

诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年年度报告

2019 年 12 月 31 日

基金管理人：诺安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

送出日期：2020 年 4 月 30 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2020 年 4 月 29 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、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及其更新。

本报告财务资料已经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了 2019 年度无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

本报告期自 2019 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示.....	2
1.2 目录.....	3
§ 2 基金简介	5
2.1 基金基本情况.....	5
2.2 基金产品说明.....	5
2.3 基金管理人和基金托管人.....	6
2.4 境外投资顾问和境外资产托管人.....	6
2.5 信息披露方式.....	7
2.6 其他相关资料.....	7
§ 3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标.....	8
3.2 基金净值表现.....	8
3.3 过去三年基金的利润分配情况.....	10
§ 4 管理人报告	11
4.1 基金管理人及基金经理情况.....	11
4.2 境外投资顾问为本基金提供投资建议的主要成员简介.....	12
4.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	12
4.4 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明.....	12
4.5 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明.....	13
4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望.....	15
4.7 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况.....	15
4.8 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明.....	16
4.9 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明.....	17
4.10 报告期内管理人对本基金持有人数或基金资产净值预警情形的说明.....	17
§ 5 托管人报告	18
5.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	18
5.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、净值计算、利润分配等情况的说明.....	18
5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见.....	18
§ 6 审计报告	19
6.1 审计报告基本信息.....	19
6.2 审计报告的基本内容.....	19
§ 7 年度财务报表	22
7.1 资产负债表.....	22
7.2 利润表.....	23
7.3 所有者权益（基金净值）变动表.....	25
7.4 报表附注.....	26
§ 8 投资组合报告	50
8.1 期末基金资产组合情况.....	50
8.2 期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布.....	50
8.3 期末按行业分类的权益投资组合.....	50
8.4 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有权益投资明细.....	51
8.5 报告期内权益投资组合的重大变动.....	52

8.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合.....	53
8.7 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.....	53
8.8 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有资产支持证券投资明细.....	53
8.9 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名金融衍生品投资明细.....	53
8.10 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细.....	53
8.11 投资组合报告附注.....	54
§9 基金份额持有人信息.....	55
9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构.....	55
9.2 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	55
9.3 期末基金管理人的从业人员持有本开放式基金份额总量区间的情况.....	55
§10 开放式基金份额变动.....	56
§11 重大事件揭示.....	57
11.1 基金份额持有人大会决议.....	57
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	57
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	57
11.4 基金投资策略的改变.....	57
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	57
11.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	57
11.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况.....	58
11.8 其他重大事件.....	58
§12 影响投资者决策的其他重要信息.....	65
12.1 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.....	65
12.2 影响投资者决策的其他重要信息.....	65
§13 备查文件目录.....	66
13.1 备查文件目录.....	66
13.2 存放地点.....	66
13.3 查阅方式.....	66

§2 基金简介

2.1 基金基本情况

基金名称	诺安全球收益不动产证券投资基金
基金简称	诺安全球收益不动产（QDII）
基金主代码	320017
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2011 年 9 月 23 日
基金管理人	诺安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	29,306,400.90 份
基金合同存续期	不定期

2.2 基金产品说明

投资目标	本基金主要投资于全球范围内的 REITs，通过积极的资产配置和精选投资，在严格控制投资风险的前提下，追求基金资产超越业绩比较基准的长期稳定增值。
投资策略	<p>本基金实施“自下而上”与“自上而下”相结合的主动投资策略。</p> <p>首先，本基金会根据流动性、市值规模等指标建立 REITs 备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的 REITs 进行有效分类，从而进一步实施资产配置策略。</p> <p>其次，在大类资产配置方面，本基金的大类资产主要为 REITs 以及货币市场工具，本基金将根据海外市场环境的变化，在保持长期资产配置稳定的前提下，积极进行短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家 REITs 市场的发展情况、宏观经济、货币走势、地缘政治、税收政策等因素决定基金资产在不同国家的配置比例；在周期/弱周期类资产配置方面，本基金还会根据标的 REITs 所在国的经济周期决定在周期类</p>

	<p>和弱周期类 REITs 间的配置比例。</p> <p>再次，本基金将主要采取定性与定量相结合的方式进行 REITs 的遴选。定性层面，本基金主要从标的业态、租约状况、资产质量、管理能力、分红能力等五个维度对标的 REITs 进行研判；定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的 REITs 进行分析。</p> <p>最后，本基金将综合考量 REITs 的区域、业态集中度等特征，对组合在国家 and 业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。</p>
业绩比较基准	FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index
风险收益特征	本基金为股票型基金，主要投资于全球范围内证券交易所上市的 REITs。一般来说，其在证券投资基金中属于较高风险和预期收益的基金品种。

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		诺安基金管理有限公司	中国工商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	马宏	郭明
	联系电话	0755-83026688	(010) 66105799
	电子邮箱	info@lionfund.com.cn	custody@icbc.com.cn
客户服务电话		400-888-8998	95588
传真		0755-83026677	(010) 66105798
注册地址		深圳市深南大道 4013 号兴业银行大厦 19-20 层	北京市西城区复兴门内大街 55 号
办公地址		深圳市深南大道 4013 号兴业银行大厦 19-20 层	北京市西城区复兴门内大街 55 号
邮政编码		518048	100140
法定代表人		秦维舟	陈四清

2.4 境外投资顾问和境外资产托管人

项目	境外投资顾问	境外资产托管人
----	--------	---------

名称	英文	无	Brown Brothers Harriman & Co.
	中文	无	布朗兄弟哈里曼银行
注册地址		-	140 Broadway New York, NY 1005
办公地址		-	140 Broadway New York, NY 1005
邮政编码		-	NY 1005

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.lionfund.com.cn
基金年度报告备置地点	深圳市深南大道 4013 号兴业银行大厦 19-20 层 诺安基金管理有限公司

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
注册登记机构	诺安基金管理有限公司	深圳市深南大道 4013 号兴业银行大厦 19-20 层

§ 3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

3.1.1 期间数据和指标	2019 年	2018 年	2017 年
本期已实现收益	5,475,420.52	-3,275,034.71	4,315,950.46
本期利润	11,004,832.50	-7,623,713.77	-4,293,792.49
加权平均基金份额本期利润	0.2650	-0.1141	-0.0373
本期加权平均净值利润率	17.01%	-8.01%	-2.47%
本期基金份额净值增长率	14.98%	-5.81%	-2.76%
3.1.2 期末数据和指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
期末可供分配利润	15,287,193.75	20,824,631.01	35,812,042.81
期末可供分配基金份额利润	0.5216	0.3729	0.4128
期末基金资产净值	47,015,689.27	77,921,555.47	128,437,126.08
期末基金份额净值	1.604	1.395	1.481
3.1.3 累计期末指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
基金份额累计净值增长率	60.40%	39.50%	48.10%

注：① 上述基金业绩指标不包括持有人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。

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 期末可供分配利润是采用资产负债表中未分配利润与未分配利润中已实现部分的孰低数。

3.2 基金净值表现

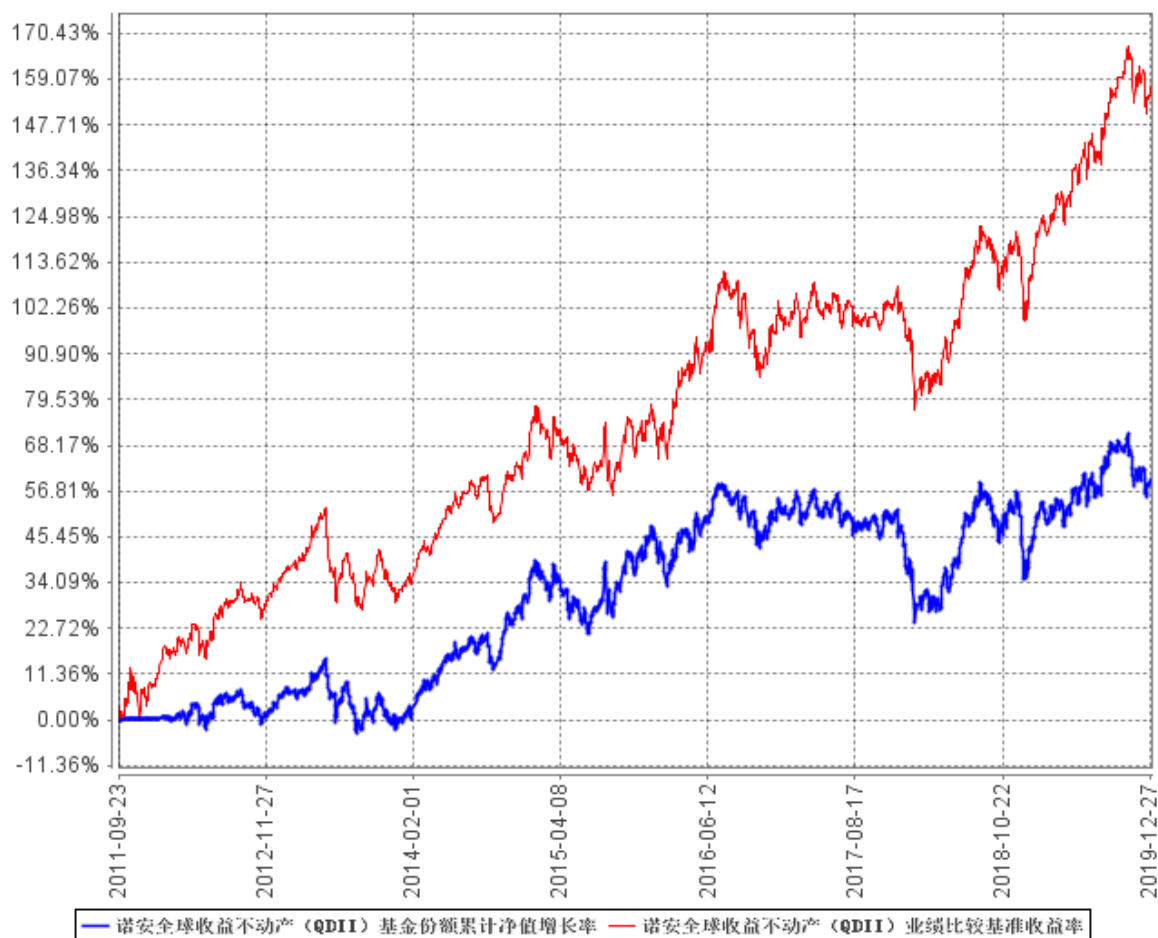
3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差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	-4.86%	0.71%	-0.43%	0.58%	-4.43%	0.13%
过去六个月	3.28%	0.76%	8.83%	0.60%	-5.55%	0.16%
过去一年	14.98%	0.82%	26.66%	0.64%	-11.68%	0.18%
过去三年	5.32%	0.86%	28.85%	0.68%	-23.53%	0.18%

