广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：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。

基金托管人兴业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	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	63,279,825.82 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	中证沪港深内地地产龙头指数（人民币）收益率×45%+中证全指金融指数收益率×45%+活期存款基准利率×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码	012244	012245
报告期末下属分级基金的份额总额	23,278,286.24 份	40,001,539.58 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 (2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 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	-1,767,600.40	-1,966,555.53
2.本期利润	2,235,365.17	2,094,044.43
3.加权平均基金份额本期利润	0.0772	0.0637
4.期末基金资产净值	18,756,167.34	31,557,483.70
5.期末基金份额净值	0.8057	0.7889

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	业绩比较基准收益	业绩比较基准收益	①－③	②－④

		②	率③	率标准差④		
过去三个月	10.49%	1.53%	10.64%	0.75%	-0.15%	0.78%
过去六个月	-1.65%	1.55%	7.16%	0.79%	-8.81%	0.76%
过去一年	-7.00%	1.36%	6.44%	0.83%	-13.44%	0.53%
过去三年	6.33%	1.16%	43.66%	0.93%	-37.33%	0.23%
过去五年	-18.78%	1.24%	33.22%	0.97%	-52.00%	0.27%
自基金合同生效起至今	-19.43%	1.23%	21.25%	0.97%	-40.68%	0.26%

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	10.40%	1.53%	10.64%	0.75%	-0.24%	0.78%
过去六个月	-1.84%	1.55%	7.16%	0.79%	-9.00%	0.76%
过去一年	-7.36%	1.36%	6.44%	0.83%	-13.80%	0.53%
过去三年	5.06%	1.16%	43.66%	0.93%	-38.60%	0.23%
过去五年	-20.39%	1.24%	33.22%	0.97%	-53.61%	0.27%
自基金合同生效起至今	-21.11%	1.23%	21.25%	0.97%	-42.36%	0.26%

注：自 2026 年 9 月 21 日起，本基金的业绩比较基准由“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%”变更为“中证沪港深内地地产龙头指数（人民币）收益率×45%+中证全指金融指数收益率×45%+活期存款基准利率×10%”。

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 2026 年 9 月 30 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：



注：自 2026 年 9 月 21 日起，本基金的业绩比较基准由“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%”变更为“中证沪港深内地地产龙头指数（人民币）收益率×45%+中证全指金融指数收益率×45%+活期存款基准利率×10%”。

§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		
冉宇航	本基金的基金经理；广发中证全指金融地产交易型开放式指数证券投资基金发起式联接基金的基金经理；广发中证证券公司30交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证有色金属矿业主题交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证全指金融地产交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证全指能源交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证银行交易型开放式指数证券投资基金的基金经理；广发中证港股通非银行金融主题交易型开放式指数证券投资基金的基金经理	2021-06-29	-	12.3 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。
丁朝飞	本基金的基金经理	2026-04-18	-	8.2 年	丁朝飞先生，中国籍，会计硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。曾任同德资产管理有限公司二级研究部行业研究员，广发基金管理有限公司研究发展部行业研究员。

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》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 29 次，其中 27 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 2 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

2026 年三季度，“8.28”现房新政出台后，地产模式发生重大变化，行业将由旧规预售切换至新规预售或者是现房销售，短期由于市场担心房企周转速度、现金流明显恶化及规模收缩，板块调整明显，但随着北京、上海、广州、武汉现房细则的落地，我们看到土地款可以分期以及土地价格下滑、房价小幅上涨，使得新政后实际项目利润率可能反超旧规预售，新规预售 IRR、ROE 也接近旧规预售，此外，房贷贴息需求端政策的出台也对冲了部分现房销售的负面影响。受以上利好因素影响，板块反弹明显，部分优质标的股价甚至超过新政以前。

长期来看，随着供给端的收缩、需求端政策的支持，行业供需将会更加平衡，房价有望加快触底反弹。行业竞争格局方面，随着房企现金流压力的增大，部分资金实力弱的中小型房企将加速退出市场，头部央国企的集中度将进一步提升。标的选择上，我们继续选择信用水平高、财务稳健、资金实力强、受现房政策影响较小、中长期空间充足的优质公司进行配置。

三季度，我们将周转比较快、受现房影响比较大的持仓标的调整至周转速度慢的开发商、商业地产、经纪龙头，以及受现房影响比较小、中长期空间充足的标的。

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 10.49%，C 类基金份额净值增长率为 10.40%，同期业绩比较基准收益率为 10.64%。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

本报告期内，本基金于 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 8 月 10 日出现了基金资产净值低于五千万元的情形。基金管理人已发布基金资产净值低于 5000 万元人民币的提示性公告。

