专项计划无信息披露情况。

9.3.4 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南方资本管理有限公司在履职期间，严格遵守了《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》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》等法律法规的相关要求及专项计划交易文件的相关约定，切实履行管理人职责，专项计划资产独立于资产支持证券管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，对专项计划资产进行单独记账、独立核算，不存在违反相关规定、约定，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日
资产：		
货币资金	10.5.7.1	250,534,478.02
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	10.5.7.2	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-
债权投资	10.5.7.4	-
其他债权投资	10.5.7.5	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	10.5.7.7	14,661,384.76
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	10.5.7.8	-
合同资产	10.5.7.9	-
持有待售资产	10.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	10.5.7.11	3,007,314,005.32

固定资产	10.5.7.12	17,447,129.73
在建工程	10.5.7.13	-
使用权资产	10.5.7.14	-
无形资产	10.5.7.15	137,666.49
开发支出	10.5.7.16	-
商誉	10.5.7.17	384,657,693.69
长期待摊费用	10.5.7.18	-
递延所得税资产	10.5.7.19	15,812,641.59
其他资产	10.5.7.20	27,367,036.68
资产总计		3,717,932,036.28
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日
负债：		
短期借款	10.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	10.5.7.22	3,399,287.01
应付职工薪酬	10.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		5,528,168.14
应付托管费		86,531.52
应付投资顾问费		-
应交税费	10.5.7.24	9,016,212.29
应付利息	10.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	10.5.7.26	7,074,741.99
持有待售负债		-
长期借款	10.5.7.27	-
预计负债	10.5.7.28	-
租赁负债	10.5.7.29	-
递延收益		12,349,295.34
递延所得税负债	10.5.7.19	336,139,701.56
其他负债	10.5.7.30	32,698,200.14
负债合计		406,292,137.99
所有者权益：		
实收基金	10.5.7.31	3,290,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	10.5.7.32	-
其他综合收益	10.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	10.5.7.34	-

未分配利润	10.5.7.35	21,639,898.29
所有者权益合计		3,311,639,898.29
负债和所有者权益总计		3,717,932,036.28

注：1. 报告截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额总额为 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 06 月 30 日止期间。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日
资产：		
货币资金	10.5.19.1	8,402,031.53
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	10.5.19.2	3,289,500,000.00
其他资产		-
资产总计		3,297,902,031.53
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 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		865,315.20
应付托管费		86,531.52
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-

应付利润		-
其他负债		20,571.84
负债合计		972,418.56
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		6,929,612.97
所有者权益合计		3,296,929,612.97
负债和所有者权益总计		3,297,902,031.53

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日
一、营业总收入		69,140,559.18
1.营业收入	10.5.7.36	60,954,008.04
2.利息收入		303,465.06
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-
7.其他收益	10.5.7.40	75,576.12
8.其他业务收入	10.5.7.41	7,807,509.96
二、营业总成本		55,978,422.86
1.营业成本	10.5.7.36	39,850,668.56
2.利息支出	10.5.7.42	156,472.34
3.税金及附加	10.5.7.43	7,390,681.77
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	442,051.27
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	6,374.00
8.管理人报酬		7,518,486.73
9.托管费		86,531.52

10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	13,161.92
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	513,994.75
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		13,162,136.32
加：营业外收入	10.5.7.50	5,870,701.81
减：营业外支出	10.5.7.51	8,743.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,024,094.19
减：所得税费用	10.5.7.52	-2,615,804.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,639,898.29
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,639,898.29
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		21,639,898.29

10.2.2 个别利润表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日
一、收入		7,902,431.53
1.利息收入		94,921.57
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		7,807,509.96
二、费用		972,818.56
1.管理人报酬		865,315.20
2.托管费		86,531.52
3.投资顾问费		-

4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		20,971.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,929,612.97
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,929,612.97
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		6,929,612.97

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		64,626,098.79
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		302,631.18
6.收到的税费返还		426.48
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	20,770,679.52
经营活动现金流入小计		85,699,835.97
8.购买商品、接受劳务支付的现金		6,694,837.66
9.取得证券投资支付的现金净额		-

