南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 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 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

基金简称	南方中证全指房地产 ETF
场内简称	地产 ETF；房地产 ETF 南方
基金主代码	512200
交易代码	512200
基金运作方式	交易型开放式
基金合同生效日	2017 年 8 月 25 日
报告期末基金份额总额	4,119,597,902.00 份
投资目标	紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。
投资策略	本基金为被动式指数基金，采用完全复制法，按照成份股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股及其权重的变化进行相应调整。
业绩比较基准	中证全指房地产指数收益率
风险收益特征	本基金属股票型基金，风险与收益高于混合型基金、债券型基金与货币市场基金。本基金采用完全复制法跟踪标的指数的表现，具有与标的指数、以及标的指数所代表的股票市场相似的风险收益特征。
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

§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	报告期（2026 年 7 月 1 日－2026 年 9 月 30 日）
1.本期已实现收益	-196,187,735.92
2.本期利润	364,766,492.14
3.加权平均基金份额本期利润	0.1255
4.期末基金资产净值	5,369,396,638.59
5.期末基金份额净值	1.3034

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；

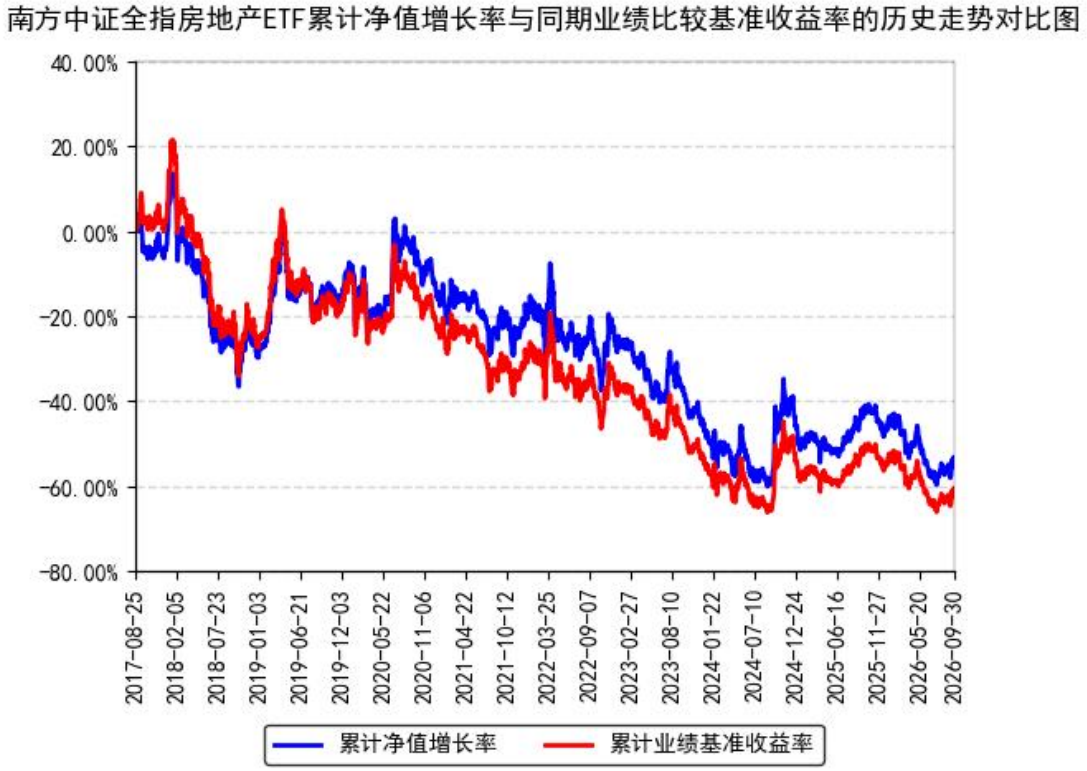
本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入(不含公允价值变动收益)扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