过去五年	24.34%	0.89%	57.38%	0.80%	-33.04%	0.09%
自基金合同 生效起至今	60.40%	0.83%	158.33%	0.82%	-97.93%	0.01%

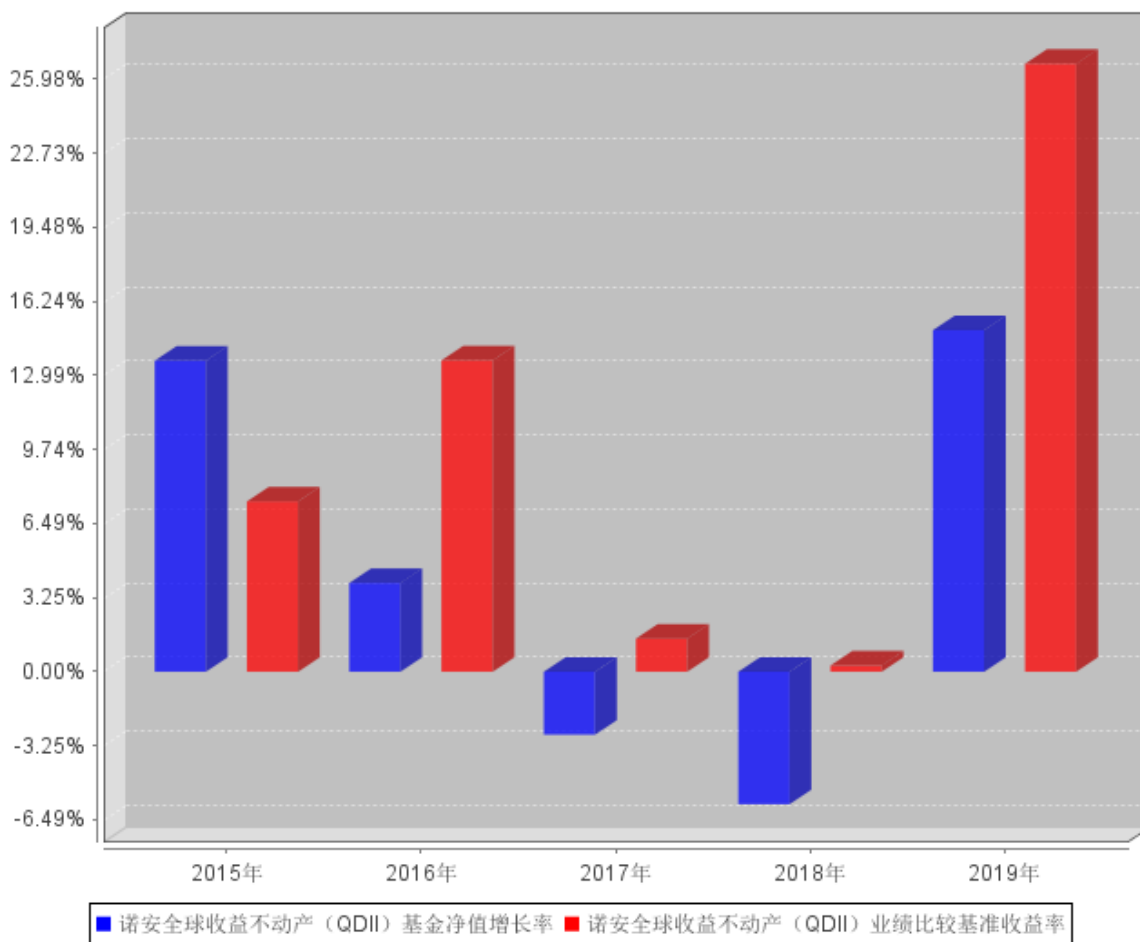
注：本基金的业绩比较基准为：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。

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



注：本基金的建仓期为 6 个月，建仓期结束时各项资产配置符合合同约定。

3.2.3 过去五年基金每年净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较



3.3 过去三年基金的利润分配情况

本基金过去三年未进行利润分配。

§4 管理人报告

4.1 基金管理人及基金经理情况

4.1.1 基金管理人及其管理基金的经验

截至 2019 年 12 月 31 日，本基金管理人共管理 60 只开放式基金：诺安平衡证券投资基金、诺安货币市场基金、诺安先锋混合型证券投资基金、诺安优化收益债券型证券投资基金、诺安价值增长混合型证券投资基金、诺安灵活配置混合型证券投资基金、诺安成长混合型证券投资基金、诺安增利债券型证券投资基金、诺安中证 100 指数证券投资基金、诺安中小盘精选混合型证券投资基金、诺安主题精选混合型证券投资基金、诺安全球黄金证券投资基金、诺安沪深 300 指数增强型证券投资基金、诺安行业轮动混合型证券投资基金、诺安多策略混合型证券投资基金、诺安全球收益不动产证券投资基金、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）、诺安新动力灵活配置混合型证券投资基金、诺安创业板指数增强型证券投资基金（LOF）、诺安策略精选股票型证券投资基金、诺安双利债券型发起式证券投资基金、诺安研究精选股票型证券投资基金、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金、诺安鸿鑫混合型证券投资基金、诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金、诺安优势行业灵活配置混合型证券投资基金、诺安天天宝货币市场基金、诺安理财宝货币市场基金、诺安聚鑫宝货币市场基金、诺安稳健回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安聚利债券型证券投资基金、诺安新经济股票型证券投资基金、诺安低碳经济股票型证券投资基金、诺安中证 500 指数增强型证券投资基金、诺安创新驱动灵活配置混合型证券投资基金、诺安先进制造股票型证券投资基金、诺安利鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安景鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安益鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安安鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安精选回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安利鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安积极回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安进取回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安高端制造股票型证券投资基金、诺安改革趋势灵活配置混合型证券投资基金、诺安瑞鑫定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安圆鼎定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安鑫享定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安联创顺鑫债券型证券投资基金、诺安汇利灵活配置混合型证券投资基金、诺安积极配置混合型证券投资基金、诺安优化配置混合型证券投资基金、诺安浙享定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安精选价值混合型证券投资基金、诺安鼎利混合型证券投资基金、诺安恒鑫混合型证券投资基金、诺安恒惠债券型证券投资基金等。

4.1.2 基金经理（或基金经理小组）及基金经理助理简介

姓名	职务	任本基金的基金经理（助理）期限	证券从业年限	说明
----	----	-----------------	--------	----

		任职日期	离任日期		
赵磊	本基金基金经理	2011年9月23日	-	13	金融数学硕士，具有基金从业资格。2006年9月加入诺安基金管理有限公司，曾任诺安基金管理有限公司高级产品设计师、产品小组组长、REITs小组副组长、产品研发中心总监。2011年9月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。

注：①此处基金经理的任职日期为基金合同生效之日；

②证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定等。

4.2 境外投资顾问为本基金提供投资建议的主要成员简介

本基金无境外投资顾问。

4.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期间，诺安全球收益不动产证券投资基金管理人严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规，遵守了《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》的规定，遵守了本公司管理制度。本基金投资管理未发生违法违规行为。

4.4 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

4.4.1 公平交易制度和控制方法

根据中国证监会2011年修订的《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，本公司更新并完善了《诺安基金管理有限公司公平交易制度》。制度的范围包括境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易等投资管理活动，同时涵盖投资授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动相关的各个环节。

投资研究方面，公司设立全公司所有投资组合适用的证券备选库，在此基础上，不同投资组合根据其投资目标、投资风格和投资范围的不同，建立不同投资组合的投资对象备选库和交易对手备选库；公司拥有健全的投资授权制度，明确投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限划分，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；公司建立了统一的研究管理平台，所有内外部研究报告均通过该研

究管理平台发布，并保障该平台对所有研究员和投资组合经理开放。

交易执行方面，对于场内交易，基金管理人在投资交易系统中设置了公平交易功能，交易中心按照时间优先、价格优先的原则执行所有指令，如果多个投资组合在同一时点就同一证券下达了相同方向的投资指令，并且市价在指令限价以内，投资交易系统自动将该证券的每笔交易报单都自动按比例分拆到各投资组合；对于债券一级市场申购、非公开发行股票申购等非集中竞价交易的交易分配，在参与申购之前，各投资组合经理独立地确定申购价格和数量，并将申购指令下达给交易中心。公司在获配额度确定后，按照价格优先的原则进行分配，如果申购价格相同，则根据该价位各投资组合的申购数量进行比例分配；对于银行间市场交易、固定收益平台、交易所大宗交易，投资组合经理以该投资组合的名义向交易中心下达投资指令，交易中心向银行间市场或交易对手询价、成交确认，并根据“时间优先、价格优先”的原则保证各投资组合获得公平的交易机会。

4.4.2 公平交易制度的执行情况

本报告期内，公平交易制度总体执行情况良好，未发现违反公平交易制度的情况。此外，公司对连续四个季度期间内，公司管理的不同投资组合在日内、3日内、5日内的同向交易的交易价差进行了分析，未发现同向交易价差在上述时间窗口下出现异常的情况。

4.4.3 异常交易行为的专项说明

报告期内，本基金未发生违法违规且对基金财产造成损失的异常交易行为。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1次，主要原因在于投资组合采用不同的投资策略。经检查未导致不公平交易和利益输送。

4.5 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明

4.5.1 报告期内基金投资策略和运作分析

本报告期内，全球经济景气程度持续回落，全球GDP增长率降至2.3%。发达国家和新兴经济体的经济增长均不同程度放缓。不断演化并扩大的全球政治不确定性持续影响着各国经济基本面。美国经济基本面依然向好，但经济增长持续减速。欧元区经济疲软，制造业衰退和国际贸易紧张局势持续牵制欧元区经济复苏。新兴市场经济前景则分化巨大，充满不确定性。

美国方面，美联储上半年维持利率在2.25%-2.5%区间不变，而在下半年持续的经济增长减速形势下三次降息25个基点，将联邦基金利率目标区间下调至1.5%-1.75%的水平，以应对贸易摩擦、制造业衰退和低通胀水平带来的经济下行压力，维持经济扩张。下半年美国经济继续温和扩张，通胀率略有上升，就业市场保持强劲，第四季度失业率降至3.5%，为五十年来最低点。

美股市场表现不俗，标普 500 涨幅达到 28.88%，创 6 年来最大涨幅，道琼斯指数累计上涨 22.34%。但制造业采购经理人指数（PMI）自一月的 51.9 持续震荡下降，直至 7 月-11 月连续 4 月低于荣枯线，在年末才重新攀升到 50 以上，显示出美国制造的温和衰退趋势。第四季度个人消费支出增长 1.8%，低于第二季度的 4.6%和第三季度的 3.2%，消费支出持续拉动经济，但呈放缓趋势。全年美国实际 GDP 增速为 2.3%，低于 2018 年的 2.9%以及 2017 年的 2.4%，也低于特朗普政府 3% 的预期。

