

嘉实全球房地产证券投资基金 2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

送出日期：2025 年 3 月 28 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。本年度报告已经全部独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 03 月 24 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。

本报告期自 2024 年 01 月 01 日起至 2024 年 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	5
2.4 境外资产托管人	6
2.5 信息披露方式	6
2.6 其他相关资料	6
§3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况	6
3.1 主要会计数据和财务指标	6
3.2 基金净值表现	7
3.3 其他指标	8
3.4 过去三年基金的利润分配情况	9
§4 管理人报告	9
4.1 基金管理人及基金经理情况	9
4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	10
4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明	10
4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明	11
4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望	12
4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况	12
4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明	12
4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明	13
4.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉相关事项的说明	13
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	13
§5 托管人报告	13
5.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	13
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	13
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	14
§6 审计报告	14
6.1 审计报告基本信息	14
6.2 审计报告的基本内容	14
§7 年度财务报表	16
7.1 资产负债表	16
7.2 利润表	17
7.3 净资产变动表	18

7.4 报表附注.....	20
§8 投资组合报告	48
8.1 期末基金资产组合情况.....	48
8.2 期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布	48
8.3 期末按行业分类的权益投资组合	48
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	49
8.5 报告期内权益投资组合的重大变动	51
8.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合	55
8.7 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细	56
8.8 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的所有资产支持证券投资明细	56
8.9 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名金融衍生品投资明细	56
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	56
8.11 投资组合报告附注.....	56
§9 基金份额持有人信息.....	57
9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	57
9.2 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	57
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情况	57
9.4 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况.....	57
§10 开放式基金份额变动.....	57
§11 重大事件揭示.....	58
11.1 基金份额持有人大会决议.....	58
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	58
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	58
11.4 基金投资策略的改变.....	58
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	58
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	58
11.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况	59
11.8 其他重大事件.....	67
§12 备查文件目录.....	69
12.1 备查文件目录.....	69
12.2 存放地点.....	69
12.3 查阅方式.....	69

§ 2 基金简介

2.1 基金基本情况

基金名称	嘉实全球房地产证券投资基金
基金简称	嘉实全球房地产 (QDII)
基金主代码	070031
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2012 年 7 月 24 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	52,859,208.54 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房地产证券，在严格控制投资风险和保障资产流动性的基础上，力争长期、持续战胜业绩比较基准，为国内投资者分享全球房地产相对稳定的现金流收益和资本增值收益。
投资策略	本基金采用自上而下的资产配置与自下而上的证券选择相结合的主动投资策略，在严格控制风险的同时为投资人提高分红收益和长期资本增值。同时本基金根据对汇率变动前景的预测，可选择相应的对冲工具进行外汇对冲。本基金主要根据市值规模，流动性，国家或地区的法规透明度、经济自由度和公司治理标准，盈利模式等指标建立房地产证券备选库。 具体投资策略包括：房地产证券备选库的建立、资产配置策略、证券投资策略、组合构建策略、现金管理策略、衍生品投资策略、市场风险管理策略。
业绩比较基准	FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index（经汇率调整后的）
风险收益特征	本基金为股票型基金，主要投资于以 REITs 为代表的全球房地产证券，为证券投资基金中较高风险、较高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		嘉实基金管理有限公司	中国农业银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	郭松	任航
	联系电话	(010)65215588	010-66060069
	电子邮箱	service@jsfund.cn	tgxxpl@abchina.com
客户服务电话		400-600-8800	95599
传真		(010)65215588	010-68121816
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京东城区建国门内大街 69 号
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号 北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9

邮政编码	100020	100031
法定代表人	经雷	谷澍

2.4 境外资产托管人

项目		境外资产托管人
名称	英文	JP Morgan Chase Bank, National Association
	中文	摩根大通银行
注册地址		1111 Polaris Parkway, Columbus, OH 43240, U.S.A.
办公地址		383 Madison Avenue, New York, NY 10179-0001, U.S.A.
邮政编码		10179

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.jsfund.cn
基金年度报告备置地点	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
注册登记机构	嘉实基金管理有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 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	2024 年	2023 年	2022 年
本期已实现收益	-308,135.87	-86,555.60	103,988.27
本期利润	1,373,902.90	3,297,306.81	-11,474,755.02
加权平均基金份额本期利润	0.0357	0.0892	-0.2845
本期加权平均净值利润率	3.23%	8.68%	-25.20%
本期基金份额净值	6.06%	8.59%	-21.17%

增长率			
3.1.2 期末数据和指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
期末可供分配利润	553,368.26	1,411,424.72	422,263.52
期末可供分配基金份额利润	0.0105	0.0402	0.0110
期末基金资产净值	59,990,489.31	38,017,829.13	38,969,268.47
期末基金份额净值	1.135	1.082	1.011
3.1.3 累计期末指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
基金份额累计净值增长率	66.44%	56.93%	44.52%

注：（1）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。

（2）上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。

（3）期末可供分配利润采用期末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。

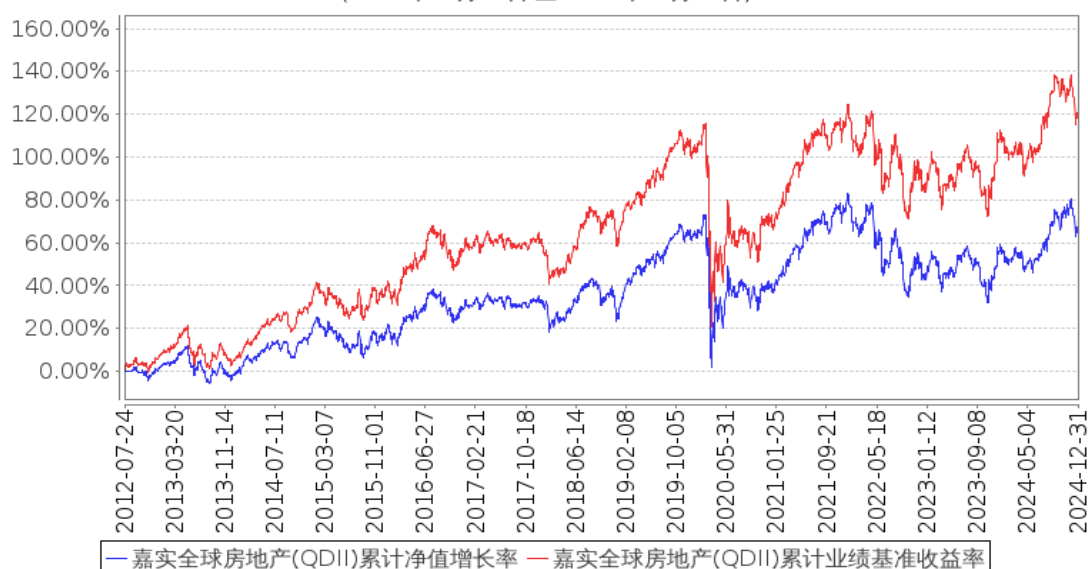
3.2 基金净值表现

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	-3.33%	1.12%	-6.59%	0.96%	3.26%	0.16%
过去六个月	7.76%	0.98%	6.81%	0.89%	0.95%	0.09%
过去一年	6.06%	0.87%	4.45%	0.88%	1.61%	-0.01%
过去三年	-9.21%	1.08%	-2.36%	1.11%	-6.85%	-0.03%
过去五年	0.75%	1.37%	6.79%	1.45%	-6.04%	-0.08%
自基金合同生效起至今	66.44%	1.03%	119.45%	1.08%	-53.01%	-0.05%

