南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金 2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 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：中国工商银行股份有限公司

送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 3 日（基金合同生效日）起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

基金简称	南方中证 REITs 全收益指数
基金主代码	028270
交易代码	028270
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2026 年 7 月 3 日
报告期末基金份额总额	254,960,695.43 份
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。	
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	
下属分级基金的基金简称	南方中证 REITs 全收益指数 A	南方中证 REITs 全收益指数 C
下属分级基金的交易代码	028270	028271
报告期末下属分级基金的份额总额	254,546,188.77 份	414,506.66 份

§3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	2026 年 7 月 3 日(基金合同生效日)-2026 年 9 月 30 日	
	南方中证 REITs 全收益指数 A	南方中证 REITs 全收益指数 C
1.本期已实现收益	2,666,671.13	3,032.47
2.本期利润	-1,336,661.54	-882.32
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0048	-0.0028
4.期末基金资产净值	253,361,216.88	412,374.79
5.期末基金份额净值	0.9953	0.9949

注：基金业绩指标不包括持有人认（申）购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字；

本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入(不含公允价值变动收益)扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益；

本基金合同于 2026 年 7 月 3 日生效，截至本报告期末基金成立未满一季度。

3.2 基金净值表现

3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

南方中证 REITs 全收益指数 A

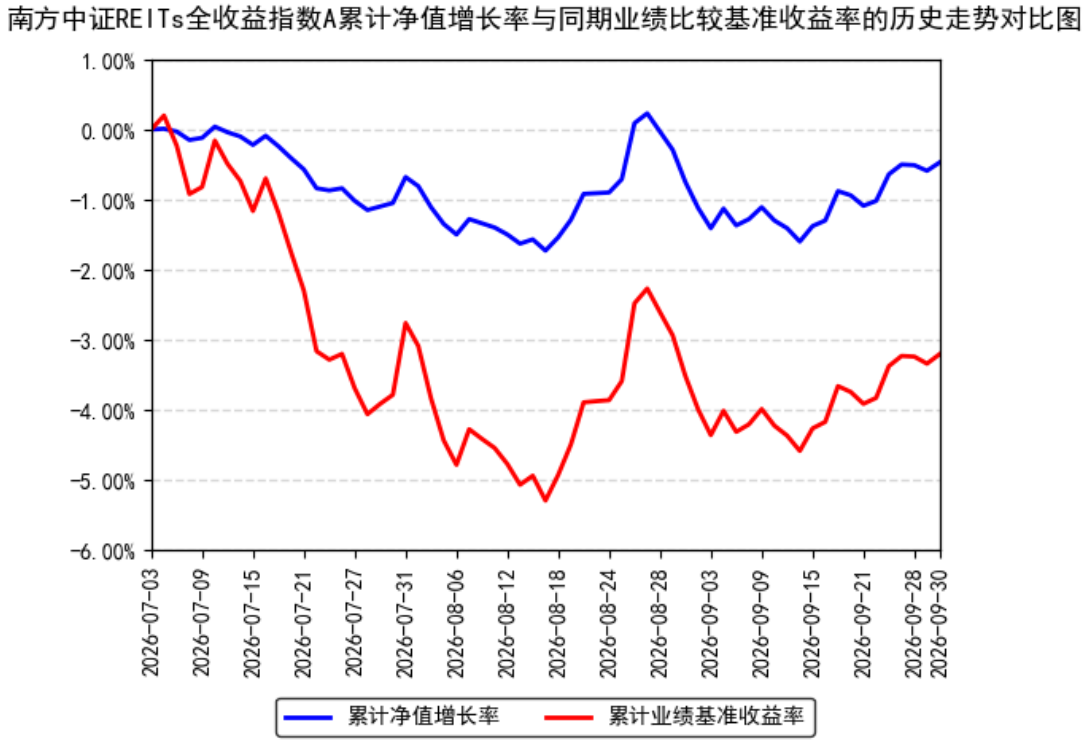
阶段	净值增长率	净值增长率	业绩比较基	业绩比较基	①-③	②-④

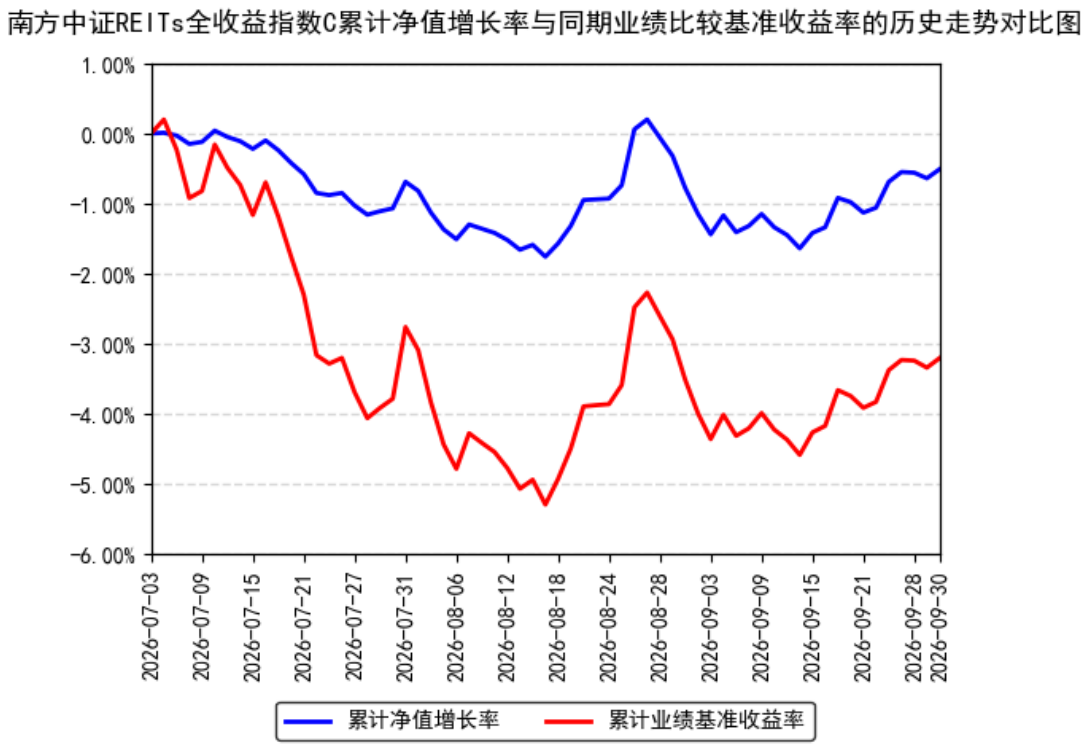
	①	标准差②	准收益率③	准收益率标准差④		
自基金合同生效起至今	-0.47%	0.22%	-3.21%	0.42%	2.74%	-0.20%

南方中证 REITs 全收益指数 C

阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
自基金合同生效起至今	-0.51%	0.22%	-3.21%	0.42%	2.70%	-0.20%

3.2.2 自基金合同生效以来基金累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较





注：本基金合同于 2026 年 7 月 3 日生效，截至本报告期末基金成立未满一年；自基金成立日起 6 个月内为建仓期，截至报告期末建仓期尚未结束。

§4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
戴明洋	本基金基金经理	2026 年 7 月 3 日	-	11 年	中国国籍，香港中文大学工商管理硕士，具有基金从业资格。曾就职于招商银行北京分行，历任客户经理、财富管理部产品经理、基金业务负责人、公募产品室主管。2022 年 1 月加入南方基金 FOF 投资部；2025 年 4 月 25 日至 2025 年 5 月 23 日，任南方誉泰稳健 6 个月持有混合（FOF）基金经理；2022 年 9 月 16 日至 2026 年 4 月 24 日，任南方合顺多资产配置混合（FOF）基金经理；2023 年 4 月 21 日至今，任南方浩誉稳健 18 个月持有混合（FOF）基金经理；2025 年 4 月 25 日至今，任南方浩升稳健优选 6 个月持有混合（FOF）基金经理；2026 年

					2 月 4 日至今，任南方稳嘉多元配置 3 个月持有混合（FOF）基金经理；2026 年 2 月 10 日至今，任南方浩信积极 3 个月持有混合（FOF）基金经理；2026 年 7 月 3 日至今，任南方中证 REITs 全收益指数基金经理；2026 年 9 月 8 日至今，任南方稳健多策略 3 个月持有混合（FOF）基金经理。

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，后任基金经理的任职日期以及历任基金经理的离任日期为公司相关会议作出决定的公告（生效）日期；

2、证券从业年限计算标准遵从中国证监会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》中关于证券基金从业人员范围的相关规定。