欧洲方面，全球贸易摩擦导致海外需求疲软，显著影响欧元区制造业和出口贸易。全年欧元区 GDP 增长 1.2%，为 2013 年以来最低增速。欧元区最大经济体德国在 2019 年经济仅增长 0.6%。由于国际贸易单边主义对出口的影响和其制造业的内生性问题，德国工业遭遇 10 年来最严重衰退。相比之下，法国的经济表现较为稳定，但严重的社会问题给法国经济带来冲击，第四季度法国经济增速从之前的 1.7%下降到 1.3%，财政赤字和债务水平进一步增加。由于法国的经济下行，第四季度欧元区年化 GDP 增长率也降至 0.4%，拉低了全年经济增长率。此外，英国经济持续受脱欧预期影响，全年 GDP 增长率为 1.3%，为 10 年来最低点。12 月欧元区制造业采购经理人指数仅为 45.9，全年低于荣枯线并连续 11 个月下滑。制造业领域的危机对欧元区经济的其他方面，如消费、投资领域持续产生巨大压力。与之相对的是资本市场表现良好，2019 年德国 DAX 指数上涨了 25.5%，法国 CAC 上升 27.5%，英国 FTSE 指数上涨 12%，但未来不确定性较强。

同样受制于紧张的国际形势和贸易摩擦的影响，亚洲经济体增速普遍放缓，但仍是全球经济增长的重要部分。同样是受贸易战影响，新加坡制造业连续四个季度出现萎缩，制造业全年较 2018 年萎缩 1.5%，GDP 仅增长 0.7%。受到贸易形势掣肘的还有日本，但由于成功拉动个人消费和企业投资，日本经济在 2019 年得以实现 1.1%的温和增长。香港政治动荡给私营经济带来沉重打击，加上外需疲软，2019 年全年香港 GDP 萎缩 1.2%，在第四季度跌幅更是达到了 2.9%，第四季度 PMI 指数仅 40，为 21 年来最低。

REITs 方面，2019 年是 REITs 表现强劲的一年。美国富时 NAREIT 发达 REIT 总回报指数上涨 23.37%，其中受惠于电子零售的不断发展，使得仓库和配送中心的需求不算提升，美国工业类 REITs 年收益为 44.22%，为收益最好的 REITs 类型；随着人工智能、物联网、5G 网络的蓬勃发展，数据中心和各类网络基建的需求逐步提升，因此数据中心和基建类 REITs 也有良好收益，分别达到了 41.95%、44.21%的年收益率。

4.5.2 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 1.604 元。本报告期基金份额净值增长率为 14.98%，同期业绩比较基准收益率为 26.66%。

4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

展望未来走势，贸易摩擦有缓和趋向，在可预见的未来中美磋商的深化乃至休战将回暖全球贸易市场。若中美签署第一阶段贸易协议，消费和房地产投资将继续拉动美国 GDP 增长。但在降息周期结束、税改刺激作用边际递减的情况下，美国依然会面临经济增长放缓压力。英国议会已确认 2020 年 1 月 31 日脱离欧盟，这将进一步加剧英国国内和欧洲内部的社会不稳定因素，给两个发达经济体带来大量不确定性。德国的工业与经济衰退尚无终止势头，意大利政治风险加剧，这都给欧元区的经济前景蒙上了阴霾。新兴市场将依然承担拉动全球经济增长的重任，随着美联储货币政策转向温和，新兴市场国家将倾向于扩张性政策，吸引外部投资以刺激经济。总体来说，全球经济下行压力依然较大，不确定性仍居高位。而 REITs 稳健投资的性质在这一经济形势下将吸引更多投资者，全球经济体当前较为宽松的货币政策也有利于 REITs 增长，故我们看好未来 REITs 的市场表现。

4.7 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

报告期内本基金管理人共管理了六十只开放式基金——诺安平衡证券投资基金、诺安货币市场基金、诺安先锋混合型证券投资基金、诺安优化收益债券型证券投资基金、诺安价值增长混合型证券投资基金、诺安灵活配置混合型证券投资基金、诺安成长混合型证券投资基金、诺安增利债券型证券投资基金、诺安中证 100 指数证券投资基金、诺安中小盘精选混合型证券投资基金、诺安主题精选混合型证券投资基金、诺安全球黄金证券投资基金、诺安沪深 300 指数增强型证券投资基金、诺安行业轮动混合型证券投资基金、诺安多策略混合型证券投资基金、诺安全球收益不动产证券投资基金、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）、诺安新动力灵活配置混合型证券投资基金、诺安创业板指数增强型证券投资基金（LOF）、诺安策略精选股票型证券投资基金、诺安双利债券型发起式证券投资基金、诺安研究精选股票型证券投资基金、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金、诺安鸿鑫混合型证券投资基金、诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金、诺安泰鑫一年定期开放债券型证券投资基金、诺安优势行业灵活配置混合型证券投资基金、诺安天天宝货币市场基金、诺安理财宝货币市场基金、诺安聚鑫宝货币市场基金、诺安稳健回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安聚利债券型证券投资基金、诺安新经济股票型证券投资基金、诺安低碳经济股票型证券投资基金、诺安中证 500 指数增强型证券投资基金、诺安创新驱动灵活配置混合型证券投资基金、诺安先进制造股票型证券投资基金、诺安利鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安景鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安益鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安安鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安精选回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安和鑫灵活配置混合型证券投资基金、诺安积极回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安进取回报灵活配置混

合型证券投资基金、诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金、诺安高端制造股票型证券投资基金、诺安改革趋势灵活配置混合型证券投资基金、诺安瑞鑫定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安圆鼎定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安鑫享定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安联创顺鑫债券型证券投资基金、诺安汇利灵活配置混合型证券投资基金、诺安积极配置混合型证券投资基金、诺安优化配置混合型证券投资基金、诺安浙享定期开放债券型发起式证券投资基金、诺安精选价值混合型证券投资基金、诺安鼎利混合型证券投资基金、诺安恒鑫混合型证券投资基金、诺安恒惠债券型证券投资基金等。

在内部监察工作中，本着合法合规运作、最大限度保障基金份额持有人利益的宗旨，本基金管理人建立并完善了以监察、稽核为主导的工作体系和流程。内部监察稽核人员依照独立、客观、公正的原则，认真履行职责，严格按照监察稽核工作计划、方法和程序开展工作，确保了公司勤勉尽责地管理基金资产。

本年度公司合法合规运作和内部风险控制的具体情况如下：

1、根据中国证监会和公司内部控制制度的要求，监察稽核部在报告期内对公司各个部门进行了四次全面的监察稽核和多次临时性监察稽核。内容涉及公司及员工遵纪守法情况，内部控制制度、业务操作流程执行情况；涵盖基金销售、投资运作、后台保障等公司所有业务环节和工作岗位。对于每次监察稽核工作中发现的问题，都责成各相关部门认真总结、提出整改意见和措施，切实进行改善，并由监察稽核部跟踪问题的处理情况，确保了公司在各方面规范运作，切实地保障了基金份额持有人的利益。

2、对公司基金销售活动进行监督、指导，确保基金销售活动严格按照《销售管理办法》的规定处理基金代销机构、基金宣传推介材料、基金销售费用等方面的问题，不出现违法违规的情况。同时，督促市场部门利用各种机会，通过多种渠道，以形式多样的方式，做好投资者教育工作。

3、公司所有对外发布的文件、资料及宣传材料，都事先由监察稽核部进行合规性审查，确保其内容真实、准确、合规，符合中国证监会对信息披露的相关要求。

本报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规，无内幕交易和不正当关联交易，保障了基金份额持有人的利益。本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在合规运作、稳健经营的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。

4.8 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证券监督管理委员会颁布的《关于证券投资基金执行〈企业会计准则〉估值业务及份额净

值计价有关事项的通知》与《关于进一步规范证券投资基金估值业务的指导意见》等相关规定和基金合同的约定,日常估值由本基金管理人与本基金托管人一同进行,基金份额净值由本基金管理人完成估值后,经本基金托管人复核无误后由本基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账务的核对同时进行。

报告期内,公司制定了证券投资基金的估值政策和程序,并由研究部、财务综合部、监察稽核部、风险控制部、权益投资事业部、固定收益事业部及基金经理等组成了估值小组,负责研究、指导基金估值业务。估值小组成员均为公司各部门人员,均具有基金从业资格、专业胜任能力和相关工作经验,且之间不存在任何重大利益冲突。基金经理作为公司估值小组的成员,不介入基金日常估值业务,但应参加估值小组会议,可以提议测算某一投资品种的估值调整影响,并有权表决有关议案但仅享有一票表决权,从而将其影响程度进行适当限制,保证基金估值的公平、合理,保持估值政策和程序的一贯性。

报告期内,本基金未签约与估值相关的定价服务。

4.9 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

在符合有关基金分红条件的前提下,本基金每年收益分配次数最多为6次,每份基金份额每次分配比例不得低于收益分配基准日每份基金份额可供分配利润的20%。若《基金合同》生效不满3个月可不进行收益分配。

本基金本报告期内未进行利润分配,符合合同约定。

4.10 报告期内管理人对本基金持有人数或基金资产净值预警情形的说明

本报告期内,本基金在2019年11月8日至2019年12月31日期间存在连续二十个工作日基金资产净值低于五千万元的情形。

§5 托管人报告

5.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，本基金托管人在对诺安全球收益不动产证券投资基金的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

5.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、净值计算、利润分配等情况的说明

本报告期内，诺安全球收益不动产证券投资基金的管理人——诺安基金管理有限公司在诺安全球收益不动产证券投资基金的投资运作、基金资产净值计算、基金份额申购赎回价格计算、基金费用开支等问题上，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。本报告期内，诺安全球收益不动产证券投资基金未进行利润分配。

5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见

本托管人依法对诺安基金管理有限公司编制和披露的诺安全球收益不动产证券投资基金2019年年度报告中财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行了核查，以上内容真实、准确和完整。

§6 审计报告

6.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2002324 号

6.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	诺安全球收益不动产证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了后附的诺安全球收益不动产证券投资基金（以下简称“该基金”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表、2019 年度的利润表、所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、在财务报表附注 7.4.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了该基金 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果及基金净值变动情况。</p>
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于该基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	—
其他事项	—
其他信息	<p>该基金管理人诺安基金管理有限公司对其他信息负责。其他信息包括该基金 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，</p>

	<p>我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>该基金管理人诺安基金管理有限公司管理层负责按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，该基金管理人诺安基金管理有限公司管理层负责评估该基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非该基金计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>该基金管理人诺安基金管理有限公司治理层负责监督该基金的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价该基金管理人诺安基金管理有限公司管理层选用会计政策</p>

	<p>的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对该基金管理人诺安基金管理有限公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致该基金不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>我们与该基金管理人诺安基金管理有限公司治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	左艳霞 张品
会计师事务所的地址	中国 北京
审计报告日期	2020 年 4 月 30 日