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

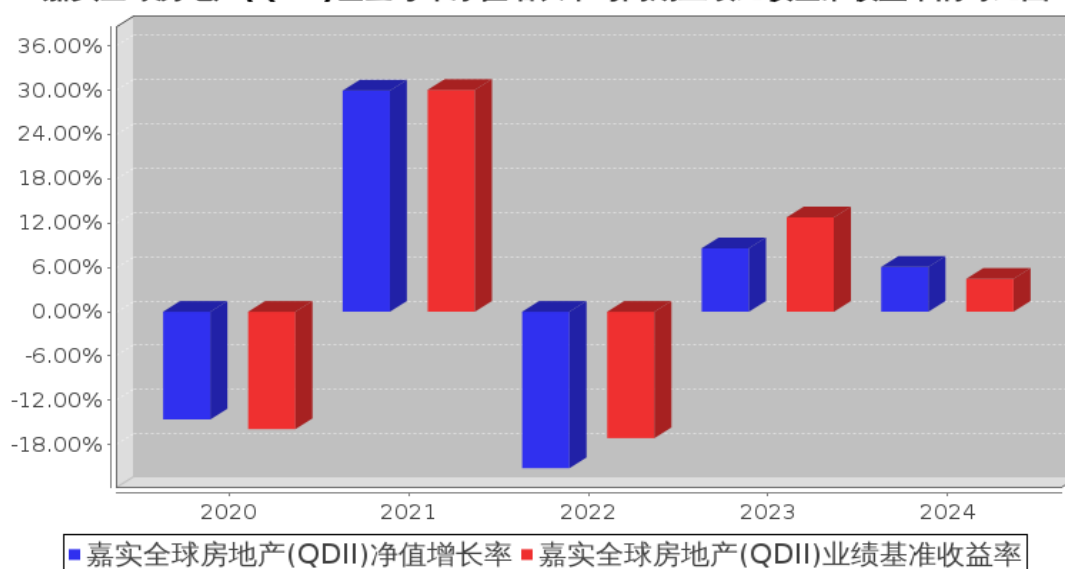
嘉实全球房地产(QDII)累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图
(2012年07月24日至2024年12月31日)



注：按基金合同和招募说明书的约定，本基金自基金合同生效日起 6 个月为建仓期，建仓期结束时本基金的各项资产配置比例符合基金合同约定。

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

嘉实全球房地产(QDII)基金每年净值增长率与同期业绩比较基准收益率的对比图



注：上述数据根据基金当年实际存续期计算。

3.3 其他指标

无。

3.4 过去三年基金的利润分配情况

单位：人民币元

年度	每 10 份基金份额分 红数	现金形式发放总额	再投资形式发放总 额	年度利润分配合计	备注
2024 年	0.1200	276,762.70	155,328.23	432,090.93	-
2023 年	0.1530	344,139.39	219,551.60	563,690.99	-
2022 年	0.7830	2,003,906.57	1,287,909.72	3,291,816.29	-
合计	1.0560	2,624,808.66	1,662,789.55	4,287,598.21	-

§ 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

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基字[1999]5 号文批准，于 1999 年 3 月 25 日成立。公司注册地上海，总部设在北京并设北京、深圳、成都、杭州、青岛、南京、福州、广州、北京怀柔、武汉分公司。公司获得首批全国社保基金、企业年金投资管理人、QDII 和特定资产管理业务等资格。

截止 2024 年 12 月 31 日，基金管理人共管理 355 只公募基金，覆盖主动权益、固定收益、指数投资、量化投资、资产配置、海外投资、FOF、基础设施基金等不同类别。同时，还管理多个全国社保、基本养老保险、企业年金、职业年金和单一/集合资产管理计划。

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		
蒋一茜	本基金、嘉实原油 (QDII-LOF)、嘉实恒生港股通新经济指数 (LOF)、嘉实中证海外中国互联网 30ETF (QDII)、嘉实纳斯达克 100ETF	2022 年 11 月 4 日	-	27 年	曾任上海申银证券机构销售部及国际部交易员、LG securities (HK) Co., Ltd 研究员、上海沪光国际资产管理（香港）有限公司基金经理助理、德意志资产管理（香港）有限公司基金经理。2009 年 9 月加入嘉实国际资产管理有限公司。硕士研究生，具有基金从业资格。中国香港籍。

	(QDII) 基金经理				
张琴	本基金、 嘉实原油 (QDII-LO F)、嘉实 全球产业 精选混合 发起式 (QDII) 基金经理	2023 年 9 月 28 日	-	17 年	曾任职于摩根大通、苏格兰皇家银行、东方汇理证券（亚洲）股票研究部，覆盖科技、电信、中小盘等行业。2014 年 6 月至 2022 年 7 月任瑞士百达资产管理公司绝对收益部资深投资经理。2022 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司多策略解决方案战队。硕士研究生，具有基金从业资格。中国香港籍。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，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。本基金运作管理符合有关法律法规和基金合同的规定和约定，无损害基金份额持有人利益的行为。

4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

4.3.1 公平交易制度和控制方法

公司制定了《公平交易管理制度》，按照证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法律法规的规定，从组织架构、岗位设置和业务流程、系统和制度建设、内控措施和信息披露等多方面，境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易、境外投资以及投资管理过程中各个相关环节应当符合公平交易的监管要求，确保在投资管理活动中公平对待不同投资组合，杜绝不同投资组合之间进行利益输送，保护投资者合法权益。

公司严格执行《公平交易管理制度》，各投资组合能够公平地获得投资信息、投资建议，实施投资决策时享有公平的机会。所有组合投资决策与交易执行保持隔离，任何组合必须经过公司交易部门集中交易。各组合享有平等的交易权利，共享交易资源。对交易所公开竞价交易以及银行间市场交易、交易所大宗交易等非集中竞价交易制定专门的交易规则，保证各投资组合获得公平的交易机会。对于部分债券一级市场申购、非公开发行股票申购等以公司名义进行的交易，严格遵循各投资组合交易前独立确定交易要素，交易后按照价格优先、比例分配的原则对交易结果进行分配。

4.3.2 公平交易制度的执行情况

报告期内，公司严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；对投资交易行为进行监察稽核，通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控和定期分析评估并完整详实记录相关信息，及时完成每季度和年度公平交易专项稽核。

报告期内，公司对连续四个季度期间内、不同时间窗下（日内、3 日内、5 日内）公司管理的不同投资组合同向交易的交易价差进行分析，未发现违反公平交易制度的异常行为。

4.3.3 异常交易行为的专项说明

报告期内，公司旗下所有投资组合参与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，合计 11 次，均为不同基金经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，未发现不公平交易和利益输送行为。

4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2022 年之后 REITs 的表现通常与 10 年美债收益率走势成反比。自 2023 年 10 月 10 年美债达到 4.99% 的峰值以来，本基金对标的富时 EPRA/NAREIT 发达房地产投资信托全收益指数截至 2024 年底回报率为 26%。不过 2024 年第四季度 REITs 回报率回落。原因是市场担心特朗普可能推行的减税、加征关税和限制移民等政策将增加美国通胀韧性，延缓美联储降息步伐，这导致该季度 10 年美债收益率走高，在 2024 年 5 月之后第二次上到 4.5% 以上。

本基金 2024 年按区域超配北美、低配其他区域。美联储 2024 年降息 100bps，美国经济保持韧性，失业率从低位温和反弹，就业市场保持强劲，这对商业地产基本面有利。2024 年前三个季度美国商业地产交易低迷，不过第四季度美国商业地产交易反弹，同时该季度末美国房屋库存仍然较低。本基金 2024 年按行业主要超配数据中心和医疗健康 REITs。生成式人工智能推动美国数据中心需求，数据中心有望呈现供需两旺局面。美国长者公寓在建单位持续下行，而美国人口普查数据表明最可能需要长者公寓的老年人口（85+岁）占总人口比例将继续增长，约到 2050 年达到顶峰。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

截至本报告期末本基金份额净值为 1.135 元；本报告期基金份额净值增长率为 6.06%，业绩比较基准收益率为 4.45%。

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

本基金在 2025 年将继续超配美国有竞争力的 REITs 资产。市场对于美国经济硬着陆的担心已经大幅缓解。通货膨胀的速度在放缓，朝着美联储 2% 的目标迈进。就业形势和经济增长都保持韧性。不过美国联邦政府债务上限问题仍有待解决，增加关税可能产生的潜在通胀影响也有待评估，进一步降息时点和幅度仍取决于通胀因素。长期以来，全球房地产配置一直是构建多资产投资组合的重要基石，为投资者提供通胀保护和多元化收益。全球 REITs 和房地产长期表现高度相关，而 REITs 流动性更好，并且灵活提供多种业态资产敞口。REITs 拥有房地产现金流，但短期会经历类似股票的估值波动和回撤。REITs 应该在投资者的房地产配置中占有一席之地；REITs 和直接持有的房地产或私人房地产基金相结合，可以改善风险调整后回报状况。稳健的资产负债表和低债务成本可能会使 REITs 比私人房地产更具竞争优势。

4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

报告期内，基金管理人有关监察稽核工作情况如下：

（1）继续内控前置。在基金营销、投资交易、信息披露以及新产品设计开发、海外业务、另类业务、制度建设、合同管理、法律咨询等方面，事前进行合规性审核、监控。全力支持新业务开展，对新产品、新投资工具等进行合规性判断。在制度流程、投资范围、投资工具、运作规则等方面，防控重大风险。

