

南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金（A 类份额）基金
产品资料概要

编制日期：2026 年 6 月 24 日

送出日期：2026 年 6 月 25 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

基金简称	南方中证 REITs 全收益 指数 A	基金代码	028270
基金管理人	南方基金管理股份有限 公司	基金托管人	中国工商银行股份有限 公司
基金合同生效日	-		
基金类型	基金中基金	交易币种	人民币
运作方式	普通开放式		
开放频率	每个开放日		
基金经理	戴明洋	开始担任本基金 基金经理的日期	
		证券从业日期	2014 年 12 月 22 日

注：本基金属于基金中基金（指数型）。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

注：详见《南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金招募说明书》基金投资相关章节。

投资目标	本基金进行被动式指数化投资，紧密跟踪标的指数，追求与业绩比较基准相似的回报。
投资范围	本基金主要投资于标的指数成份券及其备选成份券。为更好地实现投资目标，本基金可少量投资于其他经中国证监会依法核准或注册的公开募集的基金份额（包括债券 ETF、公募 REITs）、债券（包括国债、金融债、企业债、公司债、政府机构债券、地方政府债券、次级债、央行票据、中期票据、短期融资券、超短期融资券等）、资产支持证券、债券回购、银行存款（包括协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单、货币市场工具以及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）。 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。 基金的投资组合比例为：本基金投资于标的指数成份券和备选成份券的比例不低于基金资产净值的 90%。本基金持有的现金或到期日在一年以内的政府债券的比例不低于基金资产净值的 5%，其中现金不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款等。

	如法律法规或监管机构变更投资品种的投资比例限制，基金管理人在履行适当程序后，可以调整上述投资品种的投资比例。
	本基金的标的指数为中证 REITs 全收益指数。
主要投资策略	本基金为被动式指数基金，原则上采用完全复制法，按照成份券在标的指数中的基准权重构建指数化投资组合，并根据标的指数成份券及其权重的变化进行相应调整。 当预期成份券发生调整和成份券发生扩募、分红等行为时，或因基金的申购和赎回等对本基金跟踪标的指数的效果可能带来影响时，或因某些特殊情况导致流动性不足时，或其他原因导致无法有效复制和跟踪标的指数时，基金管理人可以对投资组合管理进行适当变通和调整，力争控制本基金的净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度不超过 0.35%，年跟踪误差不超过 4%。如因指数编制规则调整或其他因素导致跟踪偏离度和跟踪误差超过上述范围，基金管理人应采取合理措施避免跟踪偏离度、跟踪误差进一步扩大。具体投资策略包括：资产配置策略、基金投资策略、债券投资策略、资产支持证券投资策略等。
业绩比较基准	中证 REITs 全收益指数收益率×95%+活期存款基准利率×5%
风险收益特征	本基金通过跟踪标的指数表现，具有与标的指数以及标的指数所代表的市场相似的风险收益特征。本基金主要投资公开募集不动产投资信托基金，由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

无。

（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

费用类型	份额（S）或金额（M）/持有期限（N）	收费方式/费率	备注
认购费	M < 500 万元	0.3%	-
	500 万元 ≤ M	每笔 1,000 元	-
申购费（前收费）	M < 500 万元	0.3%	-
	500 万元 ≤ M	每笔 1,000 元	-
赎回费	N < 7 天	1.5%	个人投资者
	7 天 ≤ N	0%	个人投资者
	N < 7 天	1.5%	个人投资者以外的其他投资者
	7 天 ≤ N < 30 天	1%	个人投资者以外的其他投资者
	30 天 ≤ N < 180 天	0.5%	个人投资者以外的其他投资者

180 天 ≤ N

0% 个人投资者以外的其他投资者

注：通过直销机构认购/申购本基金 A 类基金份额不收取认购/申购费。通过其他销售机构认购/申购本基金 A 类基金份额的投资人，认购/申购费率如上表所示。投资人多次认购/申购，须按每次认购/申购所对应的费率档次分别计费。

本基金 A 类基金份额的认购/申购费用由通过直销机构以外的其他销售机构认购/申购 A 类基金份额的投资人承担，不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等各项费用。

赎回费用由赎回基金份额的基金份额持有人承担，在基金份额持有人赎回基金份额时收取，赎回费用全额归入基金财产。

（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	0.50%	基金管理人和销售机构
托管费	0.10%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、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；基金相关账户的开户及维护费用；基金投资其他基金产生的其他基金的销售费用，但法律法规禁止从基金财产中列支的除外；按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。	

注：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。

本基金投资于本基金管理人所管理的公开募集证券投资基金的部分不收取管理费；本基金投资于本基金托管人所托管的公开募集证券投资基金的部分不收取托管费。

标的指数许可使用费应当由基金管理人承担，不得从基金财产中列支。

（三）基金运作综合费用测算

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。

本基金通过跟踪标的指数表现，具有与标的指数以及标的指数所代表的市场相似的风险收益特征。本基金主要投资公开募集不动产投资信托基金，由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