§7 年度财务报表

7.1 资产负债表

会计主体： 诺安全球收益不动产证券投资基金

报告截止日：2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2019 年 12 月 31 日	上年度末 2018 年 12 月 31 日
资 产：			
银行存款	7.4.7.1	4,084,691.06	3,225,237.35
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
交易性金融资产	7.4.7.2	43,884,970.27	75,338,405.17
其中：股票投资		43,884,970.27	75,338,405.17
基金投资		-	-
债券投资		-	-
资产支持证券投资		-	-
贵金属投资		-	-
衍生金融资产	7.4.7.3	-	-
买入返售金融资产	7.4.7.4	-	-
应收证券清算款		-	-
应收利息	7.4.7.5	716.52	623.46
应收股利		210,367.10	269,891.43
应收申购款		46,216.11	59,863.09
递延所得税资产		-	-
其他资产	7.4.7.6	-	-
资产总计		48,226,961.06	78,894,020.50
负债和所有者权益	附注号	本期末 2019 年 12 月 31 日	上年度末 2018 年 12 月 31 日
负 债：			

短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债	7.4.7.3	-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付证券清算款		-	-
应付赎回款		1,100,686.01	803,320.43
应付管理人报酬		60,603.75	106,595.20
应付托管费		14,140.85	24,872.23
应付销售服务费		-	-
应付交易费用	7.4.7.7	-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	7.4.7.8	35,841.18	37,677.17
负债合计		1,211,271.79	972,465.03
所有者权益：			
实收基金	7.4.7.9	29,306,400.90	55,849,428.46
未分配利润	7.4.7.10	17,709,288.37	22,072,127.01
所有者权益合计		47,015,689.27	77,921,555.47
负债和所有者权益总计		48,226,961.06	78,894,020.50

注：①本表中“交易性金融资产-股票投资”和“应收股利”为投资“房地产信托凭证”（简称 REITs）及其产生的收益；

②报告截止日 2019 年 12 月 31 日，基金份额净值 1.604 元，基金份额总额 29,306,400.90 份。

7.2 利润表

会计主体：诺安全球收益不动产证券投资基金

本报告期：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2019 年 1 月 1 日至	2018 年 1 月 1 日至

		2019年12月31日	2018年12月31日
一、收入		12,328,007.87	-5,716,631.33
1. 利息收入		38,824.81	74,122.91
其中：存款利息收入	7.4.7.11	38,824.81	74,122.91
债券利息收入		-	-
资产支持证券利息收入		-	-
买入返售金融资产收入		-	-
其他利息收入		-	-
2. 投资收益（损失以“-”填列）		6,419,580.56	-1,658,296.97
其中：股票投资收益	7.4.7.12	4,195,832.82	-4,862,483.03
基金投资收益	7.4.7.13	-	-
债券投资收益	7.4.7.14	-	-
资产支持证券投资收益		-	-
贵金属投资收益	7.4.7.15	-	-
衍生工具收益	7.4.7.16	-	-
股利收益	7.4.7.17	2,223,747.74	3,204,186.06
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7.4.7.18	5,529,411.98	-4,348,679.06
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		320,018.39	162,077.76
5. 其他收入（损失以“-”号填列）	7.4.7.19	20,172.13	54,144.03
减：二、费用		1,323,175.37	1,907,082.44
1. 管理人报酬	7.4.10.2.1	973,727.86	1,424,779.32
2. 托管费	7.4.10.2.2	227,203.21	332,448.57
3. 销售服务费		-	-
4. 交易费用	7.4.7.20	7,102.30	9,706.55
5. 利息支出		-	-

其中：卖出回购金融资产支出		-	-
6. 税金及附加		-	-
7. 其他费用	7.4.7.21	115,142.00	140,148.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,004,832.50	-7,623,713.77
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,004,832.50	-7,623,713.77

注：本表中“股票投资收益”和“股利收益”为投资 REITs 产生的投资收益。

7.3 所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：诺安全球收益不动产证券投资基金

本报告期：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期		
	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（基金净值）	55,849,428.46	22,072,127.01	77,921,555.47
二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期净利润）	-	11,004,832.50	11,004,832.50
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数（净值减少以“-”号填列）	-26,543,027.56	-15,367,671.14	-41,910,698.70
其中：1. 基金申购款	8,353,282.87	4,776,291.61	13,129,574.48
2. 基金赎回款	-34,896,310.43	-20,143,962.75	-55,040,273.18
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基	-	-	-

金净值变动（净值减少以“-”号填列）			
五、期末所有者权益（基金净值）	29,306,400.90	17,709,288.37	47,015,689.27
项目	上年度可比期间 2018年1月1日至2018年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（基金净值）	86,750,458.44	41,686,667.64	128,437,126.08
二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期净利润）	-	-7,623,713.77	-7,623,713.77
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数（净值减少以“-”号填列）	-30,901,029.98	-11,990,826.86	-42,891,856.84
其中：1. 基金申购款	23,235,429.66	11,639,447.76	34,874,877.42
2. 基金赎回款	-54,136,459.64	-23,630,274.62	-77,766,734.26
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动（净值减少以“-”号填列）	-	-	-
五、期末所有者权益（基金净值）	55,849,428.46	22,072,127.01	77,921,555.47

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 7.1 至 7.4 财务报表由下列负责人签署：

_____ 秦维舟	_____ 薛有为	_____ 薛有为
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

7.4 报表附注

7.4.1 基金基本情况

诺安全球收益不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准诺安全球收益不动产证券投资基金募集的批复》（证监许可[2011] 1260 号）批准，由诺安基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》发售，基金合同于 2011 年 9 月 23 日生效。本基金为契约型开放式，存续期限不定，首次设立募集规模为 681,696,159.23 份基金份额，其中认购资金利息折合 292,521.03 份基金份额。本基金的基金管理人为诺安基金管理有限公司，基金托管人为中国工商银行股份有限公司，境外资产托管人为布朗兄弟哈里曼银行(Brown Brothers Harriman&Co.)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》和《诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金的投资范围为本基金主要投资于已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券市场挂牌交易的房地产信托凭证（可简称“REITs”）、货币市场工具以及中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。此外，本基金为对冲本外币的汇率风险，还可以投资于外汇远期合约、外汇互换协议、期权等金融工具。本基金投资于 REITs 的比例不低于基金资产的 60%；现金或者到期日不超过一年的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的 5%，其中，现金类资产不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其它品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金的财务报表于 2019 年 4 月 29 日已经本基金的基金管理人及基金托管人批准报出。

7.4.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础。本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和半年度报告〉》以及中国证券投资基金业协会于 2012 年 11 月 16 日颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

7.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及 7.4.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2019 年 12 月 31 日的财务状况、2019 年度的经营成果和基金净值变动情况。

7.4.4 重要会计政策和会计估计

7.4.4.1 会计年度

本基金的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

7.4.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

7.4.4.3 金融资产和金融负债的分类

本基金在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产和其他金融负债。本基金现无金融资产分类为持有至到期投资和可供出售金融资产。本基金现无金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金目前持有的股票投资分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

7.4.4.4 金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认

金融资产和金融负债在本基金成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

1. 应收款项以实际利率法按摊余成本计量。
2. 除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

满足下列条件之一时，本基金终止确认该金融资产：

1. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
2. 该金融资产已转移，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
3. 该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本基金将下列两项金额的差额计入当期损益：

1. 所转移金融资产的账面价值；
2. 因转移而收到的对价。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本基金终止确认该金融负债或其一部分。

7.4.4.5 金融资产和金融负债的估值原则

除特别声明外，本基金按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，根据企业会计准则的规定采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。

存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的金融工具，在估值日有报价的，除会计准则规定的情况外，将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量；估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，对报价进行调整，确定公允价值。与上述金融工具相同，但具有不同特征的，以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，本基金不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

对不存在活跃市场的金融工具，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

如经济环境发生重大变化或证券发行人发生影响证券价格的重大事件，参考类似投资品种的现行市价及重大变化等因素，对估值进行调整并确定公允价值。

7.4.4.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本基金具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本基金计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

7.4.4.7 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基

金份额拆分引起的实收基金份额变动于基金份额拆分日根据拆分前的基金份额数及确定的拆分比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

7.4.4.8 损益平准金

损益平准金核算在基金份额发生变动时，申购、赎回、转入、转出及红利再投资等款项中包含的未分配利润和公允价值变动损益，包括已实现损益平准金和未实现损益平准金。已实现损益平准金指根据交易申请日申购或赎回款项中包含的按累计未分配的已实现损益占基金净值比例计算的金额。未实现损益平准金指根据交易申请日申购或赎回款项中包含的按累计未分配的未实现损益占基金净值比例计算的金额。损益平准金于基金申购确认日或基金赎回确认日进行确认和计量，并于会计期末全额转入“未分配利润 /（累计亏损）”。

7.4.4.9 收入/(损失)的确认和计量

股票投资收益、债券投资收益和衍生工具收益按相关金融资产于处置日成交金额与其成本的差额确认。

股利收益按上市公司宣告的分红派息比例计算的金额扣除应由上市公司代扣代缴的个人所得税（如适用）后的净额确认。

债券利息收入按债券投资的票面价值与票面利率计算的金额扣除应由发行债券的企业代扣代缴的个人所得税（如适用）后的净额确认，在债券实际持有期内逐日计提。贴息债视同到期一次性还本付息的附息债，根据其发行价、到期价和发行期限按直线法推算内含票面利率后，逐日计提利息收入。如票面利率与实际利率出现重大差异，按实际利率计算利息收入。

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定。

买入返售金融资产收入按到期应收或实际收到的金额与初始确认金额的差额，在资金实际占用期间内按实际利率法逐日确认，直线法与实际利率法确定的收入差异较小的可采用直线法。

公允价值变动收益/（损失）核算基金持有的采用公允价值模式计量的以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、衍生金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债等公允价值变动形成的应计入当期损益的利得或损失。

7.4.4.10 费用的确认和计量

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

本基金的交易费用用于进行股票、债券、权证等交易发生时按照确定的金额确认。

本基金的利息支出按资金的本金和适用利率逐日计提。

卖出回购金融资产利息支出按到期应付或实际支付的金额与初始确认金额的差额，在资金实际占用期间内以实际利率法逐日确认，直线法与实际利率法确定的支出差异较小的可采用直线法。

本基金的其他费用如不影响估值日基金份额净值小数点后第四位，发生时直接计入基金损益；如果影响基金份额净值小数点后第四位的，应采用待摊或预提的方法，待摊或预提计入基金损益。

7.4.4.11 基金的收益分配政策

(a) 本基金每一基金份额享有同等分配权；

(b) 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金每年收益分配次数最多为 6 次，每份基金份额每次分配比例不得低于收益分配基准日每份基金份额可供分配利润的 20%。若《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》生效不满 3 个月可不进行收益分配；

(c) 本基金收益分配方式分两种：现金分红与红利再投资，投资者可选择现金红利或将现金红利按除权日的基金份额净值自动转为基金份额进行再投资；若投资者不选择，本基金默认的收益分配方式是现金分红；