10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		12,610,788.37
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	15,636,442.36
经营活动现金流出小计		34,942,068.39
经营活动产生的现金流量净额		50,757,767.58
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		22.27
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		22.27
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		188,369.37
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,897,516,858.00
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,897,705,227.37
投资活动产生的现金流量净额		-1,897,705,205.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-

25.偿还借款支付的现金		1,041,520,000.00
26.偿付利息支付的现金		43,298,918.34
27.分配支付的现金		107,700,000.00
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		1,192,518,918.34
筹资活动产生的现金流量净额		-1,192,518,918.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
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		250,533,644.14

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		94,144.39
7.收到其他与经营活动有关的现金		7,807,509.96
经营活动现金流入小计		7,901,654.35
8.取得基础设施投资支付的现金		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		400.00
经营活动现金流出小计		3,289,500,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,281,598,745.65
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-3,281,598,745.65
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		8,401,254.35

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	-	3,290,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	21,639,898.29	21,639,898.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	21,639,898.29	21,639,898.29
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）	-	-	-	-	-	-	-	-

利润分配								
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	-	-	-	21,639,898.29	3,311,639,898.29

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 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 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,290,000,000.00	-	-	-	3,290,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,929,612.97	6,929,612.97
(一) 综合收	-	-	-	6,929,612.97	6,929,612.97

益总额					
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,290,000,000.00	-	-	6,929,612.97	3,296,929,612.97

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____杨小松____ ____蔡忠评____ ____徐超____
基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由基金管理人南方基金管理股份有限公司(以下简称“南方基金”或“基金管理人”)依照《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》和其他相关法律法规的规定以及《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”),并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)2025 年 3 月 4 日证监许可[2025]394 号文批准注册募集。本基金首次设立募集基金份额为 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基础设施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“深圳项目”)、武汉丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“武汉项目”)

以及合肥市丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“合肥项目”)股权。项目公司主要负责基础设施项目的运营和管理,收入来源主要包括租金和物业管理费收入等。

10.5.2 会计报表的编制基础

(1) 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”)及《资产管理产品相关会计处理规定》、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《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、中国基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》的有关规定编制。

(2) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

(3) 记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和财务报表附注“会计报表的编制基础”中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引的要求,真实、完整地反映了本基金于 2025 年 6 月 30 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 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 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 6 月 30 日。

10.5.4.2 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。

10.5.4.3 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。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。

10.5.4.4 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。

10.5.4.5 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。

10.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

10.5.4.7 金融工具

本基金在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）。

（一）金融资产分类和计量

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业务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。

本基金的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

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。

（二）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。

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) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

(3) 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；

(4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

(5) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

(6) 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；

(7) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

(8) 本基金对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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. 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；

(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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。

3. 预期信用损失的确定

本基金对应收账款及其他应收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。本基金以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄和逾期天数等。

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。

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。

（三）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。

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。

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. 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。

（四）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。

10.5.4.8 应收票据

无。

10.5.4.9 应收账款

本基金以应收账款(含租赁应收款)的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其预期信用损失准备。账龄自其初始确认日起算。

应收账款的其他相关会计政策披露于附注“金融工具”。

10.5.4.10 存货

无。

10.5.4.11 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。

10.5.4.12 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。包括房屋建筑物和土地使用权。

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使用寿命、预计残值率和年折旧率如下：

类别	预计净残值率 (%)	折旧年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5.00	20 - 46.42年	2.05 - 4.75
土地使用权	-	42.50 - 50年	2.00 - 2.35

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

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

10.5.4.13 固定资产

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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

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。

10.5.4.14 在建工程

无。

10.5.4.15 借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

10.5.4.16 无形资产

无形资产包括土地使用权等。

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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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。

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。

10.5.4.17 长期待摊费用

无。

10.5.4.18 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。

10.5.4.19 职工薪酬

无。

10.5.4.20 应付债券

无。

10.5.4.21 预计负债

无。

10.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

10.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1. 当期所得税

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

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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。