（2）全流程动态开展投资交易监督。一是事前防范，主要从事前研讨，合规风险识别、评估和分析，IT 事前设置，建立禁限库，合规培训、承诺书等方面开展；二是事中实时监控，如实时回答组合经理、交易员投资交易事项，盘中实时监控等；三是事后检查及改进，如检查投资交易合规情况，对异常行为进行提示、处理建议并督促改正。优化和升级合规风控系统，不断提高自动化监控能力，保障各类组合合规运作，保护投资者利益。

（3）按计划对销售、投资、后台和其它业务开展内部稽核，完成相应内审报告及其后续改进跟踪。完成公司及基金的外审、公司 GIPS 第三方验证、ISAE3402 国际鉴证等。

（4）基金法务工作。包括合同、协议审查，主动解决各项法律文件以及实务运作中存在的差错和风险隐患，重点防控新增产品、新增业务以及日常业务的法律风险问题。

（5）加强差错管理。继续推动各业务单元梳理流程、制度，落实风险责任授权体系，确保所有识别的关键风险点均有相应措施控制。

此外，我们还积极配合监管，按时完成合规报告和各项统计报表以及专题报告。

4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照《企业会计准则》及中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关

指引和基金合同关于基金资产估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求，履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，研究、指导基金估值业务。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，具备投研、风险管理、基金估值运作、法律合规等方面的专业胜任能力。

本基金管理人使用可靠的估值业务系统，设有完善的风险监测、控制和报告机制，与估值相关的机构包括基金投资市场的证券交易场所以及境内相关机构等。

4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

本报告期，本基金实施了利润分配，符合法律法规和基金合同的相关约定。具体参见本报告“7.4.11 利润分配情况”。

4.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉相关事项的说明

无。

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

报告期内，本基金存在连续 60 个工作日基金资产净值低于五千万元的情形，时间范围为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 27 日，2024 年 4 月 3 日至 2024 年 9 月 22 日；未出现连续 20 个工作日基金份额持有人数量不满两百人的情形。

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的有关规定，本基金管理人已向中国证监会报告并提出解决方案。

§ 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

在托管本基金的过程中，本基金托管人中国农业银行股份有限公司严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及基金合同、托管协议的约定，对本基金基金管理人——嘉实基金管理有限公司报告期内基金的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，认真履行了托管人的义务，没有从事任何损害基金份额持有人利益的行为。

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

本托管人认为，嘉实基金管理有限公司在本基金的投资运作、基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算、基金费用开支及利润分配等问题上，不存在损害基金份额持有人利益的行为；在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

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

本托管人认为，嘉实基金管理有限公司的信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的本基金年度报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，未发现有损害基金持有人利益的行为。

§ 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	容诚审字[2025]100Z0647 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	嘉实全球房地产证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了嘉实全球房地产证券投资基金（以下简称“嘉实全球房地产(QDII)基金”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、净资产变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了嘉实全球房地产(QDII)基金 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和净资产变动情况。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师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，我们独立于嘉实全球房地产(QDII)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	无
其他事项	无
其他信息	无
管理层和治理层对财务报表的责任	嘉实全球房地产(QDII)基金的基金管理人嘉实基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，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。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估嘉实全球房

	地产 (QDII) 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, 除非基金管理人管理层计划清算嘉实全球房地产 (QDII) 基金、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督嘉实全球房地产 (QDII) 基金的财务报告过程。	
注册会计师对财务报表审计的责任	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。 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: (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。 (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。 (3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 (4) 对基金管理人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, 就可能导致对嘉实全球房地产 (QDII) 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嘉实全球房地产 (QDII) 基金不能持续经营。 (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 我们与基金管理人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。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	蔡晓慧	柴瀚英
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26	
审计报告日期	2025 年 3 月 26 日	

§ 7 年度财务报表

7.1 资产负债表

会计主体：嘉实全球房地产证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	7.4.7.1	2,072,437.52	2,080,317.30
结算备付金		49,584.82	-
存出保证金		141.28	23.78
交易性金融资产	7.4.7.2	57,351,687.23	36,109,624.01
其中：股票投资		54,306,012.60	35,906,784.56
基金投资		-	-
债券投资		3,045,674.63	202,839.45
资产支持证券投资		-	-
贵金属投资		-	-
其他投资		-	-
衍生金融资产	7.4.7.3	-	-
买入返售金融资产	7.4.7.4	-	-
债权投资	7.4.7.5	-	-
其中：债券投资		-	-
资产支持证券投资		-	-
其他投资		-	-
其他债权投资	7.4.7.6	-	-
其他权益工具投资	7.4.7.7	-	-
应收清算款		-	-
应收股利		258,039.32	138,990.03
应收申购款		810,740.97	217,525.40
递延所得税资产		-	-
其他资产	7.4.7.8	-	-
资产总计		60,542,631.14	38,546,480.52
负债和净资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		426,349.08	383,551.81

应付管理人报酬		86,623.93	53,313.43
应付托管费		17,834.32	10,976.27
应付销售服务费		-	-
应付投资顾问费		-	-
应交税费		16,051.84	-
应付利润		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	7.4.7.9	5,282.66	80,809.88
负债合计		552,141.83	528,651.39
净资产:			
实收基金	7.4.7.10	52,859,208.54	35,128,028.94
未分配利润	7.4.7.12	7,131,280.77	2,889,800.19
净资产合计		59,990,489.31	38,017,829.13
负债和净资产总计		60,542,631.14	38,546,480.52

注： 报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 1.135 元，基金份额总额 52,859,208.54 份。

7.2 利润表

会计主体：嘉实全球房地产证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
一、营业总收入		2,318,456.05	4,161,464.33
1. 利息收入		31,298.89	21,404.83
其中：存款利息收入	7.4.7.13	28,993.45	21,404.83
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		2,305.44	-
其他利息收入		-	-
2. 投资收益（损失以“-”填列）		759,080.74	724,106.16
其中：股票投资收益	7.4.7.14	-671,125.82	-818,183.56
基金投资收益	7.4.7.15	-	-
债券投资收益	7.4.7.16	62,035.36	6,522.49
资产支持证券投资	7.4.7.17	-	-
收益			
贵金属投资收益	7.4.7.18	-	-
衍生工具收益	7.4.7.19	-	-
股利收益	7.4.7.20	1,368,171.20	1,535,767.23
其他投资收益		-	-

3. 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	7.4.7.21	1,682,038.77	3,383,862.41
4. 汇兑收益(损失以“-”号填列)		-223,006.58	1,299.51
5. 其他收入(损失以“-”号填列)	7.4.7.22	69,044.23	30,791.42
减：二、营业总支出		944,553.15	864,157.52
1. 管理人报酬	7.4.10.2.1	723,646.56	644,957.49
其中：暂估管理人报酬		-	-
2. 托管费	7.4.10.2.2	148,985.90	132,785.26
3. 销售服务费		-	-
4. 投资顾问费		-	-
5. 利息支出		-	-
其中：卖出回购金融资产支出		-	-
6. 信用减值损失	7.4.7.23	-	-
7. 税金及附加		2,218.63	-
8. 其他费用	7.4.7.24	69,702.06	86,414.77
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,373,902.90	3,297,306.81
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,373,902.90	3,297,306.81
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		1,373,902.90	3,297,306.81

7.3 净资产变动表

会计主体：嘉实全球房地产证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期			
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日			
	实收基金	其他综合收益	未分配利润	净资产合计
一、上期期末净资产	35,128,028.94	-	2,889,800.19	38,017,829.13
二、本期期初净资产	35,128,028.94	-	2,889,800.19	38,017,829.13
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	17,731,179.60	-	4,241,480.58	21,972,660.18
(一)、综合收益总额	-	-	1,373,902.90	1,373,902.90

(二)、本期基金份额交易产生的净资产变动数 (净资产减少以“-”号填列)	17,731,179.60	-	3,299,668.61	21,030,848.21
其中：1. 基金申购款	74,210,859.39	-	9,185,302.30	83,396,161.69
2. 基金赎回款	-56,479,679.79	-	-5,885,633.69	-62,365,313.48
(三)、本期向基金份额持有人分配利润产生的净资产变动(净资产减少以“-”号填列)	-	-	-432,090.93	-432,090.93
四、本期期末净资产	52,859,208.54	-	7,131,280.77	59,990,489.31
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日			
	实收基金	其他综合收益	未分配利润	净资产合计
一、上期期末净资产	38,547,004.95	-	422,263.52	38,969,268.47
二、本期期初净资产	38,547,004.95	-	422,263.52	38,969,268.47
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-3,418,976.01	-	2,467,536.67	-951,439.34
(一)、综合收益总额	-	-	3,297,306.81	3,297,306.81
(二)、本期基金份额交易产生的净资产变动数 (净资产减少以“-”号填列)	-3,418,976.01	-	-266,079.15	-3,685,055.16
其中：1. 基金申购款	25,124,703.41	-	1,228,828.82	26,353,532.23
2. 基金赎回款	-28,543,679.42	-	-1,494,907.97	-30,038,587.39
(三)、本期向基金份额持有人分配利润产生的净资产变动(净资产减少以“-”号填列)	-	-	-563,690.99	-563,690.99