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

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
过去三个月	9.90%	1.70%	9.62%	1.71%	0.28%	-0.01%
过去六个月	-3.75%	1.56%	-4.16%	1.57%	0.41%	-0.01%
过去一年	-20.83%	1.49%	-20.94%	1.49%	0.11%	0.00%
过去三年	-24.24%	1.81%	-25.12%	1.82%	0.88%	-0.01%
过去五年	-41.82%	1.79%	-43.54%	1.79%	1.72%	0.00%
过去七年	-43.69%	1.69%	-51.14%	1.70%	7.45%	-0.01%
自基金合同生效起至今	-53.33%	1.66%	-60.67%	1.67%	7.34%	-0.01%

3.2.2 自基金合同生效以来基金份额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



§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		
罗文杰	本基金基金经理	2017 年 8 月 25 日	-	21 年	中国国籍，女，美国南加州大学数学金融硕士、美国加州大学计算机科学硕士，具有基金从业资格。曾任职于摩根士丹利投资银行，从事量化分析工作。2008 年 9 月加入南方基金，曾任南方基金数量化投资部基金经理助理；现任指数投资部总经理。2013 年 5 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，任南方策略优化股票基金经理；2017 年 11 月 9 日至 2019 年 1 月 18 日，任南方策略优化混合、南方量化灵活配置混合基金经理；2016 年 12 月 30 日至 2019 年 4 月 18 日，任南方安享绝对收益策略定期开放混合型发起式、南方卓享绝对收益策略定期开放混合基金经理；2018 年 2 月 8 日至 2020 年 3

					月 27 日，任南方恒生中国企业 ETF 基金经理；2018 年 2 月 12 日至 2020 年 3 月 27 日，任南方恒生中国企业 ETF 联接基金经理；2014 年 10 月 30 日至 2020 年 12 月 23 日，任南方中证 500 医药卫生 ETF 基金经理；2021 年 3 月 12 日至 2023 年 2 月 24 日，任南方中证创新药产业 ETF 基金经理；2021 年 10 月 22 日至 2023 年 2 月 24 日，任南方中证全指医疗保健设备与服务 ETF 基金经理；2020 年 12 月 25 日至 2023 年 8 月 25 日，任南方策略优化混合基金经理；2021 年 7 月 2 日至 2023 年 8 月 25 日，任南方中证香港科技 ETF（QDII）基金经理；2022 年 6 月 17 日至 2023 年 8 月 25 日，任南方恒生香港上市生物科技 ETF（QDII）基金经理；2023 年 5 月 30 日至 2024 年 7 月 5 日，任南方恒生香港上市生物科技 ETF 发起联接（QDII）基金经理；2024 年 7 月 5 日至 2025 年 7 月 25 日，任南方基金南方东英沙特阿拉伯 ETF（QDII）基金经理；2024 年 11 月 4 日至 2025 年 12 月 5 日，任南方中证沪深港黄金产业股票指数发起基金经理；2013 年 4 月 22 日至今，任南方中证 500ETF、南方中证 500ETF 联接(LOF)基金经理；2013 年 5 月 17 日至今，任南方沪深 300ETF（原：南方开元沪深 300ETF）、南方沪深 300ETF 联接（原：南方开元沪深 300ETF 联接）基金经理；2015 年 2 月 16 日至今，任南方恒生指数 ETF 基金经理；2017 年 7 月 21 日至今，任南方恒生指数 ETF 联接（LOF）基金经理；2017 年 8 月 24 日至今，任南方中证房地产 ETF 发起联接基金经理；2017 年 8 月 25 日至今，任南方中证全指房地产 ETF 基金经理；2018 年 4 月 3 日至今，任南方 MSCI 中国 A 股国际通 ETF 基金经理；2018 年 6 月 8 日至今，任南方 MSCI 中国 A 股国际通 ETF 发起联接基金经理；2020 年 7 月 24 日至今，兼任投资经理；2024 年 6 月 26 日至今，任南方中证国新港股通央企红利 ETF 基金经理；2024 年 9 月 12 日至今，任南方港股通央企红利 ETF 联接基

					金经理；2025 年 6 月 30 日至今，任南方中证港股通科技 ETF 基金经理；2025 年 9 月 18 日至今，任南方中证港股通科技 ETF 发起联接基金经理；2026 年 8 月 12 日至今，任南方中证云计算 50ETF 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。