(d) 基金收益分配后基金份额净值不能低于面值，即基金收益分配基准日的基金份额净值减去每单位基金份额收益分配金额后不能低于面值；

(e) 基金红利发放日距离收益分配基准日（即期末可供分配利润计算截至日）的时间不得超过 15 个工作日；

(f) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

7.4.4.12 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

外币货币性项目，于估值日采用估值日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额直接计入汇兑损益科目。以公允价值计量的外币非货币性项目，于估值日采用估值日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额直接计入公允价值变动损益科目。

7.4.4.13 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

本基金目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

7.4.4.14 其他重要的会计政策和会计估计

对于证券交易所上市的股票，若出现重大事项停牌或交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)等情况，本基金根据中国证监会公告[2017]13号《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》，根据具体情况采用《关于发布中基协(AMAC)基金行业股票估值指数的通知》提供的指数收益法、市盈率法、现金流量折现法等估值技术进行估值。

对于在发行时明确一定期限限售期的股票，包括但不限于非公开发行股票、首次公开发行股票时公司股东公开发售股份、通过大宗交易取得的带限售期的股票等，不包括停牌、新发行未上市、回购交易中的质押券等流通受限股票，根据中基协发[2017]6号《关于发布〈证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）〉的通知》，在估值日按照流通受限股票计算公式确定估值日流通受限股票的价值。

根据《中国证券投资基金业协会估值核算工作小组关于2015年1季度固定收益品种的估值处理标准》，在上海证券交易所、深圳证券交易所及银行间同业市场上市交易或挂牌转让的固定收益品种（估值处理标准另有规定的除外），采用第三方估值机构提供的价格数据进行估值。

7.4.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

7.4.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本年度未发生重大会计政策变更。

7.4.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本年度未发生重大会计估计变更。

7.4.5.3 差错更正的说明

本基金在本年度未发生重大会计差错更正。

7.4.6 税项

根据财税[2004]78号文《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]140号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a)目前税收政策法规未对合格境内机构投资者（“QDII”）产品的税收处理给予特别的说明。在法规未有明确说明的情况下我们参考现有的针对证券投资基金的税收法规进行处理。

(b) 目前基金取得的源自境外的差价收入和股利收益，其涉及的境外所得税税收政策，按照相关国家或地区税收法律和法规执行。

(c) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(d) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(e) 2018 年 1 月 1 日（含）以后，资管产品管理人（以下称管理人）运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下称资管产品运营业务），以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

(f) 证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(g) 对基金在 2018 年 1 月 1 日（含）以后运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

7.4.7 重要财务报表项目的说明

7.4.7.1 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2019 年 12 月 31 日	上年度末 2018 年 12 月 31 日
活期存款	4,084,691.06	3,225,237.35
定期存款	-	-
其中：存款期限 1 个月以内	-	-
存款期限 1-3 个月	-	-
存款期限 3 个月以上	-	-
其他存款	-	-
合计：	4,084,691.06	3,225,237.35

注：本基金本报告期末银行存款中包含的外币余额为：美元 152,264.71 元（汇率为 6.9762，折合人民币 1,062,229.07 元）。

7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本期末		
	2019 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
股票	37,531,265.93	43,884,970.27	6,353,704.34
贵金属投资-金交所 黄金合约	-	-	-
债券	交易所市场	-	-
	银行间市场	-	-
	合计	-	-
资产支持证券	-	-	-
基金	-	-	-
其他	-	-	-
合计	37,531,265.93	43,884,970.27	6,353,704.34
项目	上年度末		
	2018 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
股票	74,514,112.81	75,338,405.17	824,292.36
贵金属投资-金交所 黄金合约	-	-	-
债券	交易所市场	-	-
	银行间市场	-	-
	合计	-	-
资产支持证券	-	-	-
基金	-	-	-
其他	-	-	-
合计	74,514,112.81	75,338,405.17	824,292.36

7.4.7.3 衍生金融资产/负债

本基金于本年末及上年末均未持有衍生金融资产/负债。

7.4.7.4 买入返售金融资产

7.4.7.4.1 各项买入返售金融资产期末余额

本基金于本年末及上年末均未持有买入返售金融资产。

7.4.7.4.2 期末买断式逆回购交易中取得的债券

本基金于本年末及上年末均未持有买断式逆回购交易中取得的债券。

7.4.7.5 应收利息

单位：人民币元

项目	本期末 2019年12月31日	上年度末 2018年12月31日
应收活期存款利息	716.52	623.46
应收定期存款利息	-	-
应收其他存款利息	-	-
应收结算备付金利息	-	-
应收债券利息	-	-
应收资产支持证券利息	-	-
应收买入返售证券利息	-	-
应收申购款利息	-	-
应收黄金合约拆借孳息	-	-
其他	-	-
合计	716.52	623.46

7.4.7.6 其他资产

本基金于本年末及上年末均未持有其他资产。

7.4.7.7 应付交易费用

本基金于本年末及上年末均无应付交易费用。

7.4.7.8 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末 2019年12月31日	上年度末 2018年12月31日
----	--------------------	---------------------

应付赎回费	841.18	2,677.17
预提费用	35,000.00	35,000.00
合计	35,841.18	37,677.17

7.4.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	本期	
	2019年1月1日至2019年12月31日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	55,849,428.46	55,849,428.46
本期申购	8,353,282.87	8,353,282.87
本期赎回（以“-”号填列）	-34,896,310.43	-34,896,310.43
本期末	29,306,400.90	29,306,400.90

7.4.7.10 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	20,824,631.01	1,247,496.00	22,072,127.01
本期利润	5,475,420.52	5,529,411.98	11,004,832.50
本期基金份额交易产生的变动数	-11,012,857.78	-4,354,813.36	-15,367,671.14
其中：基金申购款	3,510,789.14	1,265,502.47	4,776,291.61
基金赎回款	-14,523,646.92	-5,620,315.83	-20,143,962.75
本期已分配利润	-	-	-
本期末	15,287,193.75	2,422,094.62	17,709,288.37

7.4.7.11 存款利息收入

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2019年1月1日至2019年12月31日	2018年1月1日至2018年12月31日
活期存款利息收入	38,819.05	74,116.56

定期存款利息收入	-	-
其他存款利息收入	-	-
结算备付金利息收入	-	-
其他	5.76	6.35
合计	38,824.81	74,122.91

注：此处其他列示的是申购款利息收入。

7.4.7.12 股票投资收益

7.4.7.12.1 股票投资收益——买卖股票差价收入

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2019年1月1日至2019年12月31日	2018年1月1日至2018年12月31日
卖出股票成交总额	41,178,679.70	38,046,583.69
减：卖出股票成本总额	36,982,846.88	42,909,066.72
买卖股票差价收入	4,195,832.82	-4,862,483.03

注：本表“卖出股票成交总额”、“卖出股票成本总额”、“卖出股票差价收入”均为投资“房地产信托凭证”（简称REITs）的投资情况。

7.4.7.13 基金投资收益

本基金在本年度及上年度均无基金投资收益。

7.4.7.14 债券投资收益

本基金在本年度及上年度均无债券投资收益。

7.4.7.15 贵金属投资收益

本基金在本年度及上年度均无贵金属投资收益。

7.4.7.16 衍生工具收益

本基金在本年度及上年度均无衍生工具收益。

7.4.7.17 股利收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
股票投资产生的股利收益	2,223,747.74	3,204,186.06
基金投资产生的股利收益	-	-
合计	2,223,747.74	3,204,186.06

注：本表所列“股票投资产生的股利收益”为投资 REITs 产生的收益。

7.4.7.18 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
1. 交易性金融资产	5,529,411.98	-4,348,679.06
——股票投资	5,529,411.98	-4,348,679.06
——债券投资	-	-
——资产支持证券投资	-	-
——基金投资	-	-
——贵金属投资	-	-
——其他	-	-
2. 衍生工具	-	-
——权证投资	-	-
3. 其他	-	-
减：应税金融商品公允价值变 动产生的预估增值税	-	-
合计	5,529,411.98	-4,348,679.06

7.4.7.19 其他收入

单位：人民币元

项目	本期 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
----	---	--

基金赎回费收入	20,172.13	54,144.03
合计	20,172.13	54,144.03

7.4.7.20 交易费用

单位：人民币元

项目	本期 2019年1月1日至2019 年12月31日	上年度可比期间 2018年1月1日至2018 年12月31日
交易所市场交易费用	7,102.30	9,706.55
银行间市场交易费用	-	-
合计	7,102.30	9,706.55

7.4.7.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2019年1月1日至2019 年12月31日	上年度可比期间 2018年1月1日至2018 年12月31日
审计费用	35,000.00	35,000.00
信息披露费	80,000.00	100,000.00
银行汇划费	142.00	148.00
律师费	-	5,000.00
合计	115,142.00	140,148.00

7.4.8 或有事项、资产负债表日后事项的说明

7.4.8.1 或有事项

截至资产负债表日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

7.4.8.2 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

7.4.9 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
诺安基金管理有限公司	发起人、管理人、注册登记与过户机构、直销机构

中国工商银行股份有限公司	托管人、代销机构
Brown Brothers Harriman & Co. (布朗兄弟哈里曼银行)	境外资产托管人
中国对外经济贸易信托有限公司	管理人股东
深圳市捷隆投资有限公司	管理人股东
大恒新纪元科技股份有限公司	管理人股东
诺安资产管理有限公司	管理人的子公司
诺安国际资产管理有限公司	管理人的子公司

注：下述关联方交易均在正常业务范围内，按一般商业条款订立。

7.4.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

7.4.10.1 通过关联方交易单元进行的交易

7.4.10.1.1 股票交易

本基金在本年度与上年度均没有通过关联方的交易单元进行过交易。

7.4.10.1.2 应支付关联方的佣金

本基金在本年度与上年度均没有应支付关联方的佣金。

7.4.10.2 关联方报酬

7.4.10.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2019年1月1日至 2019年12月31日	2018年1月1日至 2018年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	973,727.86	1,424,779.32
其中：支付销售机构的客户维护费	441,679.20	671,304.67

注：本基金的管理费率为年费率 1.50%。

基金管理费按前一日基金资产净值的年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times 1.50\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日基金资产净值

基金的管理费每日计算，逐日累计至每月月末，按月支付，由基金管理人向基金托管人发送

基金管理费划款指令，基金托管人复核后于次月前 5 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	227,203.21	332,448.57

注：本基金的托管费率为年费率 0.35%。

基金托管费按前一日基金资产净值的年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times 0.35\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日基金资产净值

基金托管费每日计算，逐日累计至每月月末，按月支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后于次月前 5 个工作日内从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