四、本期期末净资产	35,128,028.94	-	2,889,800.19	38,017,829.13
-----------	---------------	---	--------------	---------------

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：

<u>经雷</u>	<u>梁凯</u>	<u>李袁</u>
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

嘉实全球房地产证券投资基金(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”)证监许可[2012]320 号《关于核准嘉实全球房地产证券投资基金募集的批复》核准，由嘉实基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《合格境内机构投资者境外证券投资管理试行办法》和《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型开放式，存续期限不定。经向中国证监会备案，《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》于 2012 年 7 月 24 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 835,974,696.22 份基金份额。本基金的基金管理人为嘉实基金管理有限公司，基金托管人为中国农业银行股份有限公司，境外资产托管人为摩根大通银行。

7.4.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 7.4.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

7.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的财务状况以及本报告期的经营成果和净资产变动情况等有关信息。

7.4.4 重要会计政策和会计估计

7.4.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 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。

7.4.4.3 金融资产和金融负债的分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的分类取决于本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征。本基金现无金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且以摊余成本计量的金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为银行存款、买入返售金融资产和其他各类应收款项等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为债券投资、资产支持证券投资 and 基金投资，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益定义的工具。本基金将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具(主要为股票投资)按照公允价值计量且其变动计入当期损益，在资产负债表中列示为交易性金融资产。

(2) 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金目前暂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。基金持有的以摊余成本计量的金融负债包括卖出回购金融资产款和其他各类应付款项等。

(3) 衍生金融工具

本基金将持有的衍生金融工具以公允价值计量且其变动计入当期损益，在资产负债表中列示为衍生金融资产/负债。

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

金融资产或金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用计入当期损益；对于支付的价款中包含的债券或资产支持证券起息日或上次除息日至购买日止的利息，确认为应计利息，包含在交易性金融资产的账面价值中。对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量；对于应收款项和其他金融负债采用实际利率法，以摊余成本进行后续计量。

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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；或者(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。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

7.4.4.5 金融资产和金融负债的估值原则

基金持有的股票投资、基金投资、债券投资、资产支持证券投资和衍生工具按如下原则确定公允价值并进行估值：

(1) 存在活跃市场的金融工具按其估值日的市场交易价格确定公允价值；估值日无交易且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，按最近交易日的市场交易价格确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的市场交易价格不能真实反映公允价值的，应对市场交易价格进行调整，确定公允价值。与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应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，基金管理人不应考虑因大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

(2) 当金融工具不存在活跃市场，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。

(3) 如经济环境发生重大变化或证券发行人发生影响金融工具价格的重大事件，应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

本基金持有的资产和承担的负债基本为金融资产和金融负债。当本基金 1) 具有抵销已确认金额的法定权利且该种法定权利现在是可执行的；且 2) 交易双方准备按净额结算时，金融资产与金融负债按抵销后的净额在资产负债表中列示。

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。对于曾经实施份额拆分或折算的基金，由于基金份额拆分或折算引起的实收基金份额变动于基金份额拆分日或基金份额折算日根据拆分前或折算前的基金份额数及确定的拆分或折算比例计算确认。由

于申购和赎回引起的实收基金变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日确认。对于已开放转换业务的基金，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。

本基金发行的份额作为可回售工具具备以下特征：(1) 赋予基金份额持有人在基金清算时按比例份额获得该基金净资产的权利，这里所指基金净资产是扣除所有优先于该基金份额对基金资产要求权之后的剩余资产；这里所指按比例份额是清算时将基金的净资产分拆为金额相等的单位，并且将单位金额乘以基金份额持有人所持有的单位数量；(2) 该工具所属的类别次于其他所有工具类别，即本基金份额在归属于该类别前无须转换为另一种工具，且在清算时对基金资产没有优先于其他工具的要求权；(3) 该工具所属的类别中(该类别次于其他所有工具类别)，所有工具具有相同的特征(例如它们必须都具有可回售特征，并且用于计算回购或赎回价格的公式或其他方法都相同)；(4) 除了发行方应当以现金或其他金融资产回购或赎回该基金份额的合同义务外，该工具不满足金融负债定义中的任何其他特征；(5) 该工具在存续期内的预计现金流量总额，应当实质上基于该基金存续期内基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括本基金的任何影响)。

可回售工具，是指根据合同约定，持有方有权将该工具回售给发行方以获取现金或其他金融资产的权利，或者在未来某一不确定事项发生或者持有方死亡或退休时，自动回售给发行方的金融工具。

本基金没有同时具备下列特征的其他金融工具或合同：(1) 现金流量总额实质上基于基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括该基金或合同的任何影响)；(2) 实质上限制或固定了上述工具持有方所获得的剩余回报。

本基金将实收基金分类为权益工具，列报于净资产。

7.4.4.8 损益平准金

损益平准金包括已实现平准金和未实现平准金。已实现平准金指在申购或赎回基金份额时，申购或赎回款项中包含的按累计未分配的已实现损益占净资产比例计算的金额。未实现平准金指在申购或赎回基金份额时，申购或赎回款项中包含的按累计未分配的未实现损益占净资产比例计算的金额。损益平准金于基金申购确认日或基金赎回确认日确认，并于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

股票投资在持有期间应取得的现金股利扣除股票交易所在地适用的预缴所得税后的净额确认为投资收益。债券投资和资产支持证券投资在持有期间应取得的按票面利率(对于贴现债为按发行

价计算的利率)或合同利率计算的利息扣除在交易所在地适用的预缴所得税及由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为投资收益。基金投资在持有期间应取得的红利扣除基金交易所在地适用的预缴所得税后的净额确认为投资收益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的公允价值变动确认为公允价值变动损益；于处置时，其处置价格与初始确认金额之间的差额扣除相关交易费用及在适用情况下由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为投资收益，其中包括从公允价值变动损益结转的公允价值累计变动额。

应收款项在持有期间确认的利息收入按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

7.4.4.10 费用的确认和计量

基金的管理人报酬、托管费等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。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

7.4.4.11 基金的收益分配政策

本基金的每份基金份额享有同等分配权。在符合有关基金分红条件的前提下，本基金收益每季度至少分配 1 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 25%。本基金收益分配方式分为两种：现金分红与红利再投资，基金投资者可选择现金红利或将现金红利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。

经宣告的拟分配基金收益于分红除息日从净资产转出。

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并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、

经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

7.4.4.14 其他重要的会计政策和会计估计

根据基金的估值原则和中国证监会允许的基金行业估值实务操作，基金确定以下类别股票投资和债券投资的公允价值时采用的估值方法及其关键假设如下：

(1) 对于证券交易所上市的股票和债券，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，基金根据中国证监会公告[2017]13 号《中国证监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。

(2) 对于在锁定期内的非公开发行股票、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流通受限股票，根据中国基金业协会中基协发[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》之附件《证券投资基金投资流通受限股票估值指引(试行)》(以下简称“指引”)，按估值日在证券交易所上市交易的同一股票的公允价值扣除中证指数有限公司根据指引所独立提供的该流通受限股票剩余限售期对应的流动性折扣后的价值进行估值。

(3) 对于在证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券除外)及在银行间同业市场交易的固定收益品种，根据中国证监会公告[2017]13 号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》及中国基金业协会中基协字[2022]566 号《关于发布〈关于固定收益品种的估值处理标准〉的通知》之附件《关于固定收益品种的估值处理标准》采用估值技术确定公允价值。基金持有的证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券除外)，按照中证指数有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。基金持有的银行间同业市场固定收益品种按照中债金融估值中心有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。

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

本基金本报告期未发生会计政策变更。

7.4.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

7.4.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无须说明的会计差错更正。

7.4.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[2002]128 号《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《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《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》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关境内外财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，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，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。资管产品管理人运营资管产品转让 2017 年 12 月 31 日前取得的基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

(2) 目前基金取得的源自境外的差价收入，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，在境内暂不征收企业所得税。