4.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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》及其他有关法律法规的规定及本基金基金合同的约定，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利益。本报告期内，本基金运作整体合法合规，不存在损害基金份额持有人利益的行为。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。

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

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。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

本基金于本报告期内不存在异常交易行为。本报告期内基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所公开竞价同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5%的交易次数为 8 次，是由于指数投资组合的投资策略导致。

4.4 报告期内基金投资策略和运作分析

组合当前仓位约 75%。产品成立后指数整体呈持续下跌趋势，组合遵循既定建仓策略，在指数下跌过程中分批、逐步建仓，大致分为三个阶段：产品成立初期，组合仓位建至 30%-40%的基准水平；随后指数进入加速下跌阶段，组合暂停建仓、规避下跌风险；待指数创出阶段

新低、下跌动能趋于衰竭后，组合重启建仓至 66%，并在指数加速反弹前暂停加仓。此后随着部分持有人赎回及组合在低位区域的适度补仓，仓位逐步抬升至当前的 75%。

REITs 资产 2026 年中报已悉数披露完毕，整体基本面符合预期，未见系统性恶化（上半年收入同比平均降幅 4.7%、可供分配金额同比平均降幅 2.6%，消费、保租房板块普遍正增长）。但二级市场交投情绪进一步收缩、成交持续低迷：机构持仓占比已升至 97%以上，持有人结构高度机构化、资金集中于少数几类机构，流动性先天偏弱。与此同时，一级市场持续发行对市场流动性形成挤压，前期新券接连破发、打新收益归零，一二级市场明显割裂。综合判断，我们对中证 REITs 指数维持震荡观点，下行风险有限、上行有待增量资金。

4.5 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末，本基金 A 份额净值为 0.9953 元，报告期内，份额净值增长率为-0.47%，同期业绩基准增长率为-3.21%；本基金 C 份额净值为 0.9949 元，报告期内，份额净值增长率为-0.51%，同期业绩基准增长率为-3.21%。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

报告期内，本基金未出现连续二十个交易日基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

§5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	-	-
	其中：股票	-	-
2	基金投资	232,462,137.81	91.38
3	固定收益投资	14,961,351.26	5.88
	其中：债券	14,961,351.26	5.88
	资产支持证券	-	-
4	贵金属投资	-	-
5	金融衍生品投资	-	-
6	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
7	银行存款和结算备付金合计	6,761,732.66	2.66

8	其他资产	208,202.10	0.08
9	合计	254,393,423.83	100.00

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 报告期末按行业分类的境内股票投资组合

无。

5.2.2 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

无。

5.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的股票投资明细

5.3.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

无。

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	国家债券	14,961,351.26	5.90
2	央行票据	-	-
3	金融债券	-	-
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	-	-
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	-	-
7	可转债（可交换债）	-	-
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	14,961,351.26	5.90

5.5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量（张）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	019835	26 国债 09	149,000	14,961,351.26	5.90

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

无。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名权证投资明细

无。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

无。

5.9.2 本基金投资股指期货的投资政策

无。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

5.10.1 本期国债期货投资政策

无。

5.10.2 报告期末本基金投资的国债期货持仓和损益明细

无。

5.10.3 本期国债期货投资评价

无。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1 声明本基金投资的前十名证券的发行主体本期是否出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。如是，还应对相关证券的投资决策程序做出说明。

本基金投资的前十名证券的发行主体本期没有出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.11.2 声明基金投资的前十名股票是否超出基金合同约定的备选股票库。如是，还应对相关股票的投资决策程序做出说明。

本基金投资的前十名股票（如有）没有超出基金合同约定的备选股票库，本基金管理人从制度和流程上要求股票必须先入库再买入。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	80,026.57
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	-
4	应收利息	-
5	应收申购款	128,175.53
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	208,202.10

5.11.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

5.11.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

无。

§6 基金中基金

6.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细

序号	基金代码	基金名称	运作方式	持有份额（份）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）	是否属于基金管理人及管理人关联方所管理的基金
1	511070	南方上证基准做市公司债 ETF	契约型开放式	428,800.00	44,294,182.40	17.45	是
2	180601	华夏华润商业 REIT	契约型封闭式	1,627,400.00	15,103,899.40	5.95	否
3	508028	中信建投国家电投新能源 REIT	契约型封闭式	1,115,948.00	10,841,434.82	4.27	否