1、本基金的特有风险

（1）标的指数的风险：即标的指数因为编制方法的缺陷有可能导致标的指数的表现与总体市场表现存在差异，因标的指数编制方法的不成熟也可能导致指数调整较大，增加基金投资成本，并有可能因此而增加跟踪误差，影响投资收益。

（2）标的指数波动的风险：标的指数成份券的价格可能受到政治因素、经济因素、上市公司状况、投资人心理和交易制度等各种因素的影响而波动，导致指数波动，从而使基金收益水平发生变化，产生风险。

（3）标的指数成份券集中风险

本基金标的指数成份券主要集中于公募 REITs，须承受因政策变化所带来的行业风险。公募 REITs 为封闭式基金，本基金卖出公募 REITs 时，可能会面临在一定的价格下无法卖出而需要低于折价卖出的风险。

（4）跟踪偏离风险/跟踪误差控制未达约定目标的风险：即基金在跟踪标的指数时由于各种原因导致基金的业绩表现与标的指数表现之间产生差异的不确定性，包括但不限于以下因素：

- 1) 标的指数成份券的扩募、分红等公司行为；
- 2) 标的指数成份券的调整；
- 3) 基金买卖成份券时产生的交易成本和交易冲击；
- 4) 申购、赎回因素带来的跟踪误差；
- 5) 基金现金资产的拖累；
- 6) 基金的管理费、托管费和销售服务费等带来的跟踪误差；
- 7) 指数成份券停牌、摘牌，成份券涨、跌停板等因素带来的偏差；
- 8) 基金管理人的买入卖出时机选择；
- 9) 其他因素带来的偏差。

（5）基金投资组合收益率与业绩比较基准收益率偏离的风险

本基金业绩比较基准仅为基金业绩提供对比的参考基准，业绩比较基准的表现并不代表基金实际的收益情况，也不作为对基金收益的预测。本基金实际运作中投资的对象及其权重，与业绩比较基准的构成及其权重可能并非完全一致，可能出现投资组合收益率与业绩比较基准收益率偏离的风险。

（6）本基金主要投资于其他公开募集证券投资基金的基金份额，除了持有的本基金管理人管理的其他基金部分不收取管理费，持有本基金托管人托管的其他基金部分不收取托管费等，基金中基金承担的相关基金费用可能比普通的开放式基金高。本基金的管理费、托管费及销售服务费，具体可参见招募说明书第十三部分。

（7）指数编制机构停止服务的风险

本基金的标的指数由指数编制机构发布并管理和维护，未来指数编制机构可能由于各种原因停止对指数的管理和维护，本基金将根据基金合同的约定自该情形发生之日起十个工作日内向中国证监会报告并提出解决方案，如转换运作方式、与其他基金合并或者终止基金合同等，并在 6 个月内召集基金份额持有人大会进行表决，基金份额持有人大会未成功召开或就上述事项表决未通过的，基金合同终止。投资人将面临转换运作方式、与其他基金合并或者终止基金合同等风险。

自指数编制机构停止标的指数的编制及发布至解决方案确定期间，基金管理人应按照指数编制机构提供的最近一个交易日的指数信息遵循基金份额持有人利益优先原则维持基金投资运作，该期间由于标的指数不再更新等原因可能导致指数表现与相关市场表现存在差异，影响投资收益。

（8）成份券停牌、摘牌的风险

标的指数的当前成份券可能会改变、停牌或摘牌，此后也可能会有其它 REITs 加入成为该指数的成份券。本基金投资组合与相关指数成份券之间并非完全相关，在标的指数的成份券调整时，存在由于成份券停牌或流动性差等原因无法及时买卖成份券，从而影响本基金对标的指数的跟踪程度。当标的指数的成份券摘牌时，本基金可能无法及时卖出而导致基金净值下降，跟踪偏离度和跟踪误差扩大等风险。

本基金运作过程中，当标的指数成份券发生明显负面事件面临退市风险，且指数编制机构暂未作出调整的，基金管理人应当按照基金份额持有人利益优先的原则，履行内部决策程序后及时对相关成份券进行调整，但并不保证能因此避免该成份券对本基金基金财产的影响，当基金管理人对该成份券予以调整时也可能产生跟踪偏离度和跟踪误差扩大等风险。

（9）本基金投资公募 REITs，将面临投资公募 REITs 的特有风险，包括但不限于：

1）价格波动风险。公募 REITs 大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起公募 REITs 价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2）不动产项目运营风险。公募 REITs 投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，公募 REITs 可直接或间接对外借款，存在不动产项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

3）基金份额交易价格折溢价风险。公募 REITs 基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受诸多因素影响；此外，公募 REITs 还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

4）流动性风险。公募 REITs 采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。此外，公募 REITs 持有资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱而带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。资产支持证券通过项目公司持有的资产可能会存在无法处置及变现的风险。