(3) 目前基金取得的源自境外的其他收益，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，在境内暂不征收个人所得税和企业所得税。

(4) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

7.4.7 重要财务报表项目的说明

7.4.7.1 货币资金

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	2,072,437.52	2,080,317.30
等于：本金	2,071,871.97	2,080,037.34
加：应计利息	565.55	279.96

减：坏账准备	-	-
定期存款	-	-
等于：本金	-	-
加：应计利息	-	-
减：坏账准备	-	-
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	-	-
等于：本金	-	-
加：应计利息	-	-
减：坏账准备	-	-
合计	2, 072, 437. 52	2, 080, 317. 30

7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目		本期末 2024 年 12 月 31 日			
		成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票		51, 128, 806. 39	-	54, 306, 012. 60	3, 177, 206. 21
贵金属投资-金交所黄金合约		-	-	-	-
债券	交易所市场	3, 005, 274. 00	41, 654. 63	3, 045, 674. 63	-1, 254. 00
	银行间市场	-	-	-	-
	合计	3, 005, 274. 00	41, 654. 63	3, 045, 674. 63	-1, 254. 00
资产支持证券		-	-	-	-
基金		-	-	-	-
其他		-	-	-	-
合计		54, 134, 080. 39	41, 654. 63	57, 351, 687. 23	3, 175, 952. 21
项目		上年度末 2023 年 12 月 31 日			
		成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票		34, 412, 667. 12	-	35, 906, 784. 56	1, 494, 117. 44
贵金属投资-金交所黄金合约		-	-	-	-
债券	交易所市场	200, 224. 00	2, 819. 45	202, 839. 45	-204. 00
	银行间市场	-	-	-	-
	合计	200, 224. 00	2, 819. 45	202, 839. 45	-204. 00
资产支持证券		-	-	-	-
基金		-	-	-	-
其他		-	-	-	-
合计		34, 612, 891. 12	2, 819. 45	36, 109, 624. 01	1, 493, 913. 44

7.4.7.3 衍生金融资产/负债

7.4.7.3.1 衍生金融资产/负债期末余额

无。

7.4.7.3.2 期末基金持有的期货合约情况

无。

7.4.7.3.3 期末基金持有的黄金衍生品情况

无。

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

无。

7.4.7.4.2 期末买断式逆回购交易中取得的债券

无。

7.4.7.4.3 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

7.4.7.5 债权投资

7.4.7.5.1 债权投资情况

无。

7.4.7.5.2 债权投资减值准备计提情况

无。

7.4.7.6 其他债权投资

7.4.7.6.1 其他债权投资情况

无。

7.4.7.6.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

7.4.7.7 其他权益工具投资

7.4.7.7.1 其他权益工具投资情况

无。

7.4.7.7.2 报告期末其他权益工具投资情况

无。

7.4.7.8 其他资产

无。

7.4.7.9 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付券商交易单元保证金	-	-
应付赎回费	1,485.09	809.88
应付证券出借违约金	-	-
应付交易费用	-	-
其中：交易所市场	-	-
银行间市场	-	-
应付利息	-	-
预提费用	3,797.57	80,000.00
合计	5,282.66	80,809.88

7.4.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	35,128,028.94	35,128,028.94
本期申购	74,210,859.39	74,210,859.39
本期赎回（以“-”号填列）	-56,479,679.79	-56,479,679.79
基金拆分/份额折算前	-	-
基金拆分/份额折算调整	-	-
本期申购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	52,859,208.54	52,859,208.54

注：申购含红利再投、转换入份额，赎回含转换出份额。

7.4.7.11 其他综合收益

无。

7.4.7.12 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	1,411,424.72	1,478,375.47	2,889,800.19
本期期初	1,411,424.72	1,478,375.47	2,889,800.19
本期利润	-308,135.87	1,682,038.77	1,373,902.90
本期基金份额交易产生的变动数	-117,829.66	3,417,498.27	3,299,668.61

其中：基金申购款	-929,123.70	10,114,426.00	9,185,302.30
基金赎回款	811,294.04	-6,696,927.73	-5,885,633.69
本期已分配利润	-432,090.93	-	-432,090.93
本期末	553,368.26	6,577,912.51	7,131,280.77

7.4.7.13 存款利息收入

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
活期存款利息收入	28,715.22	21,401.22
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	184.33	3.06
其他	93.90	0.55
合计	28,993.45	21,404.83

7.4.7.14 股票投资收益

7.4.7.14.1 股票投资收益项目构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
股票投资收益——买卖股票差价收入	-671,125.82	-818,183.56
股票投资收益——赎回差价收入	-	-
股票投资收益——申购差价收入	-	-
股票投资收益——证券出借差价收入	-	-
合计	-671,125.82	-818,183.56

7.4.7.14.2 股票投资收益——买卖股票差价收入

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
卖出股票成交总额	92,076,539.80	10,817,199.18
减：卖出股票成本总额	92,587,522.94	11,614,508.94
减：交易费用	160,142.68	20,873.80

买卖股票差价收入	-671,125.82	-818,183.56
----------	-------------	-------------

7.4.7.14.3 股票投资收益——证券出借差价收入

无。

7.4.7.15 基金投资收益

无。

7.4.7.16 债券投资收益

7.4.7.16.1 债券投资收益项目构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
债券投资收益——利息收入	32,720.33	7,812.49
债券投资收益——买卖债券（债转股及债券到期兑付）差价收入	29,315.03	-1,290.00
债券投资收益——赎回差价收入	-	-
债券投资收益——申购差价收入	-	-
合计	62,035.36	6,522.49

7.4.7.16.2 债券投资收益——买卖债券差价收入

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
卖出债券（债转股及债券到期兑付）成交总额	15,100,657.30	410,240.00
减：卖出债券（债转股及债券到期兑付）成本总额	15,052,074.87	401,290.00
减：应计利息总额	19,267.40	10,240.00
减：交易费用	-	-
买卖债券差价收入	29,315.03	-1,290.00

7.4.7.16.3 债券投资收益——赎回差价收入

无。

7.4.7.16.4 债券投资收益——申购差价收入

无。

7.4.7.17 资产支持证券投资收益

7.4.7.17.1 资产支持证券投资收益项目构成

无。

7.4.7.17.2 资产支持证券投资收益——买卖资产支持证券差价收入

无。

7.4.7.17.3 资产支持证券投资收益——赎回差价收入

无。

7.4.7.17.4 资产支持证券投资收益——申购差价收入

无。

7.4.7.18 贵金属投资收益

7.4.7.18.1 贵金属投资收益项目构成

无。

7.4.7.18.2 贵金属投资收益——买卖贵金属差价收入

无。

7.4.7.18.3 贵金属投资收益——赎回差价收入

无。

7.4.7.18.4 贵金属投资收益——申购差价收入

无。

7.4.7.19 衍生工具收益

7.4.7.19.1 衍生工具收益——买卖权证差价收入

无。

7.4.7.19.2 衍生工具收益——其他投资收益

无。

7.4.7.20 股利收益

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
股票投资产生的股利收益	1,368,171.20	1,535,767.23

其中：证券出借权益补偿收入	-	-
基金投资产生的股利收益	-	-
合计	1,368,171.20	1,535,767.23

7.4.7.21 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
1. 交易性金融资产	1,682,038.77	3,383,862.41
股票投资	1,683,088.77	3,383,796.41
债券投资	-1,050.00	66.00
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	1,682,038.77	3,383,862.41

7.4.7.22 其他收入

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
基金赎回费收入	69,040.53	30,791.42
其他	3.70	-
合计	69,044.23	30,791.42

7.4.7.23 信用减值损失

无。

7.4.7.24 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
审计费用	3,797.57	30,000.00
信息披露费	60,765.00	50,000.00
证券出借违约金	-	-

银行划款手续费	2,628.66	2,335.00
其他	2,510.83	4,079.77
合计	69,702.06	86,414.77

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

无。

7.4.8.2 资产负债表日后事项

根据相关法律法规以及本基金收益分配政策，本基金向截至 2025 年 1 月 14 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.0270 元。

7.4.9 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
嘉实基金管理有限公司（“嘉实基金”）	基金管理人
中国农业银行股份有限公司（“中国农业银行”）	基金托管人
JPMorgan Chase Bank, National Association（“摩根大通银行”）	境外资产托管人
DWS Investments Singapore Limited	基金管理人的股东
立信投资有限责任公司	基金管理人的股东
中诚信托有限责任公司	基金管理人的股东
嘉实资本管理有限公司（“嘉实资本”）	基金管理人的控股子公司
嘉实财富管理有限公司（“嘉实财富”）	基金管理人的控股子公司