7.4.10.3 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

本基金在本年度与上年度均未与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

7.4.10.4 各关联方投资本基金的情况

7.4.10.4.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

本基金的管理人在本年度与上年度均未持有过本基金。

7.4.10.4.2 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

除基金管理人之外的其他关联方在本年末及上年末均未持有本基金。

7.4.10.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方 名称	本期		上年度可比期间	
	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日		2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入

Brown Brothers Harriman & Co. (布朗兄弟哈里曼银行)	1, 057, 582. 15	25, 581. 66	748, 896. 74	47, 513. 48
中国工商银行股份有限公司	3, 027, 108. 91	13, 243. 15	2, 476, 340. 61	26, 603. 08

注：本基金的银行存款分别由基金托管人中国工商银行股份有限公司和境外托管人 Brown Brothers Harriman & Co. (布朗兄弟哈里曼银行) 保管，按适用利率或约定利率计息。

7.4.10.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金在本年度与上年度均未在承销期内购入过由关联方承销的证券。

7.4.10.7 其他关联交易事项的说明

本基金本年度与上年度无其他关联交易事项。

7.4.11 利润分配情况

本基金在本年度未进行过利润分配。

7.4.12 期末（2019 年 12 月 31 日）本基金持有的流通受限证券

7.4.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

于 2019 年 12 月 31 日，本基金无因认购新发/增发证券而持有的流通受限证券。

7.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

于 2019 年 12 月 31 日，本基金无暂时停牌等流通受限股票。

7.4.12.3 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

7.4.12.3.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2019 年 12 月 31 日止，本基金无从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款，无抵押债券。

7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2019 年 12 月 31 日止，本基金无从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款，无抵押债券。

7.4.13 金融工具风险及管理

7.4.13.1 风险管理政策和组织架构

本基金在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险

- 流动性风险

- 市场风险

本基金在下文主要论述上述风险敞口及其形成原因；风险管理目标、政策和过程以及计量风险的方法等。

本基金的基金管理人从事风险管理的目标是使本基金在风险和收益之间取得适当的平衡，以实现“风险和收益相匹配”的风险收益目标。基于该风险管理目标，本基金的基金管理人已制定了政策和程序来辨别和分析这些风险，设定适当的风险限额并设计相应的内部控制程序，通过可靠的管理及信息系统持续监控上述各类风险。

本基金管理人奉行全面风险管理体系的建设，在董事会下设立合规审查与风险控制委员会，负责制定风险管理的宏观政策，设定最高风险承受度以及审议批准防范风险和内部控制的政策等；在管理层层面设立风险控制办公会，实施董事会合规审查与风险控制委员会制定的各项风险管理和内部控制政策；在业务操作层面风险管理职责主要由监察稽核部和风险控制部负责，协调并与各部门合作完成运作风险管理以及进行投资风险分析与绩效评估。

本基金管理人建立了以合规审查与风险控制委员会为核心的、由督察长、风险控制办公会、监察稽核部、风险控制部和相关业务部门构成的风险管理架构体系。

7.4.13.2 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金的银行存款存放在本基金的托管行中国工商银行股份有限公司和布朗兄弟哈里曼银行，与该银行存款相关的信用风险不重大。本基金的基金管理人建立了信用风险管理流程，本基金投资于具有良好信用等级的证券，且通过分散化投资以分散信用风险。本基金投资于一家公司发行的证券市值不超过基金资产净值的 10%，且本基金与由本基金管理人管理的其他基金共同持有一家公司的证券，不得超过该证券的 10%。

本基金在交易所进行的交易均与高盛集团有限公司和中银国际证券有限公司完成证券交收和款项清算，因此违约风险发生的可能性很小；本基金在进行银行间同业市场交易前均对交易对手进行信用评估并采用券款对付交割方式以控制相应的信用风险。

7.4.13.2.1 按短期信用评级列示的债券投资

本基金于本年末及上年末无按短期信用评级列示的债券投资。

7.4.13.2.2 按短期信用评级列示的资产支持证券投资

本基金于本年末及上年末无按短期信用评级列示的资产支持证券投资。

7.4.13.2.3 按短期信用评级列示的同业存单投资

本基金于本年末及上年末无按短期信用评级列示的同业存单投资。

7.4.13.2.4 按长期信用评级列示的债券投资

本基金于本年末及上年末无按长期信用评级列示的债券投资。

7.4.13.2.5 按长期信用评级列示的资产支持证券投资

本基金于本年末及上年末无按长期信用评级列示的资产支持证券投资。

7.4.13.2.6 按长期信用评级列示的同业存单投资

本基金于本年末及上年末无按长期信用评级列示的同业存单投资。

7.4.13.3 流动性风险

流动性风险是指基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产以支付投资者赎回款项的风险。本基金的流动性风险一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现，另一方面来自于基金份额持有人可随时要求赎回其持有的基金份额。

本基金管理人每日预测本基金的流动性需求，并同时通过独立的风险控制部门设定流动性比例要求，对流动性指标进行持续的监测和分析。

针对投资品种变现的流动性风险，本基金管理人对流通受限证券的投资交易进行限制和控制，对缺乏流动性的证券投资比率事先确定最高上限，控制基金的流动性结构；加强对投资组合变现周期和冲击成本的定量分析，定期揭示基金的流动性风险；通过分散投资降低基金财产的非系统性风险，保持基金组合良好的流动性。本基金所持证券均可在证券交易所或银行间同业市场交易，除 7.4.12 列示的部分基金资产流通暂时受限制不能自由转让的情况外，其余均能及时变现。此外，本基金可通过卖出回购金融资产方式借入短期资金应对流动性需求，其上限一般不超过基金持有的债券资产的公允价值。

针对兑付赎回资金的流动性风险，本基金管理人根据申购赎回变动情况，制定现金头寸预测表，及时采取措施满足流动性需要；分析基金持有人结构，加强与主要持有机构的沟通，及时揭示可能的赎回需求；按照有关法律法规规定应对固定赎回，并进行适当报告和披露；在基金合同中设计了巨额赎回条款，约定在非常情况下赎回申请的处理方式，控制因开放申购赎回模式带来的流动性风险，有效保障基金持有人利益。

本基金所持有的全部金融负债无固定到期日或合同约定到期日均为一个月以内且不计息，可

赎回基金份额净值(所有者权益)无固定到期日且不计息，因此账面余额即为未折现的合约到期现金流量。

7.4.13.3.1 报告期内本基金组合资产的流动性风险分析

本基金的流动性风险主要来自两个方面：一是基金份额持有人可随时要求赎回其持有的基金份额，二是基金投资品种所处的交易市场不活跃而造成变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。首先，本基金保持不低于基金资产净值 5%的现金或者到期日在一年以内的政府债券，其中，现金不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款等，以备支付基金份额持有人的赎回款项，可以满足短期少量赎回的流动性需要；其次，基于分散投资的原则，本基金持有一家公司发行的证券市值不超过基金资产净值的 10%，且本基金与由基金管理人管理的其他基金共同持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，在个券方面无高集中度的特征；第三，本基金的投资市场主要为证券交易所、全国银行间债券市场等流动性较好的规范型交易场所，主要投资对象为具有良好流动性的金融工具，正常市场环境下，大部分资产可以较快变现应对赎回。因此在正常市场环境下本基金无重大流动性风险。

7.4.13.4 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

7.4.13.4.1 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。

本基金持有的大部分金融资产和金融负债不计息，因此本基金的收入及经营活动的现金流量在很大程度上独立于市场利率变化。本基金的生息资产主要为银行存款、结算备付金、存出保证金及债券投资等。本基金管理人每日对本基金面临的利率敏感性缺口进行监控，并通过对所持投资品种修正久期等参数的监控进行利率风险管理。

下表统计了本基金面临的利率风险敞口，表中所示为本基金资产及负债的公允价值，并按照合同约定的利率重新定价日或到期日孰早者进行了分类。

7.4.13.4.1.1 利率风险敞口

单位：人民币元

本期末 2019 年 12 月 31 日	6 个月以内	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	不计息	合计
资产						
银行存款	4,084,691.06	-	-	-	-	4,084,691.06

交易性金融资产	-	-	-	-	-43,884,970.27	43,884,970.27
应收利息	-	-	-	-	716.52	716.52
应收股利	-	-	-	-	210,367.10	210,367.10
应收申购款	10.00	-	-	-	46,206.11	46,216.11
资产总计	4,084,701.06	-	-	-	-44,142,260.00	48,226,961.06
负债	-	-	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	-	-	1,100,686.01	1,100,686.01
应付管理人报酬	-	-	-	-	60,603.75	60,603.75
应付托管费	-	-	-	-	14,140.85	14,140.85
其他负债	-	-	-	-	35,841.18	35,841.18
负债总计	-	-	-	-	1,211,271.79	1,211,271.79
利率敏感度缺口	4,084,701.06	-	-	-	-42,930,988.21	47,015,689.27
上年度末 2018年12月31日	6个月以内	6个月-1年	1-5年	5年以上	不计息	合计
资产	-	-	-	-	-	-
银行存款	3,225,237.35	-	-	-	-	3,225,237.35
交易性金融资产	-	-	-	-	-75,338,405.17	75,338,405.17
应收利息	-	-	-	-	623.46	623.46
应收股利	-	-	-	-	269,891.43	269,891.43
应收申购款	497.02	-	-	-	59,366.07	59,863.09
资产总计	3,225,734.37	-	-	-	-75,668,286.13	78,894,020.50
负债	-	-	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	-	-	803,320.43	803,320.43
应付管理人报酬	-	-	-	-	106,595.20	106,595.20
应付托管费	-	-	-	-	24,872.23	24,872.23
其他负债	-	-	-	-	37,677.17	37,677.17
负债总计	-	-	-	-	972,465.03	972,465.03
利率敏感度缺口	3,225,734.37	-	-	-	-74,695,821.10	77,921,555.47

7.4.13.4.1.2 利率风险的敏感性分析

于报告期末及上年度末，本基金均未持有对利率敏感的交易性债券资产。因此，市场利率的变动对本基金资产的净值无重大影响。

7.4.13.4.2 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金持有以非记账本位币人民币计价的资产和负债，因此存在相应的汇率风险。本基金管理人每日对本基金的外汇头寸进行监控。

本基金于12月31日各外币资产负债项目汇率风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

7.4.13.4.2.1 外汇风险敞口

单位：人民币元

项目	本期末			
	2019 年 12 月 31 日			
	美元 折合人民币	港币 折合人民币	其他币种 折合人民币	合计
以外币计价的资产				
银行存款	1,062,229.07	-	-	1,062,229.07
交易性金融资产	43,874,646.30	-	10,323.97	43,884,970.27
应收股利	210,367.10	-	-	210,367.10
资产合计	45,147,242.47	-	10,323.97	45,157,566.44
以外币计价的负债				
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	45,147,242.47	-	10,323.97	45,157,566.44
项目	上年度末			
	2018 年 12 月 31 日			
	美元 折合人民币	港币 折合人民币	其他币种 折合人民币	合计
以外币计价的资产				
银行存款	753,229.55	-	-	753,229.55
交易性金融资产	75,329,592.64	-	8,812.53	75,338,405.17
应收股利	269,891.43	-	-	269,891.43
其它资产	-	-	-	-
资产合计	76,352,713.62	-	8,812.53	76,361,526.15
以外币计价的负债				
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	76,352,713.62	-	8,812.53	76,361,526.15