3. 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的

纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

10.5.4.24 持有待售

无。

10.5.4.25 公允价值计量

无。

10.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的金额。

10.5.4.27 收入

本基金的收入主要来源于经营租赁服务、物业管理服务及其他业务等。本基金经营租赁业务按照附注“租赁”的会计政策确认收入。

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

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

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

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

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

合同负债是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

10.5.4.28 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。

10.5.4.29 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，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) 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。

(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。

a. 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。

b. 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。

10.5.4.30 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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本基金取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本基金将其确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的，本基金将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

10.5.4.31 基金的收益分配政策

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；

10.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.4.33 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：

(1) 商誉减值测试

本基金至少每年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。

(2) 所得税

本基金在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

本期末递延所得税资产的可回收性主要取决于未来是否有足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。如果未来无法获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，则需要减记递延所得税资产的账面价值，并将影响当年度的利润。

(3) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以产权证书记载的年限或过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金会按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入、债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

2. 各项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

(1) 企业所得税：税率为 25%，税基为应纳税所得额；

(2) 增值税：税率为 3%、6%、9%、13%，税基为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)；

(3) 房产税：从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴；

(4) 城市维护建设税：税率为 7%，税基为应纳的增值税税额；

(5) 教育费附加：税率为 3%，税基为应纳的增值税税额；

(6) 地方教育费附加：税率为 2%，税基为应纳的增值税税额；

(7) 土地使用税：深圳项目公司单位税额为 3 元/平方米/年，武汉项目公司单位税额为 4 元/平方米/年，合肥项目公司为 5 元/平方米/年，税基为实际占用的土地面积。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	250,534,478.02
其他货币资金	-
小计	250,534,478.02
减：减值准备	-
合计	250,534,478.02

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	250,533,644.14
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	833.88
小计	250,534,478.02
减：减值准备	-
合计	250,534,478.02

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	14,680,698.97
1—2 年	-

小计	14,680,698.97
减：坏账准备	19,314.21
合计	14,661,384.76

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,680,698.97	100.00	19,314.21	0.13	14,661,384.76
组合 1-关联方	4,834,281.99	32.93	-	-	4,834,281.99
组合 2-非关联方	9,846,416.98	67.07	19,314.21	0.20	9,827,102.77
合计	14,680,698.97	100.00	19,314.21	0.13	14,661,384.76

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
组合 1-关联方	4,834,281.99	-	-
组合 2-非关联方	9,846,416.98	19,314.21	0.20
合计	14,680,698.97	19,314.21	0.13

10.5.7.7.5 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 06 月 30 日
	计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提	13,161.92	-	-	6,152.29	19,314.21

预期信用损失的应收账款					
组合 1-关联方	-	-	-	-	-
组合 2-非关联方	13,161.92	-	-	6,152.29	19,314.21
合计	13,161.92	-	-	6,152.29	19,314.21

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	3,132,107.13	21.33	6,143.78	3,125,963.35
武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,493,042.70	16.98	-	2,493,042.70
租户 2	2,480,510.14	16.90	4,890.22	2,475,619.92
租户 3	2,152,441.09	14.66	4,222.11	2,148,218.98
租户 4	2,060,056.07	14.03	4,040.90	2,056,015.17
合计	12,318,157.13	83.91	19,297.01	12,298,860.12

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产**10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	2,772,518,378.69	270,724,694.94	346,159.79	3,043,589,233.42
外购	178,160.76	-	167,093.75	345,254.51
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	2,772,340,217.93	270,724,694.94	179,066.04	3,043,243,978.91
3.本期减少金额	1,822,746.54	-	-	1,822,746.54
处置	-	-	-	-
其他原因减少	1,822,746.54	-	-	1,822,746.54
4.期末余额	2,770,695,632.15	270,724,694.94	346,159.79	3,041,766,486.88
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	32,616,898.34	1,835,583.22	-	34,452,481.56
本期计提	32,616,898.34	1,835,583.22	-	34,452,481.56
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	32,616,898.34	1,835,583.22	-	34,452,481.56
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	2,738,078,733.81	268,889,111.72	346,159.79	3,007,314,005.32
2.期初账面价值	-	-	-	-

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
深圳项目	广东省深圳市宝安区	74219.10 平方米	17,795,330.49
武汉项目	湖北省武汉市东西湖区	193237.73 平方米	13,392,299.74
合肥项目	安徽省合肥市蜀山区	218102.54 平方米	16,097,611.25
合计	-	485559.37 平方米	47,285,241.48