7.4.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

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。

7.4.10.1 通过关联方交易单元进行的交易

7.4.10.1.1 股票交易

无。

7.4.10.1.2 债券交易

无。

7.4.10.1.3 债券回购交易

无。

7.4.10.1.4 基金交易

无。

7.4.10.1.5 权证交易

无。

7.4.10.1.6 应支付关联方的佣金

无。

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	723,646.56	644,957.49
其中：应支付销售机构的客户维护费	255,507.29	215,467.04
应支付基金管理人的净管理费	468,139.27	429,490.45

注：1. 支付基金管理人的管理人报酬按前一日基金资产净值 1.70%的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：日管理人报酬=前一日基金资产净值×1.70%/当年天数。

2. 根据本基金的基金管理人与各代销机构签订的基金代销协议，客户维护费按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算。

7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	148,985.90	132,785.26

注：支付基金托管人的托管费按前一日基金资产净值 0.35%的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：日托管费=前一日基金资产净值×0.35%/当年天数。

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

无。

7.4.10.4 报告期内转融通证券出借业务发生重大关联交易事项的说明**7.4.10.4.1 与关联方通过约定申报方式进行的适用固定期限费率的证券出借业务的情况**

无。

7.4.10.4.2 与关联方通过约定申报方式进行的适用市场化期限费率的证券出借业务的情况

无。

7.4.10.5 各关联方投资本基金的情况

7.4.10.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

7.4.10.5.2 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

无。

7.4.10.6 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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
中国农业银行股份有限公司_活期	1,918,451.98	28,715.22	1,142,780.58	21,401.22
摩根大通银行_活期	153,985.54	-	937,536.72	-

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

7.4.10.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

7.4.10.8 其他关联交易事项的说明

本报告期，基金管理人主动承担部分固定费用，如审计费用、信息披露费等。

7.4.11 利润分配情况

单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日		每 10 份 基金份 额分红 数	现金形式 发放总额	再投资形式 发放总额	本期利润分 配合计	备注
		场内	场外					
1	2024 年 1 月 16 日	-	2024 年 1 月 15 日	0.1010	207,735.72	135,729.70	343,465.42	2023 年 年度收 益分配 于 2024 年实施
2	2024 年 10 月 18 日	-	2024 年 10 月 17 日	0.0190	69,026.98	19,598.53	88,625.51	-
合计	-	-	-	0.1200	276,762.70	155,328.23	432,090.93	-

注：根据相关法律法规以及本基金收益分配政策，本基金向截至 2025 年 1 月 14 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.0270 元。

7.4.12 期末（2024 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

无。

7.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

无。

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

无。

7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

无。

7.4.12.4 期末参与转融通证券出借业务的证券

无。

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

本基金为股票型基金，主要投资于以 REITs 为代表的全球房地产证券，为证券投资基金中较高风险、较高预期收益的基金品种。基金投资的金融工具主要包括股票投资、债券投资及基金投资等。本基金在日常经营活动中面临的与这些金融工具相关的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金的基金管理人从事风险管理的主要目标是主要投资于全球房地产证券，在严格控制投资风险和保障资产流动性的基础上，力争长期、持续战胜业绩比较基准，为国内投资者分享全球房地产相对稳定的现金流收益和资本增值收益。本基金的基金管理人按照法律法规和中国证监会的规定，建立组织机构健全、职责划分清晰、制衡监督有效、激励约束合理的治理结构，建立健全内部控制机制和风险管理制度，坚持审慎经营理念，保护投资者利益和公司合法权益。

公司建立包括董事会、管理层、各部门及一线员工组成的四道风控防线，还有董事会风险控制与内审委员会、公司风险控制委员会、督察长及其合规管理部门、风险管理部门，评估各项风险并提出防控措施并有效执行。

本基金的基金管理人对于金融工具的风险管理方法，主要是通过定性分析和定量分析的方法去估测各种风险产生的可能损失。从定性分析的角度出发，判断风险损失的严重程度和出现同类风险损失的频度。而从定量分析的角度出发，根据本基金的投资目标，结合基金资产所运用金融工具特征通过特定的风险量化指标、模型，日常的量化报告，确定风险损失的限度和相应置信程

度，及时可靠地对各种风险进行监督、检查和评估，并通过相应决策，将风险控制在可承受的范围内。

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同责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息等情况，导致基金资产损失和收益变化的风险。

基金的银行存款存放在托管人和其他拥有相关资质的银行，与该银行存款相关的信用风险不重大。基金在交易所进行的交易均与授权的证券结算机构完成证券交收和款项清算或通过有资格的经纪商进行证券交收和款项清算，违约风险可能性很小；在场外交易市场进行交易前均对交易对手进行信用评估并对证券交割方式进行限制以控制相应的信用风险。

本基金的基金管理人建立了信用风险管理流程，通过对投资品种信用等级评估来控制证券发行人的信用风险，且通过分散化投资以分散信用风险。

7.4.13.2.1 按短期信用评级列示的债券投资

无。

7.4.13.2.2 按短期信用评级列示的资产支持证券投资

无。

7.4.13.2.3 按短期信用评级列示的同业存单投资

无。

7.4.13.2.4 按长期信用评级列示的债券投资

单位：人民币元

长期信用评级	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
AAA	-	-
AAA 以下	3,045,674.63	202,839.45
未评级	-	-
合计	3,045,674.63	202,839.45

注：评级取自第三方评级机构。

7.4.13.2.5 按长期信用评级列示的资产支持证券投资

无。

7.4.13.2.6 按长期信用评级列示的同业存单投资

无。

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。针对兑付赎回资金的流动性风险，本基金的基金管理人对本基金的申购赎回情况进行严密监控并预测流动性需求，保持基金投资组合中的可用现金头寸与之相匹配。

于本报告期末，除卖出回购金融资产款余额(计息但该利息金额不重大)以外，本基金承担的其他金融负债的合约约定到期日均为一年以内且不计息，因此账面余额约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

本基金的基金管理人在基金运作过程中严格按照相关法规的要求对本基金组合资产的流动性风险进行管理，通过独立的风险管理部门对本基金的组合持仓集中度指标、流通受限制的投资品种比例以及组合在短期内变现能力的综合指标等流动性指标进行持续的监测和分析。

本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%。本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%。本基金与由本基金的基金管理人管理的全部投资组合持有一家上市公司发行的可流通股票，不得超过该上市公司可流通股票的 30%(完全按照有关指数构成比例进行证券投资的开放式基金及中国证监会认定的特殊投资组合不受上述比例限制)。

本基金所持部分证券在证券交易所上市，其余亦可在银行间同业市场交易，因此除附注 7.4.12 中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，其余均能以合理价格适时变现。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。

同时，本基金的基金管理人通过合理分散逆回购交易的到期日与交易对手的集中度；按照穿透原则对交易对手的财务状况、偿付能力及杠杆水平等进行必要的尽职调查与严格的准入管理，以及对不同的交易对手实施交易额度管理并进行动态调整等措施严格管理本基金从事逆回购交易的流动性风险和交易对手风险。此外，本基金的基金管理人建立了逆回购交易质押品管理制度：根据质押品的资质确定质押率水平；持续监测质押品的风险状况与价值变动以确保质押品按公允价值计算足额；并在与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易时，可接受质押品的资质要求与基金合同约定的投资范围保持一致。

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。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面

临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本基金的基金管理人定期对本基金面临的利率敏感性缺口进行监控，并通过调整投资组合的久期等方法对上述利率风险进行管理。

7.4.13.4.1.1 利率风险敞口

单位：人民币元

本期末 2024 年 12 月 31 日	1 年以内	1-5 年	5 年以上	不计息	合计
资产					
货币资金	2,072,437.52	-	-	-	2,072,437.52
结算备付金	49,584.82	-	-	-	49,584.82
存出保证金	141.28	-	-	-	141.28
交易性金融资产	3,045,674.63	-	-	54,306,012.60	57,351,687.23
衍生金融资产	-	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-	-
应收清算款	-	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	258,039.32	258,039.32
应收申购款	-	-	-	810,740.97	810,740.97
递延所得税资产	-	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-	-
资产总计	5,167,838.25	-	-	55,374,792.89	60,542,631.14
负债					
短期借款	-	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-	-	-
应付清算款	-	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	-	426,349.08	426,349.08
应付管理人报酬	-	-	-	86,623.93	86,623.93
应付托管费	-	-	-	17,834.32	17,834.32
应付销售服务费	-	-	-	-	-
应付投资顾问费	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	16,051.84	16,051.84
应付利润	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-
其他负债	-	-	-	5,282.66	5,282.66
负债总计	-	-	-	552,141.83	552,141.83
利率敏感度缺口	5,167,838.25	-	-	54,822,651.06	59,990,489.31
上年度末 2023 年 12 月 31 日	1 年以内	1-5 年	5 年以上	不计息	合计
资产					
货币资金	2,080,317.30	-	-	-	2,080,317.30