7.4.13.4.2.2 外汇风险的敏感性分析

假设	除汇率以外的其他市场变量保持不变
----	------------------

分析	相关风险变量的变动	对资产负债表日基金资产净值的 影响金额（单位：人民币元）	
		本期末 （2019年12月31日）	上年度末 （2018年12月31日）
	所有外币相对人民币升值 5%	2,257,878.32	3,818,076.31
	所有外币相对人民币贬值 5%	-2,257,878.32	-3,818,076.31

注：于 12 月 31 日，在假定其他变量保持不变的前提下，人民币对美元、英镑和港币的汇率变动使人民币贬值 5%将导致所有者权益和损益的变动和上表列示的金额相同但方向相反。

7.4.13.4.3 其他价格风险

本基金承受的其他价格风险，主要是基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本基金主要投资于证券交易所上市或银行间同业市场交易的股票和债券，所面临的最大市场价格风险由所持有的金融工具的公允价值决定。本基金通过投资组合的分散化降低其他价格风险，并且本基金管理人每日对本基金所持有的证券价格实施监控，通过组合估值、行业配置分析等进行市场价格风险管理。

7.4.13.4.3.1 其他价格风险敞口

金额单位：人民币元

项目	本期末 2019年12月31日		上年度末 2018年12月31日	
	公允价值	占基金资产净值比例（%）	公允价值	占基金资产净值比例（%）
交易性金融资产—股票投资	43,884,970.27	93.34	75,338,405.17	96.68
交易性金融资产—基金投资	—	—	—	—
交易性金融资产—债券投资	—	—	—	—
交易性金融资产—贵金属投资	—	—	—	—
衍生金融资产—权证投资	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合计	43,884,970.27	93.34	75,338,405.17	96.68

7.4.13.4.3.2 其他价格风险的敏感性分析

假设	业绩比较基准发生变化		
	其他市场变量保持不变		
分析	相关风险变量的变动	对资产负债表日基金资产净值的 影响金额（单位：人民币元）	
		本期末 （2019年12月31日）	上年度末 （2018年12月31日）
	业绩比较基准上升 5%	2,276,734.75	4,687,760.78
	业绩比较基准下降 5%	-2,276,734.75	-4,687,760.78

注：本基金的业绩比较基准为：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。

7.4.14 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项**(1) 以公允价值计量的资产和负债**

公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察到的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

于2019年12月31日，本基金持有的以公允价值计量的金融工具中属于第一层次的余额为43,884,970.27元，无属于第二层次和第三层次的余额（2018年12月31日：第一层次的余额为75,338,405.17元，无属于第二层次和第三层次的余额）。

2019年，本基金上述持续以公允价值计量的资产和负债金融工具的第一层次与第二层次之间没有发生重大转换。本基金是在发生转换当年的报告期末确认各层次之间的转换。

(a) 第二层次的公允价值计量

对于本基金投资的证券交易所上市的证券，若出现重大事项停牌、交易不活跃（包括涨跌停时的交易不活跃）、或属于非公开发行等情况时，本基金不会于停牌期间、交易不活跃期间及限售期间将相关证券的公允价值列入第一层次。本基金综合考虑估值调整中采用的不可观察输入值对于公允价值的影响程度，确定相关证券公允价值的层次。

(b) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于2019年12月31日，本基金无非持续的以公允价值计量的金融工具（2018年12月31日：无）。

(2) 其他金融工具的公允价值（年末非以公允价值计量的项目）

其他金融工具主要包括应收款项和其他金融负债，其账面价值与公允价值之间无重大差异。

§8 投资组合报告

8.1 期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	占基金总资产的比例 (%)
1	权益投资	43,884,970.27	91.00
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	优先股	-	-
	房地产信托凭证	43,884,970.27	91.00
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
4	金融衍生品投资	-	-
	其中：远期	-	-
	期货	-	-
	期权	-	-
	权证	-	-
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	货币市场工具	-	-
7	银行存款和结算备付金合计	4,084,691.06	8.47
8	其他各项资产	257,299.73	0.53
9	合计	48,226,961.06	100.00

8.2 期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布

金额单位：人民币元

国家(地区)	公允价值	占基金资产净值比例 (%)
美国	43,874,646.30	93.32
新加坡	10,323.97	0.02
合计	43,884,970.27	93.34

注：本表所列项目为房地产信托凭证（简称 REITs）投资。

8.3 期末按行业分类的权益投资组合

金额单位：人民币

元

行业类别	公允价值	占基金资产净值比例 (%)
公寓类	5,583,310.98	11.88

多元化类	5,090,150.46	10.83
医疗类	7,459,588.01	15.87
写字楼类	8,427,989.08	17.93
地方性商业中心	3,392,381.23	7.22
购物中心	796,799.94	1.69
个人仓储类	6,916,165.89	14.71
物流/工业	6,218,584.68	13.23
合计	43,884,970.27	93.34

注：①本表所列项目为房地产信托凭证（简称 REITs）；

②本基金对以上行业分类采用彭博行业分类标准（BICS）。

8.4 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有权益投资明细

金额单位：人民币元

序号	公司名称(英文)	公司名称(中文)	证券代码	所在证券市场	所属国家(地区)	数量(股)	公允价值	占基金资产净值比例(%)
1	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	US exchange	US	10,000	6,218,584.68	13.23
2	EXTRA SPACE STORAGE INC	Extra Space 仓储公司	EXR US	US exchange	US	6,362	4,687,688.56	9.97
3	WELLTOWER INC	Welltower 股份有限公司	WELL US	US exchange	US	7,500	4,278,852.27	9.10
4	SL GREEN REALTY CORP	SL Green 房地产公司	SLG US	US exchange	US	6,200	3,974,034.19	8.45
5	DOUGLAS EMMETT INC	Douglas Emmett 股份有限公司	DEI US	US exchange	US	10,000	3,062,551.80	6.51
6	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业权益信托	EQR US	US exchange	US	5,000	2,822,570.52	6.00
7	VORNADO REALTY TRUST	沃那多房地产信托	VNO US	US exchange	US	6,000	2,783,503.80	5.92
8	BOSTON PROPERTIES INC	波士顿地产公司	BXP US	US exchange	US	2,700	2,596,695.12	5.52
9	DIGITAL REALTY	数字房地产信托有	DLR US	US exchange	US	2,749	2,296,322.69	4.88

	TRUST INC	限公司						
10	PUBLIC STORAGE	公共存储公司	PSA US	US exchange	US	1,500	2,228,477.33	4.74
11	SIMON PROPERTY GROUP INC	西蒙房地产集团公司	SPG US	US exchange	US	2,000	2,078,349.50	4.42
12	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	US exchange	US	4,973	2,003,153.18	4.26
13	JBG SMITH PROPER	JBG 史密斯地产	JBGS US	US exchange	US	5,000	1,391,403.09	2.96
14	MACERICH CO/THE	Macerich 公司	MAC US	US exchange	US	6,997	1,314,031.73	2.79
15	SENIOR HOUSING PROP TRUST	老年公寓房地产信托公司	SNH US	US exchange	US	20,000	1,177,582.56	2.50
16	URBAN EDGE PROPERTIES	Urban Edge 房地产	UE US	US exchange	US	5,955	796,799.94	1.69
17	AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	美国校园社区公司	ACC US	US exchange	US	500	164,045.34	0.35
18	CAPITACOMMERCIAL TRUST	凯德商用信托	CCT SP	新加坡交易所	SG	1,000	10,323.97	0.02

注：①本表所列项目为房地产信托凭证(简称 REITs)；

②本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

8.5 报告期内权益投资组合的重大变动

8.5.1 累计买入金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的权益投资明细

本基金本报告期末未进行权益买入交易。

8.5.2 累计卖出金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的权益投资明细

金额单位：人民币元

序号	公司名称(英文)	证券代码	本期累计卖出金额	占期初基金资产净值比例 (%)
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG US	5,770,614.46	7.41
2	PROLOGIS INC	PLD US	5,526,488.28	7.09
3	DOUGLAS EMMETT INC	DEI US	5,447,638.79	6.99
4	EXTRA SPACE STORAGE INC	EXR US	5,283,721.68	6.78
5	VENTAS INC	VTR US	3,972,974.22	5.10

6	BOSTON PROPERTIES INC	BXP US	3,860,358.15	4.95
7	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	3,289,666.12	4.22
8	PUBLIC STORAGE	PSA US	2,474,592.12	3.18
9	VORNADO REALTY TRUST	VNO US	1,818,106.66	2.33
10	MACERICH CO/THE	MAC US	1,431,798.74	1.84
11	SENIOR HOUSING PROP TRUST	SNH US	1,249,162.98	1.60
12	SL GREEN REALTY CORP	SLG US	1,053,557.50	1.35

注：①本表所列项目为房地产信托凭证（简称 REITs）；

②本基金对以上证券代码采用当地市场代码；

③本期累计卖出金额按买卖成交金额，不考虑相关交易费用。

8.5.3 权益投资的买入成本总额及卖出收入总额

单位：人民币元

买入成本（成交）总额	-
卖出收入（成交）总额	41,178,679.70

8.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合

本项主要列示按国际权威评级机构（标普、穆迪）的债券信用评级情况。本基金本报告期末未持有此类债券。

8.7 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投资。

8.8 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有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投资。

8.9 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名金融衍生品投资明细

本基金本报告期末未持有金融衍生品投资。

8.10 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细

本基金本报告期末未持有基金投资。

8.11 投资组合报告附注

8.11.1 本基金本报告期投资的前十名证券的发行主体,本报告期没有出现被监管部门立案调查的情形,也没有出现在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

8.11.2 本基金本报告期末未持有股票。

8.11.3 期末其他各项资产构成

单位：人民币元

序号	名称	金额
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	210,367.10
4	应收利息	716.52
5	应收申购款	46,216.11
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	257,299.73

注：本表所列“应收股利”为投资“房地产信托凭证”（简称 REITs）产生的收益。

8.11.4 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可转换债券。

8.11.5 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的情况。

8.11.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，分项之和与合计可能有尾差。

§9 基金份额持有人信息

9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

份额单位：份

持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额	占总份 额比例	持有份额	占总份 额比例
3,256	9,000.73	29,306,400.90	100.00%	-	-