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
固定资产	17,447,129.73
固定资产清理	-
合计	17,447,129.73

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
----	------	------	------	------	------	----

	筑物					
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	99,860.98	290,580.19	859,715.49	17,865,230.39
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	11,581,215.89	5,033,857.84	99,860.98	290,580.19	859,715.49	17,865,230.39
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	11,581,215.89	5,033,857.84	99,860.98	290,580.19	859,715.49	17,865,230.39
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	67,543.80	202,761.61	9,468.48	35,598.40	102,728.37	418,100.66
本期计提	67,543.80	202,761.61	9,468.48	35,598.40	102,728.37	418,100.66
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	67,543.80	202,761.61	9,468.48	35,598.40	102,728.37	418,100.66
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	11,513,672.09	4,831,096.23	90,392.50	254,981.79	756,987.12	17,447,129.73
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	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	-	-
企业合并增加	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	845.79	845.79
本期计提	845.79	845.79
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	845.79	845.79
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	137,666.49	137,666.49
2.期初账面价值	-	-

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企 业合并	-	384,657,693.69	-	384,657,693.69
合计	-	384,657,693.69	-	384,657,693.69

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
应收账款坏账准备	19,314.21	4,828.55
递延收益	4,635,379.42	1,158,844.86
非同一控制下企业合并资产 计税基础和账面价值差异	61,875,697.33	15,468,924.33
合计	66,530,390.96	16,632,597.74

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 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	1,346,235,512.27	336,558,878.08
折旧摊销差异	1,603,118.51	400,779.63
合计	1,347,838,630.78	336,959,657.71

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产	抵销后递延所得	递延所得税资产	抵销后递延所得
----	---------	---------	---------	---------

	和负债期末互抵 金额	税资产或负债期 末余额	和负债期初互抵 金额	税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	819,956.15	15,812,641.59	-	-
递延所得税负债	819,956.15	336,139,701.56	-	-

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预付账款	34,233.94
其他应收款	5,344,943.54
其他流动资产	21,987,859.20
合计	27,367,036.68

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	34,233.94
1—2 年	-
合计	34,233.94

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	5,344,943.54
1—2 年	-
小计	5,344,943.54
减：坏账准备	-
合计	5,344,943.54

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 06 月 30 日
------	----------------------

应收水电费	5,344,919.21
其他	24.33
小计	5,344,943.54
减：坏账准备	-
合计	5,344,943.54

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
湖北顺丰运输有限公司	1,501,056.69	28.08	-	1,501,056.69
安徽顺丰速运有限公司	1,184,260.68	22.16	-	1,184,260.68
深圳顺路物流有限公司	953,578.46	17.84	-	953,578.46
顺丰航空有限公司	428,419.31	8.02	-	428,419.31
安徽顺丰通讯服务有限公司	293,787.92	5.50	-	293,787.92
合计	4,361,103.06	81.59	-	4,361,103.06

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
应付维修改造费	573,060.94
应付物业费	2,416,238.31
其他	409,987.76
合计	3,399,287.01

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
增值税	1,672,442.25
消费税	-
企业所得税	2,065,192.96
个人所得税	-
城市维护建设税	125,784.76
教育费附加	89,846.25
房产税	4,630,097.06
土地使用税	427,841.70
土地增值税	-
其他	5,007.31
合计	9,016,212.29

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收物业管理费	7,074,741.99
合计	7,074,741.99

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收款项	6,013,500.26
其他应付款	26,684,699.88
合计	32,698,200.14

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收租金	6,013,500.26
合计	6,013,500.26

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 06 月 30 日
质保金	9,919,303.89
押金及保证金	5,900,696.15
工程设备款	7,232,198.23
水电费	3,506,863.53
其他	125,638.08
合计	26,684,699.88

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
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 6 月 30 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。

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-	-	-
本期利润	21,639,898.29	-	21,639,898.29
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	-	-	-
本期末	21,639,898.29	-	21,639,898.29