§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	46,260,316.26	91.23
	其中：股票	46,260,316.26	91.23
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	3,979,079.97	7.85
8	其他资产	467,269.07	0.92
9	合计	50,706,665.30	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 22,798,710.26 元，占基金资产净值比例 45.31%。

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	10,188,323.00	20.25
K	房地产业	13,273,283.00	26.38
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	23,461,606.00	46.63

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	-	-
信息技术	-	-
通讯业务	-	-
公用事业	-	-
房地产	22,798,710.26	45.31
合计	22,798,710.26	45.31

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	00081	中国海外宏洋集团	1,829,000	4,953,508.32	9.85
2	001979	招商蛇口	637,800	4,834,524.00	9.61
3	01109	华润置地	180,500	4,735,113.39	9.41
4	02423	贝壳-W	118,000	4,517,692.78	8.98
5	600048	保利发展	755,900	4,361,543.00	8.67
6	00688	中国海外发展	363,500	4,106,389.42	8.16
7	601155	新城控股	316,800	4,077,216.00	8.10
8	601169	北京银行	477,500	2,659,675.00	5.29
9	00817	中国金茂	2,024,000	2,293,423.55	4.56
10	00960	龙湖集团	448,500	2,192,582.80	4.36

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 本基金投资的前十名证券的发行主体中，北京银行股份有限公司在报告编制日前一年内曾受到国家金融监督管理总局或其派出机构、中国人民银行或其分支行的处罚。

本基金对上述主体发行的相关证券的投资决策程序符合相关法律法规及基金合同的要求。

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约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	18,306.63
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	146,169.58
4	应收利息	-
5	应收申购款	302,792.86
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	467,269.07

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	31,024,555.85	27,023,176.39
报告期期间基金总申购份额	1,995,972.08	19,465,261.17
减：报告期期间基金总赎回份额	9,742,241.69	6,486,897.98
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	23,278,286.24	40,001,539.58

§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（%）	15.80

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	15.80%	10,000,800.08	15.80%	三年

基金管理人高级管理人员	-	-	-	-	-
基金经理等人员	216,262.40	0.34%	-	-	-
基金管理人股东	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合计	10,217,062.48	16.14%	10,000,800.08	15.80%	三年

§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

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
机构	1	20260903-20260930	-	12,815,583.75	-	12,815,583.75	20.25%
产品特有风险							
报告期内，本基金存在单一投资者持有份额比例达到或超过20%的情况，由此可能导致的特有风险主要包括： 1、当投资者持有份额占比较为集中时，个别投资者的大额赎回可能会对基金资产运作及净值表现产生较大影响； 2、在极端情况下，基金管理人可能无法以合理价格及时变现基金资产以应对投资者的赎回申请，可能带来流动性风险； 3、当个别投资者大额赎回引发巨额赎回，基金管理人可能根据基金合同约定决定部分延期赎回或暂停接受基金的赎回申请，可能影响投资者赎回业务办理； 4、在特定情况下，当个别投资者大额赎回，可能导致本基金资产规模和基金份额持有人数量未能满足合同约定，基金还可能面临转换运作方式、与其他基金合并或者终止基金合同等情形； 5、在召开持有人大会并对审议事项进行投票表决时，持有基金份额占比较高的投资者可能拥有较大话语权。 本基金管理人将对基金的大额申赎进行审慎评估并合理应对，完善流动性风险管控机制，切实保护持有人利益。							

9.2 影响投资者决策的其他重要信息

1、根据《公开募集证券投资基金业绩比较基准指引》的相关规定，为更好地反

映基金投资风格，提高基金业绩表现与业绩比较基准的可比性，经与基金托管人协商一致，本基金管理人自 2026 年 9 月 21 日起调整本基金的业绩比较基准并对基金合同等法律文件有关条款进行修订。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《广发基金管理有限公司关于旗下部分基金调整业绩比较基准并修订基金合同等法律文件的公告》。

2、根据《基金合同》约定：“《基金合同》生效满三年后继续存续的，连续 20 个工作日出现基金份额持有人数量不满 200 人或者基金资产净值低于 5000 万元的，基金管理人应当在定期报告中予以披露；连续 50 个工作日出现上述情形的，基金管理人应当终止基金合同，并按照基金合同的约定程序进行清算，不需要召开基金份额持有人大会进行表决。”本基金的基金资产净值曾连续 30 个工作日低于 5000 万元人民币，可能触发《基金合同》终止情形。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《关于广发金融地产精选股票型发起式证券投资基金连续 30 个工作日基金资产净值低于 5000 万元人民币的提示性公告》。

§10 备查文件目录

10.1 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

10.2 存放地点

广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；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

10.3 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

二〇二六年十月二十七日