

华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026年6月22日

送出日期：2026年6月23日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一) 产品要素

基金简称	华夏保利商业 REIT	基金代码	508605
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中信银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 32 年
基金经理	贾瑞	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2019-11-01
基金经理	张玮	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-08-01
基金经理	刘月	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2025-07-08
场内简称	保利商业（扩位简称：华夏保利商业 REIT）		
其他	运营管理统筹机构：保利发展控股集团股份有限公司 运营管理实施机构：广州保利商业物业发展有限公司、广东和汇商业运营管理有限公司 募集份额：5 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：保利发展控股集团股份有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：30%		

(二) 标的不动产项目情况

本基金拟持有的不动产项目为广州保利中心项目、佛山保利水城项目，具体情况如下表：

表：项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	广州保利中心项目	佛山保利水城项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公及配套商业	商业零售
项目所在地	广州市天河区临江大道5号	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号
资产范围	位于广州市天河区临江大道5号的广州保利中心写字楼项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权），以及相关人防车位使用权	位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号的佛山保利水城项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）
建设内容和规模	广州保利中心项目总建筑面积为79,382.84平方米，共计41层，其中地上38层（第9、24层为避难层，不计入建筑面积），地下3层。楼宇配有电梯系统，包括垂直客梯以及货用电梯；同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施	佛山保利水城项目建筑面积为153,062.62平方米，共计5层，其中地上4层，地下1层。楼宇配有电梯系统，包括24台乘客电梯、3台载货电梯、40台自动扶梯、2台自动人行道；同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	总建筑面积合计为79,382.84平方米，其中地上办公建筑面积为58,864.71平方米，地上配套商业建筑面积为4,866.17平方米，地下配套车位建筑面积为15,651.96平方米，总可出租面积为63,402.97平方米	总建筑面积合计为153,062.62平方米，其中商业建筑面积为110,098.69平方米，配套建筑面积397.94平方米，地下车库建筑面积为42,565.99平方米，总可出租面积为61,319.99平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2007年开工，2010年竣工，2010年投入运营	2007年开工，2008年竣工，2009年投入运营
使用期限	不动产权证载国有建设用地使用期限：商业服务对应土地使用权40年，期止于2047年4月26日；办公对应土地使用权50年，期止于2057年4月26日	不动产权证载国有建设用地使用期限：土地使用权40年，期止于2045年08月24日
剩余年限	商业服务对应土地使用权终止日期为2047年4月26日，剩余年限为21.32年；办公对应土地使用权终止日期为2057年4月26日，剩余年限为31.32年	土地使用权终止日期为2045年08月24日，剩余年限为19.65年

用地性质	商服用地	批发市场用地，零售商业用地/ 商业
可供分配金额测算	2026年可供分配金额：107,598,386.60元； 2027年可供分配金额：107,997,638.50元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	<p>广州市瑞咨企业管理有限公司尚未就广州保利中心项目购买足额财产一切险和公众责任保险。根据本项目的交易安排，基金设立前，广州市瑞咨企业管理有限公司将为广州保利中心项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等险种，满足监管要求</p> <p>综上，管理人认为，不动产基金存续期间，投保金额可以覆盖不动产项目评估价值，本项目符合《审核关注事项》第三十八条之规定。</p>	<p>佛山保城企业管理有限公司尚未就佛山保利水城项目购买足额财产一切险和公众责任保险。根据本项目的交易安排，基金设立前，佛山保城企业管理有限公司将为佛山保利水城项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等险种，满足监管要求</p> <p>综上，管理人认为，不动产基金存续期间，投保金额可以覆盖不动产项目评估价值，本项目符合《审核关注事项》第三十八条之规定。</p>
项目权属	广州市瑞咨企业管理有限公司合法享有广州保利中心项目占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）以及相关人防车位使用权	佛山保城企业管理有限公司合法享有佛山保利水城项目占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）
他项权利	广州保利中心项目为保利发展在编号为120566HT2022071601号的《借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司广州分行。招商银行股份有限公司广州分行已出具《关于提前还款、解除抵押的同意函》，同意偿还前述《借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的十个工作日内解除相关抵押	佛山保利水城项目为编号为GDK476630120241114号的《借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司佛山分行。中国银行股份有限公司佛山分行已出具《关于提前还款、解除抵押的同意函》，同意偿还前述《借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的十个工作日内解除相关抵押

根据戴德梁行出具的评估报告，以2025年12月31日为估值基准日，不动产项目的估值合计为19.30亿元，其中广州保利中心项目的估值为10.12亿元，佛山保利水城项目的估值为9.18亿元，具体评估情况如下：