10.5.7.36 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 06 月 30 日			
	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	武汉丰泰电商产业园管理有限公司	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	17,795,330.49	13,392,299.74	16,097,611.25	47,285,241.48

物业管理和经营收入	2,127,744.95	6,387,020.10	5,154,001.51	13,668,766.56
合计	19,923,075.44	19,779,319.84	21,251,612.76	60,954,008.04
营业成本	-	-	-	-
折旧及摊销费用	22,882,032.30	4,322,978.18	7,258,476.03	34,463,486.51
物业管理和经营成本	1,837,830.58	1,953,597.41	1,519,505.11	5,310,933.10
其他	30,559.27	19,373.36	26,316.32	76,248.95
合计	24,750,422.15	6,295,948.95	8,804,297.46	39,850,668.56

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 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 06 月 30 日
递延收益摊销	75,576.12
合计	75,576.12

10.5.7.41 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 06 月 30 日
募集期利息	7,807,509.96
合计	7,807,509.96

10.5.7.42 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 06 月 30 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

10.5.7.43 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 06 月 30 日
增值税	1,126,704.68
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	383,374.53
教育费附加	152,404.39
房产税	4,859,026.31
土地使用税	373,090.49
土地增值税	-
其他	496,081.37
合计	7,390,681.77

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
折旧及摊销费用	407,941.50
其他	34,109.77
合计	442,051.27

10.5.7.46 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 06 月 30 日
银行手续费	904.71
其他	5,469.29
合计	6,374.00

10.5.7.47 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 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	13,161.92
其他应收款坏账损失	-

其他	-
合计	13,161.92

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
发行登记费	197,370.00
审计费	200,598.50
其他	116,026.25
合计	513,994.75

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
非同一控制下企业合并损益	5,866,485.59
其他	4,216.22
合计	5,870,701.81

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	8,743.94
合计	8,743.94

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
当期所得税费用	-8,240,195.54
递延所得税费用	5,624,391.44
合计	-2,615,804.10

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
利润总额	19,024,094.19
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	-2,615,804.10
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-2,615,804.10

10.5.7.53 现金流量表附注**10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
收到水电费	12,862,545.41
收到租赁押金及保证金	61,238.68
其他	7,846,895.43
合计	20,770,679.52

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
支付水电费	14,660,818.22
支付租赁押金及保证金	188,241.33
其他	787,382.81
合计	15,636,442.36

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料**10.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	21,639,898.29
加：信用减值损失	13,161.92
资产减值损失	-
固定资产折旧	418,100.66
投资性房地产折旧	34,452,481.56
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	845.79
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	156,472.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11,186,953.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,562,561.63
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）	-1,124,815.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,556,283.46

其他	-5,866,485.59
经营活动产生的现金流量净额	50,757,767.58
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	250,533,644.14
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	-3,039,466,355.86

10.5.7.54.2 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 06 月 30 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
其中：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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	1,175,150,064.53
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	185,841,490.55
其中：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
深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司	41,601,120.55
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

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
一、现金	250,533,644.14
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	250,533,644.14
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	250,533,644.14
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现	-

金及现金等价物	
---------	--

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

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	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期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	19,923,075.44	6,092,971.44
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	19,779,319.84	-581,544.58
合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	2025-3-31	682,995,790.70	100.00	现金对价	2025-03-31	控制权转移	21,251,612.76	1,323,197.83
合计		2,083,358,348.55	-				60,954,008.04	

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

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	231,078,978.91	582,018,282.58
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	-5,866,485.59	100,977,508.12

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

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。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

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：	1,236,219,403.86	316,021,720.90	830,890,287.30	877,583,057.78	1,239,885,379.61	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
投资性房地产	1,186,000,000.00	264,992,177.78	728,048,059.87	789,800,250.53	1,115,232,211.97	671,724,725.45
固定资产	5,535.35	5,535.35	9,225,504.97	9,723,214.03	8,634,190.07	6,362,111.46
无形资产	-	-	84,033.11	91,160.70	54,479.17	32,813.80
存货	2,832.00	2,832.00	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	179,066.04	179,066.04