4.1.1 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

姓名	产品类型	产品数量（只）	资产净值(元)	任职时间
罗文杰	公募基金	15	65,956,589,327.84	2013 年 04 月 22 日
	私募资产管理计划	-	-	-
	其他组合	1	1,237,818,688.46	2026 年 03 月 12 日
	合计	16	67,194,408,016.30	-

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

跟踪指数：中证全指房地产指数（931775.CSI） 2026 年三季度指数涨 9.62%

本基金为跟踪中证全指房地产指数的交易型开放式指数证券投资基金。中证全指房地产指数从中证全指样本中选取房地产行业上市公司证券作为指数样本，反映 A 股房地产行业证券的整体表现。当前板块估值处于相对低位，提供一定的安全边际。报告期内，中证全指房地产指数涨 9.62%。

报告期内，房地产板块表现相对活跃，中证全指房地产指数上涨 9.62%，显著跑赢大盘。政策层面，稳定房地产市场的定调进一步强化，9 月末国务院常务会议研究出台稳定房地产市场的政策措施，围绕销售制度改革、信贷管理优化、住房保障体系完善的政策框架逐步明晰，行业向新发展模式过渡的路径更加清晰；地方层面，多地因城施策、宽松导向延续，购房成本持续下降，现房销售政策亦有助于存量房源去化。市场层面，三季度行业总体延续筑底态势、分化特征明显：一线城市新房成交相对较好，二手房成交量保持增长、在住房交易中的占比进一步提升；土地市场缩量提质、出让进一步向核心城市集中。9 月下旬起，多项数据边际改善带动板块情绪修复，地产股多次领涨市场。展望后市，随着政策细则加快落地、市场信心逐步修复，行业基本面有望逐步筑底企稳，土地与信贷资源向优质房企集中的趋势延续，经营稳健的优质房企有望受益于行业格局优化。

期间我们通过自建的指数化交易系统、日内择时交易模型、跟踪误差归因分析系统、ETF 现金流精算系统等，将本基金的跟踪误差指标控制在较好水平，并通过严格的风险管理流程，确保了本基金的安全运作。

我们对本基金报告期内跟踪误差归因分析如下：

(1)大额申购赎回带来的成份股权重偏差，对此我们通过日内择时交易争取跟踪误差最小化。

4.5 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末，本基金份额净值为 1.3034 元，报告期内，份额净值增长率为 9.90%，同期业绩基准增长率为 9.62%。

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	5,349,818,357.80	98.25
	其中：股票	5,349,818,357.80	98.25
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	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	83,575,757.84	1.53
8	其他资产	11,732,078.72	0.22
9	合计	5,445,126,194.36	100.00

注：上表中的股票投资项含可退替代款估值增值，而行业分类的合计项中不含可退替代款估值增值。

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 报告期末指数投资按行业分类的境内股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例(%)
A	农、林、牧、渔业	64,463,717.00	1.20
B	采矿业	-	-
C	制造业	51,256,485.00	0.95
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	-	-
E	建筑业	137,523,658.44	2.56
F	批发和零售业	63,170,819.81	1.18
G	交通运输、仓储和邮政业	-	-
H	住宿和餐饮业	-	-

I	信息传输、软件和信息技术服务业	-	-
J	金融业	-	-
K	房地产业	4,934,862,714.93	91.91
L	租赁和商务服务业	91,262,002.82	1.70
M	科学研究和技术服务业	-	-
N	水利、环境和公共设施管理业	-	-
O	居民服务、修理和其他服务业	-	-
P	教育	-	-
Q	卫生和社会工作	-	-
R	文化、体育和娱乐业	-	-
S	综合	-	-
	合计	5,342,539,398.00	99.50