表：不动产项目评估情况

项目	用途	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合总面积 单价(元/ 平方米)	Cap rate
广州保利中心项目	办公	58,864.71	101,200	12,748	2026年：6.91% 2027年：5.79%
	配套商业	4,866.17			
	配套车位	15,651.96			
佛山保利水城项目	商业	110,098.69	91,800	5,998	2026年：6.70% 2027年：6.84%
	配套	397.94			

	地下车位	42,565.99			
合计	-	232,445.46	193,000	-	-

注：Cap rate=运营净收益（NOI）（扣除资本性支出）/资产估值。

现金流预测情况如下：

表：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026年度 预测数	2027年度 预测数
营业收入	186,678,771.01	184,089,497.52
可供分配金额	107,598,386.60	107,997,638.50
现金分派率（年化）	5.39%	5.41%

注：预测现金分派率=当期的预测可供分配金额/基金拟募集规模×100%

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	<p>本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并取得项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。</p>
投资范围	<p>（1）本基金投资范围</p> <p>本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以保利发展控股集团股份有限公司或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场基金或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。</p> <p>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。</p>
主要投资策略	<p>本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略和固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后</p>

	增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

注：①投资者请认真阅读《招募说明书》相关章节了解详细情况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

（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

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

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	0.30%	公众投资者 （场外份额）
	M ≥ 500 万元	1000 元/笔	公众投资者 （场外份额）

注：本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0；对于公众投资者，通过基金管理人直销机构或上海华夏财富投资管理有限公司（基金管理人销售子公司）认购本基金不收取认购费，通过其他代销机构认购本基金时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。公众投资者通过其他代销机构场外认购本基金的认购费率如上表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。

（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	收费方
基金管理费	基金管理费自基金合同生效之日（含）起，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为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模	基金管理人、计划管理人

	<p>(含募集期利息)之和为基数),依据相应费率按日计提,计算方法如下: $B = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ B为每日应计提的基金管理费,每日计提的基金管理费均以人民币元为单位,四舍五入保留两位小数。 A为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(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前,A为基金募集资金规模(含募集期利息)。若涉及基金扩募导致基金规模变化时,自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前,A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和)。 基金管理人与基金托管人双方核对无误后,以协商确定的日期及方式从基金财产中支付,若遇法定节假日、公休假等,支付日期顺延。</p>	
<p>运营管理费</p>	<p>运营管理费包含基础管理费和激励管理费两部分。其中基础管理费包含两部分,分别是基础管理费一及基础管理费二。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费。《运营管理服务协议》约定的运营管理费为含增值税的费用。除《运营管理服务协议》规定的运营管理费外,运营机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及本不动产项目或项目公司的费用。 运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分: 广州保利中心项目: 基础管理费一为项目公司经审计的当年度实收运营收入*10.23%,基础管理费二为项目公司经审计的当年度实收运营收入*2%; 佛山保利水城项目: 基础管理费一为项目公司经审计的当年度实收运营收入*21.74%,基础管理费二为项目公司经审计的当年度实收运营收入*3%+项目公司经调整的当年度运营净收益*5% 两项目激励管理费原则为: 激励管理费=(实际运营净收益-运营净收益目标金额)×A。A按照如下方式确定: 1) 实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%=[90%(含)至110%(含)]的,A=10%; 2) 实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%<90%,或者实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%>110%的,A=15%; 3) 激励管理费的奖励、扣罚上限为运营管理机构当年度实际收取的基础管理费二。</p>	<p>运营管理机构</p>
<p>托管费</p>	<p>本基金的托管费自基金合同生效之日(含)起,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为基数(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以基金募集资金规模(含募集期利息)为基</p>	<p>基金托管人</p>

数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

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

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 为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（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①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，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。

上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

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。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在上海证券交易所上市，使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征，一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与不动产基金相关的风险

本基金为公开募集不动产基金，可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、基金解禁风险、流动性风险、停牌/暂停上市或终止上市的风险、税收政策调整风险、发售失败风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、集中投资风险、操作或技术风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金净值波动风险、基金提前终止的风险、计划管理人/基金托管人及计划托管人尽职履约风险、其他风险。

2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：行业风险、不动产项目未来经营的可持续性/稳定性风险、不动产项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、不动产项目处置风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目运营相关风险、不动产项目内部装修改造事项的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、信息披露要求导致的潜在风险等。

3、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险。

4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：项目公司人员尽责履约风险、税务风险、技术风险、操作风险。

不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。

投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行承担。

具体风险揭示详见本基金招募说明书之“第四章 风险因素”。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，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。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩以及本基金的过往业绩不代表未来表现。

基金销售相关费用中的认购金额含认购费。

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

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。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]:

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料