结算备付金	-	-	-	-
存出保证金	23.78	-	-	23.78
交易性金融资产	202,839.45	-	35,906,784.56	36,109,624.01
衍生金融资产	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
应收清算款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
应收股利	-	-	138,990.03	138,990.03
应收申购款	-	-	217,525.40	217,525.40
递延所得税资产	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-
资产总计	2,283,180.53	-	36,263,299.99	38,546,480.52
负债				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付清算款	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	383,551.81	383,551.81
应付管理人报酬	-	-	53,313.43	53,313.43
应付托管费	-	-	10,976.27	10,976.27
应付销售服务费	-	-	-	-
应付投资顾问费	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
应付利润	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他负债	-	-	80,809.88	80,809.88
负债总计	-	-	528,651.39	528,651.39
利率敏感度缺口	2,283,180.53	-	35,734,648.60	38,017,829.13

注：表中所示为本基金资产及负债的账面价值，并按照合约规定的利率重新定价日或到期日孰早者予以分类。

7.4.13.4.1.2 利率风险的敏感性分析

假设	除市场利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（2024 年 12 月 31 日）	上年度末（2023 年 12 月 31 日）
	市场利率上升 25 个基点	-1,656.99	-161.38

	市场利率下降 25 个基点	1,659.32	161.64
--	---------------	----------	--------

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，因此存在相应的外汇风险。本基金的基金管理人每日对本基金的外币计价的资产和负债进行监控。

7.4.13.4.2.1 外汇风险敞口

单位：人民币元

项目	本期末 2024 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				
货币资金	154,024.77	-	3.61	154,028.38
结算备付金	-	-	-	-
存出保证金	-	-	-	-
交易性金融资产	54,306,012.60	-	-	54,306,012.60
衍生金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
应收股利	258,039.32	-	-	258,039.32
应收申购款	-	-	-	-
应收清算款	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-
资产合计	54,718,076.69	-	3.61	54,718,080.30
以外币计价的负债				
应付清算款	-	-	-	-

衍生金融负债	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	-	-
应付管理人报酬	-	-	-	-
应付托管费	-	-	-	-
应付销售服务费	-	-	-	-
应付投资顾问费	-	-	-	-
其他负债	-	-	-	-
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	54,718,076.69	-	3.61	54,718,080.30
项目	上年度末 2023 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				
货币资金	974,830.89	-	-	974,830.89
结算备付金	-	-	-	-
存出保证金	-	-	-	-
交易性金融资产	26,849,524.36	303,076.21	8,754,183.99	35,906,784.56
衍生金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
应收股利	82,824.88	-	56,165.15	138,990.03
应收申购款	-	-	-	-
应收清算款	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-
资产合计	27,907,18	303,076.21	8,810,349.14	37,020,605.48

	0.13			
以外币计价的负债				
应付清算款	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付赎回款	-	-	-	-
应付管理人报酬	-	-	-	-
应付托管费	-	-	-	-
应付销售服务费	-	-	-	-
应付投资顾问费	-	-	-	-
其他负债	-	-	-	-
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	27,907,180.13	303,076.21	8,810,349.14	37,020,605.48

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（2024 年 12 月 31 日）	上年度末（2023 年 12 月 31 日）
	所有外币相对人民币升值 5%	2,735,904.02	1,851,030.27
	所有外币相对人民币贬值 5%	-2,735,904.02	-1,851,030.27

7.4.13.4.3 其他价格风险

其他价格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。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、债券及基金，所面临的其他价格风险来源于单个证券发行主体自身经营情况或特殊事项的影响，也可能来源于证券市场整体波动的影响。

本基金严格按照基金合同中对投资组合比例的要求进行资产配置，通过投资组合的分散化降

低其他价格风险。此外，本基金的基金管理人每日对本基金所持有的证券价格实施监控，定期运用多种定量方法对基金进行风险度量，及时可靠地对风险进行跟踪和控制。

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 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023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	54,306,012.60	90.52	35,906,784.56	94.45
交易性金融资产—基金投资	—	—	—	—
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	54,306,012.60	90.52	35,906,784.56	94.45

7.4.13.4.3.2 其他价格风险的敏感性分析

假设	除业绩基准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（2024 年 12 月 31 日）	上年度末（2023 年 12 月 31 日）
	业绩比较基准上升 5%	2,700,322.52	1,796,433.78
	业绩比较基准下降 5%	-2,700,322.52	-1,796,433.78

7.4.14 公允价值

7.4.14.1 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：
第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

7.4.14.2 持续的以公允价值计量的金融工具

7.4.14.2.1 各层次金融工具的公允价值

单位：人民币元

公允价值计量结果所属的层次	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
第一层次	54,306,012.60	35,906,784.56
第二层次	3,045,674.63	202,839.45
第三层次	—	—
合计	57,351,687.23	36,109,624.01

7.4.14.2.2 公允价值所属层次间的重大变动

本基金以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

对于证券交易所上市的股票和债券，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，基金不会于停牌日至交易恢复活跃日期间、交易不活跃期间及限售期间将相关股票和债券的公允价值列入第一层次；并根据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，确定相关股票和债券公允价值应属第二层次还是第三层次。

7.4.14.2.3 第三层次公允价值余额及变动情况

7.4.14.2.3.1 第三层次公允价值余额及变动情况

无。

7.4.14.2.3.2 使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的情况

无。

7.4.14.3 非持续的以公允价值计量的金融工具的说明

于本报告期末，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产或金融负债（上年度末：无）。

7.4.14.4 不以公允价值计量的金融工具的相关说明

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括以摊余成本计量的金融资产和以摊余成本计量的金融负债，其账面价值与公允价值相差很小。

7.4.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

§ 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	54,306,012.60	89.70
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	优先股	-	-
	房地产信托凭证	54,306,012.60	89.70
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	3,045,674.63	5.03
	其中：债券	3,045,674.63	5.03
	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	2,122,022.34	3.51
8	其他各项资产	1,068,921.57	1.77
9	合计	60,542,631.14	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	54,306,012.60	90.52
合计	54,306,012.60	90.52

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 (%)
房地产	-	-
房地产信托住宅类	6,551,040.57	10.92
房地产信托特殊类	4,964,868.37	8.28
房地产信托工业类	546,281.74	0.91
房地产信托零售类	10,965,869.34	18.28

房地产信托写字楼类	6,876,232.52	11.46
房地产信托多元化类	2,001,193.05	3.34
房地产信托医疗保健类	10,001,176.06	16.67
房地产信托酒店及度假村类	1,600,616.58	2.67
房地产信托数据中心类	10,622,374.16	17.71
房地产信托伐木类	176,360.21	0.29
合计	54,306,012.60	90.52

注：以上分类采用彭博提供的国际通用行业分类标准。

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	Equinix Inc	Equinix 有限公司	EQIX UN	纳斯达克 证券交易 所	美国	817	5,537,520.18	9.23
2	Digital Realty Trust Inc	数字房地 产信托有 限公司	DLR UN	纽约证 券交易 所	美国	3,989	5,084,853.98	8.48
3	Iron Mountain Inc	美国铁 山公司	IRM UN	纽约证 券交易 所	美国	6,571	4,964,868.37	8.28
4	AvalonBay Communities Inc	Avalon Bay 社 区股份 有限公司	AVB UN	纽约证 券交易 所	美国	2,893	4,574,505.18	7.63
5	Simon Property Group Inc	西蒙房 地产集 团公司	SPG UN	纽约证 券交易 所	美国	3,586	4,439,160.91	7.40
6	Vornado Realty Trust	沃那多 房地产 信托	VNO UN	纽约证 券交易 所	美国	12,826	3,876,021.51	6.46
7	American Healthcare REIT Inc	American Healthcare REIT Inc	AHR UN	纽约证 券交易 所	美国	14,756	3,014,567.10	5.03
8	SL Green	SL	SLG UN	纽约证	美国	6,145	3,000,211.01	5.00