长期待摊费用	5,232,834.97	5,232,834.97	2,669,395.37	2,669,395.37	5,882,410.69	5,882,410.69
递延所得税资产	-	810,139.26	21,047,714.42	5,483,457.59	-	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：	344,749,524.90	115,307,708.60	599,811,308.39	599,811,308.39	657,867,097.03	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
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	229,441,816.30	-	-	-	106,308,566.65	-
合同负债	-	-	2,949,047.61	2,949,047.61	4,126,389.84	4,126,389.84
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
递延收益	-	-	9,135,951.89	9,135,951.89	3,288,919.57	3,288,919.57
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	231,078,978.91	277,771,749.39	582,018,282.58	247,667,359.71
取得的净资产	891,469,878.96	200,714,012.30	231,078,978.91	277,771,749.39	582,018,282.58	247,667,359.71

10.5.8.1.3.2 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、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。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		获取方式
				直接	间接	
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
武汉丰泰电商产业园管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	仓储物流	-	100.00	收购
合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	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
武汉顺嘉物流有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	投资载体	-	100.00	收购
合肥顺嘉物流有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	投资载体	-	100.00	收购
深圳顺嘉产业园物流有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资载体	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

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

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
南方基金管理股份有限公司(“南方基金”)	基金管理人
招商银行股份有限公司(“招商银行”)	基金托管人、专项计划托管人
华泰证券股份有限公司(“华泰证券”)	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
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	运营管理实施机构
深圳誉惠管理咨询有限公司	运营管理统筹机构
浙江双捷供应链科技有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
武汉顺衡速运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
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
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
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
深圳丰朗供应链有限公司	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
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
湖北楚融丰供应链有限公司	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
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

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
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
廊坊顺丰速运有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
深圳成丰商企服务有限公司	接受物业服务	1,967,661.78
合计	-	1,967,661.78

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
湖北顺丰运输有限公司	提供物业服务	3,897,606.62
安徽顺丰速运有限公司	提供物业服务	3,747,995.27
武汉顺丰冷运供应链有限公司	提供物业服务	1,204,947.44
深圳顺路物流有限公司	提供物业服务	1,145,468.63
顺丰航空有限公司	提供物业服务	939,844.51
湖北顺丰速运有限公司	提供物业服务	839,844.38
安徽顺丰通讯服务有限公司	提供物业服务	422,335.77
浙江双捷供应链科技有限公司	提供物业服务	88,348.78
湖北顺和丰快运有限公司	提供物业服务	63,204.90
顺丰数据服务（武汉）有限公司	提供物业服务	59,684.75
武汉顺衡速运有限公司	提供物业服务	16,055.70
湖北楚融丰供应链有限公司	提供物业服务	10,349.96
深圳成丰商企服务有限公司	提供物业服务	1,993.44
丰巢网络技术有限公司	提供物业服务	1,466.00
深圳丰朗供应链有限公司	提供物业服务	1,284.50
合计	-	12,440,430.65

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
深圳顺路物流有限公司	房屋建筑物	12,186,940.38
安徽顺丰速运有限公司	房屋建筑物	8,539,806.87
湖北顺丰运输有限公司	房屋建筑物	7,796,705.17
顺丰航空有限公司	房屋建筑物	5,608,390.10
武汉顺丰冷运供应链有限公司	房屋建筑物	2,655,833.49
湖北顺丰速运有限公司	房屋建筑物	1,887,509.91
安徽顺丰通讯服务有限公司	房屋建筑物	1,816,140.06
浙江双捷供应链科技有限公司	房屋建筑物	259,400.99
湖北顺和丰快运有限公司	房屋建筑物	143,897.40
顺丰数据服务（武汉）有限公司	房屋建筑物	134,956.05
武汉顺衡速运有限公司	房屋建筑物	35,077.47
湖北楚融丰供应链有限公司	房屋建筑物	22,908.99
丰巢网络技术有限公司	房屋建筑物	16,322.07
深圳成丰商企服务有限公司	房屋建筑物	4,431.18
深圳丰朗供应链有限公司	房屋建筑物	2,889.90
合计	-	41,111,210.03

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	7,518,486.73
其中：固定管理费	1,730,630.40