4	508018	华夏中国交建高速 REIT	契约型封闭式	1,859,764.00	10,801,509.31	4.26	否
5	508056	中金普洛斯 REIT	契约型封闭式	3,154,319.00	7,254,933.70	2.86	否
6	508009	中金安徽交控 REIT	契约型封闭式	1,162,400.00	7,023,220.80	2.77	否
7	508031	国泰海通城投宽庭保租房 REIT	契约型封闭式	1,627,440.00	6,233,095.20	2.46	否
8	180603	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施(REITs)	契约型封闭式	1,394,900.00	5,970,172.00	2.35	否
9	180203	招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施(REITs)	契约型封闭式	813,550.00	5,877,085.20	2.32	否
10	180201	平安广交投广河高速 REIT	契约型封闭式	813,737.00	5,531,784.13	2.18	否

6.1.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名公开募集不动产投资信托基金投资明细

序号	基金代码	基金名称	运作方式	持有份额（份）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）	是否属于基金管理人及管理人关联方所管理的基

							金
1	180601	华夏华润商业 REIT	契约型封闭式	1,627,400.00	15,103,899.40	5.95	否
2	508028	中信建投国家电投新能源 REIT	契约型封闭式	1,115,948.00	10,841,434.82	4.27	否
3	508018	华夏中国交建高速 REIT	契约型封闭式	1,859,764.00	10,801,509.31	4.26	否
4	508056	中金普洛斯 REIT	契约型封闭式	3,154,319.00	7,254,933.70	2.86	否
5	508009	中金安徽交控 REIT	契约型封闭式	1,162,400.00	7,023,220.80	2.77	否
6	508031	国泰海通城投宽庭保租房 REIT	契约型封闭式	1,627,440.00	6,233,095.20	2.46	否
7	180603	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施(REITs)	契约型封闭式	1,394,900.00	5,970,172.00	2.35	否
8	180203	招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施(REITs)	契约型封闭式	813,550.00	5,877,085.20	2.32	否
9	180201	平安广交投广河高速 REIT	契约型封闭式	813,737.00	5,531,784.13	2.18	否
10	508005	华夏首	契约型	1,115,94	4,541,90	1.79	否

		创奥特莱斯封闭式基础设施 REITs	封闭式	7.00	4.29		

6.1.2 报告期末基金持有的全部公开募集不动产投资信托基金情况

合计持有数量（只）	合计持有份额（份）	合计公允价值（元）	合计占基金资产净值比例（%）
53	45,917,011.00	188,167,955.41	74.15

6.2 当期交易及持有基金产生的费用

项目	本期费用 2026-07-03 至 2026-09-30	其中：交易及持有基金管理人以及管理人关联方所管理基金产生的费用
当期交易基金产生的申购费（元）	-	-
当期交易基金产生的赎回费（元）	-	-
当期持有基金产生的应支付销售服务费（元）	-	-
当期持有基金产生的应支付管理费（元）	83,829.82	12,876.59
当期持有基金产生的应支付托管费（元）	10,482.87	3,473.51
当期交易所交易基金产生的交易费（元）	-	-

注：当期持有基金产生的应支付销售服务费、应支付管理费、应支付托管费按照被投资基金基金合同约定已作为费用计入被投资基金的基金份额净值，上表列示金额为按照本基金对被投资基金的实际持仓情况根据被投资基金基金合同约定的相应费率和计算方法计算得出。

§7 开放式基金份额变动

单位：份

项目	南方中证 REITs 全收益指数 A	南方中证 REITs 全收益指数 C
基金合同生效日(2026 年 7 月 3 日)基金份额总额	298,972,507.71	319,306.84
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	1,923,293.50	154,674.59
减：基金合同生效日起至报	46,349,612.44	59,474.77

告期期末基金总赎回份额		
基金合同生效日起至报告期期末基金拆分变动份额（份额减少以"-"填列）	-	-
报告期期末基金份额总额	254,546,188.77	414,506.66

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期末，基金管理人未持有本基金份额。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人不存在申购、赎回或买卖本基金的情况。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

9.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况

报告期内单一投资者持有基金份额比例不存在达到或超过 20%的情况。

9.2 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

1、《南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金基金合同》；

2、《南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金托管协议》；

3、南方中证 REITs 全收益指数证券投资基金 2026 年 3 季度报告原文。

10.2 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。

10.3 查阅方式

网站：http://www.nffund.com