9.2 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	284,292.60	0.9701%

9.3 期末基金管理人的从业人员持有本开放式基金份额总量区间的情况

项目	持有基金份额总量的数量区间（万份）
本公司高级管理人员、基金投资和研究 部门负责人持有本开放式基金	0
本基金基金经理持有本开放式基金	0

§10 开放式基金份额变动

单位：份

基金合同生效日（2011年9月23日）基金份额总额	681,696,159.23
本报告期期初基金份额总额	55,849,428.46
本报告期基金总申购份额	8,353,282.87
减：本报告期基金总赎回份额	34,896,310.43
本报告期基金拆分变动份额（份额减少以“-”填列）	-
本报告期期末基金份额总额	29,306,400.90

§11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，未召开本基金的基金份额持有人大会，没有基金份额持有人大会决议。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人于 2019 年 8 月 22 日发布了《诺安基金管理有限公司关于董事长代为履行总经理职务的公告》，经本公司第五届董事会第十七次临时会议决定，停止奥成文先生担任的诺安基金管理有限公司总经理职务，由董事长秦维舟先生代为履行总经理职务，且代为履职的期限为 90 日；于 2019 年 8 月 28 日发布了《诺安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告》，经本公司第五届董事会第十七次临时会议决定，免去曹园先生担任的诺安基金管理有限公司副总经理职务；于 2019 年 11 月 9 日发布了《诺安基金管理有限公司关于增聘高级管理人员的公告》，2019 年 11 月 8 日起，聘任田冲先生为公司副总经理兼首席信息官；于 2019 年 11 月 23 日发布了《诺安基金管理有限公司关于总经理代任和离任的公告》，在拟任总经理任职资格获得证监会批准前，由董事长秦维舟先生继续代为履行总经理职务。2019 年 11 月 21 日起，奥成文先生不再担任公司总经理职务。

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内，无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

11.4 基金投资策略的改变

本报告期内，基金的投资组合策略没有重大改变。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金聘请的会计师事务所没有发生变更。

本报告期应支付给所聘任会计师事务所的审计费为 3.5 万元。截至本报告期末，该事务所已提供审计服务的连续年限：3 年。

11.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，针对深圳证监局现场检查出具的整改措施及对相关责任人的警示，基金管理人高度重视，已在报告期内落实整改要求，进一步提高公司内控管理能力。

除上述情况外，本报告期内，本基金管理人、托管人及其高级管理人员无受稽查或处罚的情况。

11.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况

11.7.1 基金租用证券公司交易单元进行股票投资及佣金支付情况

金额单位：人民币元

券商名称	交易单元 数量	股票交易		应支付该券商的佣金		备注
		成交金额	占当期股票 成交总额的比 例	佣金	占当期佣金 总量的比例	
高盛	-	41,178,679.70	100.00%	6,333.92	100.00%	-
BOCI Securities Limited	-	-	-	-	-	-

注：1、本表所列“股票”为“房地产信托凭证”（简称 REITs）投资及其佣金支付情况。

2、本报告期租用证券公司交易单元的变更情况：无。

3、券商选择标准和程序

选取优秀券商进行境外投资,主要标准有以下几个方面:

- (1) 全球眼光。具备优秀的全球投资经验,拥有丰富的地区市场知识和国际运作能力。
- (2) 良好的交易执行能力。对投资交易指令能够有效执行以及取得较高质量的成交结果。
- (3) 高水平的研究能力。能够为客户提供高水平的综合资本市场研究方案,掌握宏观市场的发展趋势,深入的行业分析,有效地实施方案。
- (4) 杰出的服务意识。投资交易中出现问题能够认真对待,尽可能保证交易的及时性、保证成交价格的确性以及防范市场风险。

公司国际业务部以及投研部门会定期评价券商的业务水平,并及时与券商沟通,由此确定对券商进行的选择以及成交量的分配,最大程度保证投资交易的执行。

11.7.2 基金租用证券公司交易单元进行其他证券投资的情况

本基金本年度租用证券公司交易单元未进行其他证券投资。

11.8 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	诺安基金管理有限公司旗下基金资产净值公告	基金管理人网站	2019年1月3日

2	诺安基金管理有限公司关于提醒投资者注意防范不法分子冒用诺安基金名义进行诈骗活动的提示性公告	《中国证券报》	2019 年 1 月 17 日
3	诺安全球收益不动产证券投资基金 2018 年第 4 季度报告	《中国证券报》	2019 年 1 月 21 日
4	诺安基金管理有限公司关于调整旗下部分基金通过东海证券定投申购起点金额的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 1 月 21 日
5	诺安基金管理有限公司关于增加北京百度百盈基金销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 2 月 27 日
6	诺安基金管理有限公司关于旗下基金在桂林银行停止办理申（认）购、定投申购、转换的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 3 月 1 日
7	诺安基金管理有限公司关于增加江苏天鼎证券投资咨询有限公司为旗下部分基金代销机构并开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 3 月 15 日
8	诺安全球收益不动产证券投资基金 2018 年年度报告	基金管理人网站	2019 年 3 月 27 日
9	诺安全球收益不动产证券投资基金 2018 年年度报告摘要	《中国证券报》	2019 年 3 月 27 日
10	诺安基金管理有限公司关于调整旗下部分基金通过华夏财富办理申购、定投业务起点金额的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 3 月 28 日

11	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加中国中投证券基金申购及定期定额申购费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2019 年 3 月 29 日
12	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加交通银行手机银行基金申购及定投申购手续费率优惠的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 3 月 30 日
13	诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年第 1 季度报告	《中国证券报》	2019 年 4 月 19 日
14	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金在嘉实财富开通定投业务并开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 4 月 23 日
15	诺安基金管理有限公司关于调整旗下部分基金通过肯特瑞办理申购、定投业务起点金额、最低赎回（保有）份额的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 4 月 26 日
16	诺安基金管理有限公司关于暂停浙江金观诚基金销售有限公司办理旗下基金相关销售业务的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 4 月 30 日
17	诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）2019 年第 1 期-摘要	《中国证券报》	2019 年 5 月 7 日
18	诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）2019 年第 1 期-正文	基金管理人网站	2019 年 5 月 7 日
19	诺安基金管理有限公司关于增加华瑞保险销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 5 月 20 日

20	诺安基金管理有限公司关于增加北京创金启富基金销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 5 月 21 日
21	诺安基金管理有限公司关于增加通华财富（上海）基金销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开展费率优惠活动的公告	《中国证券报》	2019 年 5 月 27 日
22	诺安基金管理有限公司关于增加深圳盈信基金销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 5 月 29 日
23	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加中国银行开展的基金定投业务费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 6 月 27 日
24	诺安基金管理有限公司旗下基金资产净值公告	基金管理人网站	2019 年 7 月 2 日
25	诺安基金管理有限公司旗下基金资产净值公告	基金管理人网站	2019 年 7 月 2 日
26	诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年第 2 季度报告	《中国证券报》	2019 年 7 月 16 日
27	诺安基金管理有限公司关于华侨永亨银行不再代销旗下部分基金的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 7 月 16 日
28	诺安基金管理有限公司关于增加中天证券股份有限公司为旗下部分基金代销机构并开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 8 月 14 日

29	诺安基金管理有限公司关于董事长代为履行总经理职务的公告	《中国证券报》	2019 年 8 月 22 日
30	诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年半年度报告	基金管理人网站	2019 年 8 月 23 日
31	诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年半年度报告摘要	《中国证券报》	2019 年 8 月 23 日
32	诺安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告	《中国证券报》	2019 年 8 月 28 日
33	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金在平安证券开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 9 月 5 日
34	诺安基金管理有限公司关于调整旗下基金在招商银行首次申购、追加申购起点金额及最低持有份额的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 9 月 18 日
35	诺安基金管理有限公司关于增加和耕传承基金销售有限公司为旗下部分基金代销机构并开通定投、转换业务及开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 10 月 11 日
36	诺安基金管理有限公司旗下基金 2019 年第 3 季度报告提示性公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 10 月 25 日
37	诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年第 3 季度报告	基金管理人网站	2019 年 10 月 25 日
38	诺安基金管理有限公司关于调整旗下部分基金通过凤凰金信办理申购、定投业务起点金额、最低赎回（保有）份额的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、	2019 年 11 月 6 日

		《证券日报》	
39	诺安基金管理有限公司关于增聘高级管理人员的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 11 月 9 日
40	诺安基金管理有限公司关于总经理代任和离任的公告	《中国证券报》	2019 年 11 月 23 日
41	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加申万宏源西部证券为代销机构并开展费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 10 日
42	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加申万宏源证券基金费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 10 日
43	诺安全球收益不动产证券投资基金 2020 年境外主要市场节假日暂停申购赎回安排的公告	《中国证券报》	2019 年 12 月 20 日
44	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加中国工商银行“2020 倾心回馈”基金定投优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 28 日
45	诺安基金管理有限公司关于旗下基金继续参加中国工商银行个人电子银行基金申购费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 28 日
46	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金参加交通银行手机银行基金申购及定投申购手续费率优惠的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 31 日

47	诺安基金管理有限公司关于旗下基金参加苏州银行基金申购及定期定额申购费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 31 日
48	诺安基金管理有限公司关于旗下基金参加烟台银行基金定投申购费率优惠活动的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券日报》	2019 年 12 月 31 日

注：前述所有公告事项均在基金管理人网站进行披露，自 2019 年 9 月 1 日起同时在中国证监会基金电子披露网站进行披露。

§12 影响投资者决策的其他重要信息

12.1 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	-	-	-	-	-	-	-
个人	-	-	-	-	-	-	-
产品特有风险							
本报告期内，本基金未出现单一投资者持有基金份额比例达到或者超过 20%的情形，敬请投资者留意。							

12.2 影响投资者决策的其他重要信息

(1) 本基金管理人于 2020 年 1 月 4 日发布了《诺安基金管理有限公司关于总经理任职的公告》，2020 年 1 月 2 日起，聘任齐斌先生为公司总经理。

(2) 根据中国证监会 2019 年 9 月 1 日生效的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规，本基金管理人于 2020 年 1 月 21 日对本基金《基金合同》《托管协议》的相关条款进行了修订，更新后的《基金合同》《托管协议》同日在本基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站披露。

(3) 本基金管理人于 2020 年 4 月 24 日在《中国证券报》披露了《诺安基金管理有限公司关于诺安全球收益不动产证券投资基金变更基金经理的公告》，自 2020 年 4 月 24 日起，宋青担任本基金基金经理，赵磊不再担任本基金基金经理。

§13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- ①中国证券监督管理委员会批准诺安全球收益不动产证券投资基金募集的文件。
- ②《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》。
- ③《诺安全球收益不动产证券投资基金托管协议》。
- ④基金管理人业务资格批件、营业执照。
- ⑤诺安全球收益不动产证券投资基金 2019 年年度报告正文。
- ⑥报告期内诺安全球收益不动产证券投资基金在指定报刊上披露的各项公告。

13.2 存放地点

基金管理人、基金托管人住所。

13.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可致电本基金管理人全国统一客户服务电话：400-888-8998，亦可至基金管理人网站 www.lionfund.com.cn 查阅详情。

诺安基金管理有限公司

2020 年 4 月 30 日