浮动管理费	5,787,856.33
支付销售机构的客户维护费	5,674.80

注：本基金的管理费包括固定管理费、基础管理费、激励管理费三部分。其中固定管理费由基金管理人、计划管理人收取，基础管理费、激励管理费由运营管理机构收取。

1、固定管理费

本基金的固定管理费按已披露的上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产（首年为初始募集规模）为基数的 0.2% 年费率计提，其中 0.1% 由基金管理人收取、0.1% 由计划管理人收取。计算方法如下：

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

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：

$$\text{基础管理费} = \text{基础管理费 A} + \text{基础管理费 B}$$

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：

$$\text{激励管理费（含税）} = (\text{基础设施项目实际净运营收入} - \text{基础设施项目目标净运营收入}) \times 15\%$$

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。

10.5.13.4.2 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 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	86,531.52

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.01% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

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

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券 (含回购) 交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购 /买入份 额	期间因拆 分变动份 额	减：期间 赎回/卖 出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94%	-	-	-	209,350,000.00	20.94%
深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07%	-	-	-	130,650,000.00	13.07%
华泰证券股份有限公司	637,304.00	0.06%	62,894.00	-	154,616.00	545,582.00	0.05%
合计	340,637,304.00	34.07%	62,894.00	-	154,616.00	340,545,582.00	34.06%

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 03 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 06 月 30 日
-------	--

	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	250,534,479.02	8,110,975.02
合计	250,534,479.02	8,110,975.02

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

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。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 06 月 30 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	2,493,042.70	-
应收账款	深圳顺路物流有限公司	1,176,657.60	-
应收账款	顺丰航空有限公司	1,023,830.53	-
应收账款	湖北顺丰运输有限公司	124,227.63	-
应收账款	浙江双捷供应链科技有限公司	16,523.53	-
其他应收款	湖北顺丰运输有限公司	1,501,056.69	-
其他应收款	安徽顺丰速运有限公司	1,184,260.68	-
其他应收款	深圳顺路物流有限公司	953,578.46	-
其他应收款	顺丰航空有限公司	428,419.31	-
其他应收款	安徽顺丰通讯服务有限公司	293,787.92	-
其他应收款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	54,125.93	-
其他应收款	湖北顺丰速运有限公司	15,774.14	-
其他应收款	顺丰数据服务（武汉）有限公司	13,902.55	-

其他应收款	浙江双捷供应链科技有限公司	4,792.20	-
其他应收款	湖北楚融丰供应链有限公司	1,467.03	-
其他应收款	湖北顺和丰快运有限公司	1,033.89	-
其他应收款	丰巢网络技术有限公司	657.90	-
其他应收款	廊坊顺丰速运有限公司	24.33	-
合计	-	9,287,163.02	

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 06 月 30 日
应付管理人报酬	南方基金管理股份有限公司	865,315.20
应付管理人报酬	南方资本管理有限公司	865,315.20
应付管理人报酬	深圳誉惠管理咨询有限公司	3,352,674.88
应付管理人报酬	深圳市丰泰产业园管理服务 有限公司	444,862.86
应付托管费	招商银行股份有限公司	86,531.52
应付账款	深圳成丰商企服务有限公司	1,326,747.85
其他应付款	深圳市丰泰产业园管理服务 有限公司	1,127,533.78
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	148,496.83
其他应付款	武汉顺丰冷运供应链有限公司	32,000.00
其他应付款	湖北楚融丰供应链有限公司	23,160.00
其他应付款	湖北顺丰速运有限公司	18,400.00
其他应付款	安徽顺丰速运有限公司	14,194.37
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	4,000.00
其他应付款	湖北顺和丰快运有限公司	2,800.00
其他应付款	深圳成丰商企服务有限公司	2,300.00
合同负债	安徽顺丰速运有限公司	3,757,281.00
合同负债	湖北顺丰运输有限公司	1,191,275.72
合同负债	湖北顺丰速运有限公司	857,722.58
合同负债	武汉顺丰冷运供应链有限公司	708,776.59
合同负债	安徽顺丰通讯服务有限公司	148,020.52

