华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

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

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§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。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

截至本报告期末，不动产项目公司有关权属变更尚未完成，本基金尚未拥有并开始运营不动产项目资产。因此，本报告中基金主要财务指标仅披露基金单体层面数据，未披露不动产项目运营情况及财务信息。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 28 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	华夏保利商业 REIT
场内简称	保利商业（扩位证券简称：华夏保利商业 REIT）
基金主代码	508605
交易代码	508605
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效日之日起 32 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2026 年 7 月 28 日
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
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	32 年
投资目标	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。
投资策略	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。
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。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司

运营管理机构	保利发展控股集团股份有限公司（统筹机构）、广州保利商业物业发展有限公司（实施机构一）、广东和汇商业运营管理有限公司（实施机构二）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：广州保利中心项目

项目公司名称	广州市瑞咨企业管理有限公司
不动产项目业态	商业办公楼
不动产项目主要经营模式	不动产项目主要采用写字楼租赁模式运营，除办公、商业租金收入外，项目公司还可通过停车场租赁、提供增值服务等形式获取停车费收入、多种经营收入等。
不动产项目地理位置	广州保利中心项目位于广东省广州市天河区

不动产项目名称：佛山保利水城项目

项目公司名称	佛山保城企业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目按照购物中心模式经营，项目公司通过对外出租物业铺位获得租金收入（含固定租金及抽成租金收入）、物业管理收入、推广费收入、多种经营收入（含中庭场地、广告收入等）及地下车库收入等。
不动产项目地理位置	佛山保利水城项目位于广东省佛山市南海区

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构	运营管理机构	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	保利发展控股集团股份有限公司	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
信息披露事务负责人	姓名	李彬	王一夫	-	-
	职务	督察长	财务总监	-	-
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	polyreit508605@polycn.com	-	-
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层	广州市海珠区阅江中路688号601房	广州市海珠区阅江中路832号5202室
办公地址		北京市朝阳区北	广州市海珠区阅江	广州市海珠区阅江	广州市海珠区琶洲

	辰西路6号院北辰中心C座5层	中路832号保利发展广场53-59层	中路688号601房	街道暄悦东街23号保利中悦广场26楼
邮政编码	100101	510308	510308	510308
法定代表人	邹迎光	刘平	邹福顺	叶柯

注：保利发展控股集团股份有限公司为运营管理统筹机构，广州保利商业物业发展有限公司以及广东和汇商业运营管理有限公司为运营管理实施机构。

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

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
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司广州分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层
邮政编码	100020	100026	510623
法定代表人	方合英	邹迎光	薛锋庆（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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 28 日（基金合同生效日）-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	726,056.55
2.本期净利润	16,481.85
3.本期经营活动产生的现金流量净额	650,775.28
4.本期现金流分派率（%）	-
5.年化现金流分派率（%）	-

注：①本基金合同自 2026 年 7 月 28 日起生效，本报告期自 2026 年 7 月 28 日起至 2026 年 9 月 30 日。

②截至本报告期末，不动产项目公司有关权属变更尚未完成，本基金尚未拥有并开始运营不动产项目资产。本报告中主要财务指标为基金单体层面数据。

③本期收入指基金单体利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

④本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，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/基金合同生效日至报告期末实际天数*本年总天数。截至本报告期末，本基金暂未产生可供分配金额。

3.2 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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，本报告期内计提基金管理人管理费 639,917.85 元，基金托管人托管费 31,995.60 元。本报告期本期净利润已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

本基金拟持有的不动产项目为广州保利中心项目及佛山保利水城项目。广州保利中心项目及佛山保利水城项目分别于 2010 年 7 月及 2009 年 4 月正式投入运营。截至报告期末，广州保利中心项目已平稳运营满 16 年，佛山保利水城项目已平稳运营满 17 年。经本基金原始权益人确认，报告期内两项目周边均未新增同等规模及定位的竞争性项目。

截至本报告期末，不动产项目公司有关权属变更尚未完成，本基金尚未拥有并开始运营不动产项目资产，不动产项目公司尚不属于基金合并范围，因此本次报告未披露不动产项目运营情况及财务信息。

不动产项目公司有关权属变更工作正在推进，相关工作完成后，本基金将发布项目公司完成权属变更登记的公告。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产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	1,797,225,654.77	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,797,225,654.77	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期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。

§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

无。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
贾瑞	本基金的基金经理	2026-07-28	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，曾参与多个不动产项目投资管理工作，涵盖仓储物流、购物中心等不动产项目类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于平安证券股份有限公司、平安基础产业投资基金管理有限公司。2024 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。

刘月	本基金的基金经理	2026-07-28	-	6 年	自 2020 年起从事不动产行业的运营、财务管理工作。曾参与多个不动产项目的运营、财务管理工作，主要涵盖购物中心、零售百货等不动产项目类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于邯郸圆歌商业管理有限公司、睿达天街园区管理(北京)有限公司。2025 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。
张玮	本基金的基金经理	2026-07-28	-	12 年	自 2014 年起从事不动产行业的运营、投资管理工作。曾参与多个购物中心项目的招商管理工作、投资研测工作及酒店、写字楼项目的资产管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2026年7月28日）基金份额总额	500,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

注：本基金合同于 2026 年 7 月 28 日生效。

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

基金合同生效日管理人持有的本不动产基金份额	1,947,534.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	1,947,534.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占基金总份额比例（%）	0.39

注：本基金合同于 2026 年 7 月 28 日生效。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 29 日发布华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保

险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日