

广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：广发基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§ 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。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 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 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

基金简称	广发金融地产精选股票
基金主代码	012244
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2021 年 6 月 29 日
报告期末基金份额总额	57,082,512.08 份
投资目标	本基金重点关注金融地产行业上市公司的投资机会，通过自下而上的深度挖掘，精选个股，力争为基金份额持有人获取超越业绩比较基准的超额回报。
投资策略	本基金在宏观经济分析基础上，结合政策面、市场资金面，积极把握市场发展趋势，并结合经济周期不同阶段各类资产市场表现的变化情况，对股票、

	债券和现金等大类资产投资比例进行战略配置和调整。 在境内股票和香港股票方面，本基金将综合考虑以下因素进行两地股票的配置：1、宏观经济因素（如 GDP 增长率、CPI 走势、M2 的绝对水平和增长率、利率水平与走势等）；2、估值因素（如两地市场整体估值水平、上市公司利润增长情况等）；3、政策因素（如财政政策、货币政策、税收政策等）；4、流动性因素（如货币政策的宽松情况、证券市场的资金面状况等）。	
业绩比较基准	中证沪港深互联互通综合金融地产指数（人民币）收益率×90%+银行活期存款利率（税后）×10%	
风险收益特征	本基金是股票型基金，其预期收益及风险水平高于货币市场基金、债券型基金，以及混合型基金。本基金资产投资于港股，会面临港股通机制下因投资环境、投资标的、市场制度以及交易规则等差异带来的特有风险，包括港股市场股价波动较大的风险（港股市场实行 T+0 回转交易，且对个股不设涨跌幅限制，港股股价可能表现出比 A 股更为剧烈的股价波动）、汇率风险（汇率波动可能对基金的投资收益造成损失）、港股通机制下交易日不连贯可能带来的风险（在内地开市香港休市的情形下，港股通不能正常交易，港股不能及时卖出，可能带来一定的流动性风险）等。	
基金管理人	广发基金管理有限公司	
基金托管人	兴业银行股份有限公司	
下属分级基金的基金简称	广发金融地产精选股票 A	广发金融地产精选股票 C
下属分级基金的交易代	012244	012245

码		
报告期末下属分级基金 的份额总额	24,078,976.89 份	33,003,535.19 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	报告期	
	(2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	
	广发金融地产精选股 票 A	广发金融地产精选股 票 C
1.本期已实现收益	88,390.33	65,634.34
2.本期利润	-203,769.39	-380,748.91
3.加权平均基金份额本期利润	-0.0084	-0.0099
4.期末基金资产净值	20,659,571.53	27,803,642.64
5.期末基金份额净值	0.8580	0.8424

注：（1）所述基金业绩指标不包括持有人认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。

（2）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 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

1、广发金融地产精选股票 A：

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	①—③	②—④
----	--------	-----------	------------	--------------	-----	-----

				④		
过去三个月	-0.96%	0.75%	4.50%	0.64%	-5.46%	0.11%
过去六个月	0.69%	0.84%	5.46%	0.64%	-4.77%	0.20%
过去一年	15.81%	0.95%	18.87%	0.91%	-3.06%	0.04%
过去三年	5.60%	1.09%	41.17%	0.94%	-35.57%	0.15%
自基金合同生效起至今	-14.20%	1.18%	19.03%	0.99%	-33.23%	0.19%

2、广发金融地产精选股票 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
过去三个月	-1.08%	0.75%	4.50%	0.64%	-5.58%	0.11%
过去六个月	0.48%	0.84%	5.46%	0.64%	-4.98%	0.20%
过去一年	15.32%	0.95%	18.87%	0.91%	-3.55%	0.04%
过去三年	4.30%	1.09%	41.17%	0.94%	-36.87%	0.15%
自基金合同生效起至今	-15.76%	1.18%	19.03%	0.99%	-34.79%	0.19%

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

广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金
累计净值增长率与业绩比较基准收益率的历史走势对比图
(2021 年 6 月 29 日至 2025 年 12 月 31 日)

1、广发金融地产精选股票 A:



2、广发金融地产精选股票 C:



§ 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	说明
----	----	-----------------	----------	----

		任职日期	离任日期	年限	
冉宇航	本基金的基金经理	2021-06-29	-	11.5 年	冉宇航先生，中国籍，管理学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。曾任中国国际金融股份有限公司研究部分析师，中信证券股份有限公司研究部分析师，广发基金管理有限公司研究发展部研究员。

注：1.对基金的首任基金经理，“任职日期”为基金合同生效日/转型生效日，“离任日期”为公司公告解聘日期。对此后的非首任基金经理/基金经理助理，“任职日期”和“离任日期”分别指公司公告聘任日期和解聘日期。

2.证券从业的含义遵从中国证监会及行业协会相关规定。

4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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》等有关法律法规及基金合同、基金招募说明书等有关基金法律文件的规定，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最大利益。本报告期内基金运作合法合规，无损害基金持有人利益的行为，基金的投资管理符合有关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

公司建立科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，通过持续完善工作制度、流程和提高技术手段保证公平交易原则的实现。同时，公司还通过事后分析、监察稽核和信息披露等手段加强对公平交易过程和结果的监督。在投资决策的内部控制方面，公司建立了严格的投资备选库制度及投资授权制度，投资组合的投资标的必须来源于公司备选库，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易过程中，按照“时间优先、价格优先、比例分配、平等对待”的原则，公平分配投资指令。公司对投资交易实施全程动态监控，通过投资交易系统对投资交易过程进行实时监控及预警，实现投资风险的事中风险控制；通过对投资、研究及交易等全流程的独立监察稽核，实现投资风险的事后控制。