5.2.2 报告期末积极投资按行业分类的境内股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例(%)
A	农、林、牧、渔业	-	-
B	采矿业	-	-
C	制造业	1,393,330.53	0.03
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	-	-
E	建筑业	-	-
F	批发和零售业	-	-
G	交通运输、仓储和邮政业	-	-
H	住宿和餐饮业	-	-
I	信息传输、软件和信息技术服务业	-	-
J	金融业	-	-
K	房地产业	5,676,094.76	0.11
L	租赁和商务服务业	-	-
M	科学研究和技术服务业	-	-
N	水利、环境和公共设施管理业	-	-
O	居民服务、修理和其他服务业	-	-
P	教育	-	-
Q	卫生和社会工作	-	-
R	文化、体育和娱乐业	-	-
S	综合	-	-
	合计	7,069,425.29	0.13

5.2.3 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

无。

5.3 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

5.3.1 报告期末指数投资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

序号	股票代码	股票名称	数量（股）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	600048	保利发展	87,795,146	506,577,992.42	9.43
2	000002	万科 A	83,574,889	356,029,027.14	6.63
3	001979	招商蛇口	44,271,694	335,579,440.52	6.25
4	600895	张江高科	11,333,760	317,458,617.60	5.91
5	600246	万通发展	18,932,820	238,174,875.60	4.44
6	002244	滨江集团	15,149,333	153,614,236.62	2.86
7	600208	衢州发展	52,013,838	151,360,268.58	2.82
8	601155	新城控股	11,178,176	143,863,125.12	2.68
9	600663	陆家嘴	13,694,913	138,455,570.43	2.58
10	000620	盈新发展	43,048,992	131,729,915.52	2.45

5.3.2 报告期末积极投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量（股）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	400174	中天 3	40,543,534	5,676,094.76	0.11
2	301666	大普微	1,220	403,990.80	0.01
3	301660	粤芯半导体	28,853	346,524.53	0.01
4	001399	惠科股份	6,488	126,580.88	0.00
5	001246	力勤资源	2,178	109,096.02	0.00

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

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

无。

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

本基金投资股指期货将根据风险管理的原则，以套期保值为目的，对冲系统性风险和某些特殊情况下的流动性风险等，主要采用流动性好、交易活跃的股指期货合约，通过多头或空头套期保值等策略进行套期保值操作。本基金力争利用股指期货的杠杆作用，降低股票仓位频繁调整的交易成本和跟踪误差，达到有效跟踪标的指数的目的。

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	551,854.40
2	应收证券清算款	11,180,224.32
3	应收股利	-
4	应收利息	-
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	11,732,078.72

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

5.11.5.1 报告期末指数投资前十名股票中存在流通受限情况的说明

无。

5.11.5.2 期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分的公允价值	占基金资产净值比例（%）	流通受限情况说明
1	400174	中天 3	5,676,094.76	0.11	暂停转让
2	301666	大普微	403,990.80	0.01	新股锁定期
3	301660	粤芯半导体	346,524.53	0.01	新股未上市
4	001399	惠科股份	126,580.88	0.00	新股锁定期
5	001246	力勤资源	109,096.02	0.00	新股锁定期

§6 开放式基金份额变动

单位：份

报告期期初基金份额总额	2,658,097,902.00
报告期期间基金总申购份额	2,516,750,000.00
减：报告期期间基金总赎回份额	1,055,250,000.00
报告期期间基金拆分变动份额（份额减少以"-"填列）	-
报告期期末基金份额总额	4,119,597,902.00

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

7.1 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。

7.2 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。

§8 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 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

投资者类别	报告期内持有基金份额变化情况					报告期末持有基金情况	
	序号	持有基金份额比例达到或者超过 20%的时间区间	期初份额	申购份额	赎回份额	持有份额	份额占比
联接基金	1	20260817-20260817,20260819-20260819	501,434,707.00	136,880,500.00	33,468,800.00	604,846,407.00	14.68%
产品特有风险							
本基金存在持有基金份额超过 20%的基金份额持有人，在特定赎回比例及市场条件下，若基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产，将会导致流动性风险和基金净值波动风险。							

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

1、《南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金基金合同》；

2、《南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金托管协议》；

3、南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 2026 年 3 季度报告原文。

9.2 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。

9.3 查阅方式

网站：http://www.nffund.com