合同负债	湖北顺丰和丰快运有限公司	43,075.10
合同负债	顺丰数据服务（武汉）有限公司	25,382.81
合同负债	武汉顺衡速运有限公司	16,055.72
合同负债	湖北楚融丰供应链有限公司	4,871.22
合同负债	深圳成丰商企服务有限公司	1,952.90
合同负债	丰巢网络技术有限公司	526.56
预收账款	安徽顺丰速运有限公司	2,579,996.43
预收账款	安徽顺丰通讯服务有限公司	953,605.33
预收账款	湖北顺丰速运有限公司	275,503.63
预收账款	湖北顺丰和丰快运有限公司	87,784.42
预收账款	顺丰数据服务（武汉）有限公司	44,246.52
预收账款	武汉顺衡速运有限公司	22,514.88
预收账款	湖北楚融丰供应链有限公司	8,523.37
预收账款	深圳成丰商企服务有限公司	4,431.16
预收账款	丰巢网络技术有限公司	2,718.45
合计	-	19,217,430.48

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

无。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

本基金的金融资产包括货币资金、应收账款及其他应收款等。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。

10.5.17.2 流动性风险

管理流动性风险时，本基金保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本基金拥有充足的资金，能够完全覆盖本基金的到期债务以满足流动性需求。

于资产负债表日本基金大部分金融负债的到期日均在 1 年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。本基金持有的带息金融工具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。

本基金未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

本基金根据市场环境来对持有的银行存款在协定存款等收益率基于中国人民银行发布的基准利率浮动的存款类产品间进行配置，并通过定期审阅与监察维持适当的组合比例，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

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。

1. 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

- 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。

2. 持续的以公允价值计量的金融工具

(1) 各层次金融工具公允价值

本期末本基金并无以公允价值计量且其变动计入当期损益或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(3) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

3. 非持续的以公允价值计量的金融工具

本期末本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

4. 不以公允价值计量的金融工具

本期末本基金持有的金融资产及金融负债均为以摊余成本计量，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	8,402,031.53
其他货币资金	-
小计	8,402,031.53
减：减值准备	-
合计	8,402,031.53

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	8,401,254.35
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	777.18
小计	8,402,031.53
减：减值准备	-
合计	8,402,031.53

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00
合计	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
南方资本-顺丰仓储物流 1 期基础设施资产支持专项计划	-	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00	-	-
合计	-	3,289,500,000.00	-	3,289,500,000.00	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 06 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（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（%）
5,891	169,750.47	981,287,718.00	98.13	18,712,282.00	1.87

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 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	19,949,518.00	1.99

2	申万宏源证券有限公司	15,610,786.00	1.56
3	平安证券股份有限公司	15,008,134.00	1.50
4	中信证券股份有限公司	12,693,970.00	1.27
5	首创证券股份有限公司	11,887,299.00	1.19
6	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	8,368,578.00	0.84
7	中国国际金融股份有限公司	5,545,364.00	0.55
8	德邦证券股份有限公司	5,370,407.00	0.54
9	国信证券股份有限公司	5,368,541.00	0.54
10	中国银河证券股份有限公司	4,811,482.00	0.48
合计		104,614,079.00	10.46

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	209,350,000.00	20.94
2	深圳嘉丰产业园管理有限公司	130,650,000.00	13.07
3	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	国泰海通证券股份有限公司	28,850,000.00	2.89
5	华福证券有限责任公司	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	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	16,050,000.00	1.61
8	招商证券股份有限公司	16,050,000.00	1.61
9	中国太平洋人寿保险	16,050,000.00	1.61

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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

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

§ 12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日(2025 年 03 月 27 日)基金份 额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金的基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

13.3 基金投资策略的改变

本报告期内本基金的投资策略未有重大变化。

13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

13.6 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基础设施证券投资基金战略投资者之核查报告	上海证券报、基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025-03-18
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	上海证券报、基金管	2025-04-18

	物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	理人网站、中国证监会基金电子披露网站	
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、中国证监会基金电子披露网站	2025-05-14

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准设立南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的文件；
- 2、《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5、报告期内在选定报刊上披露的各项公告；
- 6、《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告》原文。

15.2 存放地点

深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼。

15.3 查阅方式

网站：<http://www.nffund.com>