本报告期内，上述公平交易制度总体执行情况良好，不同的投资组合受到了公平对待，未发生任何不公平的交易事项。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

本报告期内，本公司旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，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% 的交易共有 52 次，其中 40 次为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易，其余 12 次为不同投资经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关投资经理按规定履行了审批程序。

本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

4.4 报告期内基金的投资策略和运作分析

2025 年四季度市场进入震荡阶段，上证综指累计上涨 2.22%，市场结构分化较大，创业板指和科创 50 指数分别下跌 1.08% 和 10.10%，而红利指数上涨 2.87%。

本产品目前仓位主要集中在 A 股和港股的房地产开发、物业管理、商业管理等。地产行业已经历了 4 年多的、较大幅度的调整，我们预计后续进一步下行的空间已较为有限。从历史经验来看，地产股价往往先于基本面见底。当前地产处于历史底部，拥挤度较低，因此我们将主要仓位配置在地产板块。

板块投资上，考虑到短期基本面仍有不确定性，先以防御性较好的物管商管、商业地产和港资地产为主。除了地产作为主仓位外，我们仍将少部分仓位配置到金融板块，尤其是当前景气度依然较好的非银金融。

4.5 报告期内基金的业绩表现

本报告期内，本基金 A 类基金份额净值增长率为 -0.96%，C 类基金份额净值增长率为 -1.08%，同期业绩比较基准收益率为 4.50%。

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工作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

序号	项目	金额(元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	44,056,413.90	77.15
	其中：股票	44,056,413.90	77.15
2	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
3	贵金属投资	-	-
4	金融衍生品投资	-	-
5	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
6	银行存款和结算备付金合计	10,337,748.90	18.10
7	其他资产	2,709,633.08	4.75
8	合计	57,103,795.88	100.00

注：权益投资中通过港股通机制投资的港股公允价值为 21,350,607.90 元，占基金资产净值比例 44.06%。

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

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	-	-
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	10,315,278.00	21.28
K	房地产业	12,390,528.00	25.57
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	22,705,806.00	46.85

5.2.2 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

行业类别	公允价值（人民币）	占基金资产净值比例（%）
能源	-	-
原材料	-	-
工业	-	-
非日常生活消费品	-	-
日常消费品	-	-
医疗保健	-	-
金融	2,749,109.04	5.67
信息技术	-	-
通讯业务	-	-
公用事业	-	-
房地产	18,601,498.86	38.38
合计	21,350,607.90	44.06

注：以上分类采用彭博提供的国际通用行业分类标准。

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

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	02423	贝壳-W	136,600	5,120,263.86	10.57
2	601211	国泰海通	122,000	2,507,100.00	5.17
2	02611	国泰海通	58,200	874,721.60	1.80
3	001914	招商积余	312,600	3,338,568.00	6.89
4	601155	新城控股	227,000	3,166,650.00	6.53
5	001979	招商蛇口	358,500	3,097,440.00	6.39
6	02869	绿城服务	708,000	2,999,160.07	6.19
7	01209	华润万象生活	73,000	2,831,251.48	5.84
8	002244	滨江集团	277,400	2,787,870.00	5.75
9	00101	恒隆地产	308,000	2,395,231.05	4.94
10	00016	新鸿基地产	27,500	2,352,210.69	4.85

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.5 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债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.6 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

本基金本报告期末未持有贵金属。

5.8 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权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

- (1) 本基金本报告期末未持有股指期货。
- (2) 本基金本报告期内未进行股指期货交易。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

- (1) 本基金本报告期末未持有国债期货。

(2) 本基金本报告期内未进行国债期货交易。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1 本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体未被监管部门立案调查，报告编制日前一年内未受到公开谴责、处罚。

5.11.2 本报告期内，本基金不存在投资的前十名股票超出基金合同规定的备选股票库的情况。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	204,804.10
2	应收证券清算款	2,402,852.44
3	应收股利	100,505.87
4	应收利息	-
5	应收申购款	1,470.67
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,709,633.08

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

本基金本报告期末前十名股票中不存在流通受限情况。

§ 6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	广发金融地产精选 股票A	广发金融地产精选 股票C
----	-----------------	-----------------

报告期期初基金份额总额	24,279,722.13	37,950,319.98
报告期期间基金总申购份额	498,791.54	6,445,531.11
减：报告期期间基金总赎回份额	699,536.78	11,392,315.90
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	24,078,976.89	33,003,535.19

§ 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

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	10,000,800.08
报告期期间买入/申购总份额	-
报告期期间卖出/赎回总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	10,000,800.08
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	17.52

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，基金管理人不存在运用固有资金（认）申购、赎回或买卖本基金的情况。

§ 8 报告期末发起式基金发起资金持有份额情况

项目	持有份额总数	持有份额占基金总份额比例	发起份额总数	发起份额占基金总份额比例	发起份额承诺持有期限
基金管理人固有资金	10,000,800.08	17.52%	10,000,800.08	17.52%	三年
基金管理人高级管理人员	-	-	-	-	-
基金经理等人员	200,004.	0.35%	-	-	-

	00				
基金管理人股东	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合计	10,200,804.08	17.87%	10,000,800.08	17.52%	三年

§ 9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- （一）中国证监会注册广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金募集的文件
- （二）《广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金基金合同》
- （三）《广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金托管协议》
- （四）法律意见书
- （五）基金管理人业务资格批件、营业执照
- （六）基金托管人业务资格批件、营业执照

9.2 存放地点

广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼

9.3 查阅方式

- 1.书面查阅：投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件；
- 2.网站查阅：基金管理人网址 www.gffunds.com.cn。

广发基金管理有限公司
二〇二六年一月二十二日