5）政策调整风险。公募 REITs 存在因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的，例如：公募 REITs 运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益；监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动等。

6）终止上市风险。公募 REITs 运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致本基金无法在二级市场交易。

（10）投资于开放式基金的风险

本基金投资于经中国证监会依法核准或注册的公开募集证券投资基金，将面临基金投资的特有风险：

1）基金公司经营管理风险

本基金所投资的基金所属基金公司的经营业绩受到多种因素的影响，如管理能力、财务状况、市场前景、行业竞争、人员素质等，以上因素均会导致基金公司的投资业绩产生波动。如果本基金所投资的基金所属基金公司经营不善，有可能导致其管理的基金净值下降，从而使本基金面临投资收益下降的风险。

2) 基金运作风险

由于本基金投资于不同基金公司发行的基金，在基金运作过程中，基金管理人对所投资基金发生的投资风格变化、基金经理变更、基金仓位变动等可能影响投资决策的信息无法及时获取，可能产生信息不对称的风险。此外，所投资基金的实际操作风险、基金转型、基金合并或清盘等风险将会对本基金的收益造成一定影响。

3) 基金投资风险

由于本基金投资于不同投资目标和投资策略的基金，本基金将间接承担所投资基金净值波动所带来的风险。此外，本基金所投资基金的持仓可能集中于某一行业或某一证券发行人，从而增加本基金净值的波动。

4) 基金暂停估值或基金份额净值延迟计算或公告的风险

当占相当比例的被投资基金暂停估值或基金份额净值延迟计算、公告时，本基金存在暂停估值或基金份额净值延迟计算、公告的可能性，投资者面临无法及时了解基金份额净值的风险。

5) 巨额赎回引起的净值波动风险

本基金投资的基金可能因为遭遇巨额赎回而面临投资组合较大调整，导致所投资基金的净值出现较大波动，从而影响本基金的净值。

6) 可上市交易基金的二级市场投资风险

本基金可通过二级市场进行 ETF 等基金类型的买卖交易，由此可能面临交易量不足所引起的流动性风险、交易价格与基金份额净值之间的折溢价风险以及被投资基金暂停交易或退市的风险等。

(11) 本基金投资资产支持证券的风险

本基金可投资于资产支持证券，因此可能面临资产支持证券的信用风险、利率风险、流动性风险、提前偿付风险、法律风险和操作风险。本基金管理人将通过内部信用评级、投资授信控制等方法对资产支持证券投资进行有效的风险评估和控制。同时，本基金管理人将对资产支持证券进行全程合规监控，通过事前控制、事中监督和事后报告检查等方式，确保资产支持证券投资的合法合规。

2、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、销售机构之间的基金风险评价可能不一致的风险

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、期货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。

3、实施侧袋机制对投资者的影响

侧袋机制是一种流动性风险管理工具，是将特定资产分离至专门的侧袋账户进行处置清算，并以处置变现后的款项向基金份额持有人进行支付，目的在于有效隔离并化解风险。但基金启用侧袋机制后，侧袋账户份额将停止披露基金份额净值，并不得办理申购、赎回和转换，仅主袋账户份额正常开放赎回，因此启用侧袋机制时持有基金份额的持有人将在启用侧袋机制后同时持有主袋账户份额和侧袋账户份额，侧袋账户份额不能赎回，其对应特定资产

的变现时间具有不确定性，最终变现价格也具有不确定性并且有可能大幅低于启用侧袋机制时的特定资产的估值，基金份额持有人可能因此面临损失。

实施侧袋机制期间，因本基金不披露侧袋账户份额的净值，即便基金管理人在基金定期报告中披露报告期末特定资产可变现净值或净值区间的，也不作为特定资产最终变现价格的承诺，因此对于特定资产的公允价值和最终变现价格，基金管理人不承担任何保证和承诺的责任。

基金管理人将根据主袋账户运作情况合理确定申购政策，因此实施侧袋机制后主袋账户份额存在暂停申购的可能。

启用侧袋机制后，基金管理人计算各项投资运作指标和基金业绩指标时仅需考虑主袋账户资产，并根据相关规定对分割侧袋账户资产导致的基金净资产减少进行按投资损失处理，因此本基金披露的业绩指标不能反映特定资产的真实价值及变化情况。

4、基金共有的风险，如市场风险、管理风险、流动性风险、其他风险等。

（二）重要提示

南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证监会 2026 年 6 月 16 日证监许可[2026]1443 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起，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中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费、合理的律师费由败诉方承担。

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在符合法律法规的前提下，为投资人提供账户服务通知、交易确认通知、重要公告通知、投报投教、客户关怀等服务，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

以下资料详见南方基金官方网站 [www.nffund.com] [客服电话：400-889-8899]

- 《南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金基金合同》、
- 《南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金托管协议》、
- 《南方中证 REITs 全收益指数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。