	Realty Corp	Green 房地产公司		券交易所				
9	Agree Realty Corp	艾格里不动产公司	ADC UN	纽约证券交易所	美国	5,110	2,587,820.41	4.31
10	Brixmor Property Group Inc	Brixmor 房地产集团股份有限公司	BRX UN	纽约证券交易所	美国	12,826	2,566,803.97	4.28
11	Welltower Inc	Welltower Inc	WELL UN	纽约证券交易所	美国	2,495	2,260,355.36	3.77
12	CareTrust REIT Inc	CareTrust REIT 有限公司	CTRE UN	纽约证券交易所	美国	10,345	2,011,546.15	3.35
13	Essential Properties Realty Trust Inc	Essential Properties 房地产信托股份有限公司	EPRT UN	纽约证券交易所	美国	8,900	2,001,193.05	3.34
14	Ventas Inc	Ventas 公司	VTR UN	纽约证券交易所	美国	4,496	1,903,268.64	3.17
15	Federal Realty Investment Trust	联邦房地产投资信托公司	FRT UN	纽约证券交易所	美国	1,705	1,372,084.05	2.29
16	Host Hotels & Resorts Inc	Host 酒店及度假股份有限公司	HST UW	纳斯达克证券交易所	美国	8,600	1,083,090.60	1.81
17	UDR Inc	UDR 公司	UDR UN	纽约证券交易所	美国	1,965	613,175.19	1.02
18	Sabra Health Care REIT Inc	Sabra 医疗保健房地产投资	SBRA UW	纳斯达克证券交易所	美国	4,783	595,498.27	0.99

		信托公司						
19	Equity LifeStyle Properties Inc	Equity Lifestyle 房地产公司	ELS UN	纽约证券交易所	美国	1,170	560,134.50	0.93
20	Terreno Realty Corp	Terreno 房地产公司	TRNO UN	纽约证券交易所	美国	1,285	546,281.74	0.91
21	Ryman Hospitality Properties Inc	Ryman 酒店房地产股份有限公司	RHP UN	纽约证券交易所	美国	690	517,525.98	0.86
22	Camden Property Trust	Camden 房地产信托公司	CPT UN	纽约证券交易所	美国	554	462,114.63	0.77
23	Mid-America Apartment Communities Inc	Mid-America Apartment Communities 股份有限公司	MAA UN	纽约证券交易所	美国	307	341,111.07	0.57
24	Healthpeak Properties Inc	Healthpeak Properties Inc	DOC UN	纽约证券交易所	美国	1,482	215,940.54	0.36
25	Rayonier Inc	瑞安公司	RYN UN	纽约证券交易所	美国	940	176,360.21	0.29

注：本表所使用的证券代码为彭博代码。

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

金额单位：人民币元

序号	公司名称（英文）	证券代码	本期累计买入金额	占期初基金资产净值比例(%)
1	Equinix Inc	EQIX UW	6,957,032.53	18.30
2	Iron Mountain Inc	IRM UN	6,238,911.75	16.41

3	AvalonBay Communities Inc	AVB UN	5,885,734.28	15.48
4	Digital Realty Trust Inc	DLR UN	4,049,960.70	10.65
5	Welltower Inc	WELL UN	3,957,252.71	10.41
6	Simon Property Group Inc	SPG UN	3,954,403.58	10.40
7	Ventas Inc	VTR UN	3,728,873.12	9.81
8	Vornado Realty Trust	VNO UN	3,717,725.44	9.78
9	Mitsubishi Estate Co Ltd	8802 JT	3,344,580.96	8.80
10	Agree Realty Corp	ADC UN	3,019,457.37	7.94
11	SL Green Realty Corp	SLG UN	3,018,766.44	7.94
12	Brixmor Property Group Inc	BRX UN	3,018,503.25	7.94
13	American Healthcare REIT Inc	AHR UN	2,980,944.12	7.84
14	CubeSmart	CUBE UN	2,898,552.68	7.62
15	American Tower Corp	AMT UN	2,800,036.33	7.37
16	CareTrust REIT Inc	CTRE UN	2,753,952.25	7.24
17	Mid-America Apartment Communities Inc	MAA UN	2,530,072.54	6.65
18	Essex Property Trust Inc	ESS UN	2,287,523.53	6.02
19	Federal Realty Investment Trust	FRT UN	2,217,365.28	5.83
20	EastGroup Properties Inc	EGP UN	2,149,049.83	5.65
21	Essential Properties Realty Trust Inc	EPRT UN	2,002,421.41	5.27
22	American Homes 4 Rent	AMH UN	1,613,143.83	4.24
23	Sabra Health Care REIT Inc	SBRA UW	1,558,721.38	4.10
24	UDR Inc	UDR UN	1,530,596.95	4.03
25	Japan Hotel REIT Investment Corp	8985 JT	1,530,282.64	4.03
26	Realty Income Corp	O UN	1,489,451.41	3.92
27	China Vanke Co Ltd	2202 HK	1,456,147.57	3.83
28	Equity LifeStyle	ELS UN	1,454,533.34	3.83

	Properties Inc			
29	Host Hotels & Resorts Inc	HST UW	1,436,348.80	3.78
30	China Overseas Land & Investment Ltd	688 HK	1,426,341.72	3.75
31	Camden Property Trust	CPT UN	1,378,211.17	3.63
32	Rayonier Inc	RYN UN	1,285,477.41	3.38
33	Crown Castle Inc	CCI UN	1,162,934.24	3.06
34	Healthpeak Properties Inc	DOC UN	1,156,028.72	3.04
35	Mitsui Fudosan Co Ltd	8801 JT	1,104,139.95	2.90
36	Public Storage	PSA UN	1,090,982.83	2.87
37	Tokyo Tatemono Co Ltd	8804 JT	1,045,608.56	2.75
38	Activia Properties Inc	3279 JT	1,013,405.24	2.67
39	Daiwa House REIT Investment Corp	8984 JT	1,005,096.33	2.64
40	Nomura Real Estate Holdings Inc	3231 JT	1,001,863.82	2.64
41	Sun Communities Inc	SUI UN	963,816.51	2.54
42	Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE UN	917,389.96	2.41
43	China Resources Land Ltd	1109 HK	855,291.41	2.25
44	SBA Communications Corp	SBAC UW	850,116.49	2.24
45	Longfor Group Holdings Ltd	960 HK	829,411.25	2.18
46	Seazen Group Ltd	1030 HK	767,087.75	2.02

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	Welltower Inc	WELL UN	3,619,945.67	9.52
2	Mitsubishi Estate Co Ltd	8802 JT	3,448,191.16	9.07
3	Mid-America Apartment Communities Inc	MAA UN	3,352,335.20	8.82
4	CubeSmart	CUBE UN	3,062,838.85	8.06
5	Realty Income Corp	O UN	2,958,375.13	7.78

6	Equinix Inc	EQIX UW	2,916,128.48	7.67
7	Prologis Inc	PLD UN	2,876,180.53	7.57
8	American Tower Corp	AMT UN	2,733,087.46	7.19
9	American Homes 4 Rent	AMH UN	2,555,976.21	6.72
10	Essex Property Trust Inc	ESS UN	2,521,219.89	6.63
11	AvalonBay Communities Inc	AVB UN	2,385,741.92	6.28
12	Iron Mountain Inc	IRM UN	2,380,195.64	6.26
13	Public Storage	PSA UN	2,249,153.55	5.92
14	EastGroup Properties Inc	EGP UN	2,033,110.30	5.35
15	Ventas Inc	VTR UN	1,901,501.08	5.00
16	Simon Property Group Inc	SPG UN	1,523,009.38	4.01
17	Camden Property Trust	CPT UN	1,502,332.78	3.95
18	Japan Hotel REIT Investment Corp	8985 JT	1,474,114.89	3.88
19	VICI Properties Inc	VICI UN	1,460,044.72	3.84
20	Sabra Health Care REIT Inc	SBRA UW	1,442,369.33	3.79
21	China Vanke Co Ltd	2202 HK	1,317,921.80	3.47
22	Healthpeak Prop erties Inc	DOC UN	909,159.89	2.39
22	Healthpeak Prop erties Inc	PEAK UN	259,869.18	0.68
23	STAG Industrial Inc	STAG UN	1,128,924.21	2.97
24	China Overseas Land & Investment Ltd	688 HK	1,123,692.23	2.96
25	Mitsui Fudosan Co Ltd	8801 JT	1,120,011.52	2.95
26	Crown Castle Inc	CCI UN	1,094,212.79	2.88
27	UDR Inc	UDR UN	1,051,749.28	2.77
28	Invitation Homes Inc	INVH UN	1,023,610.07	2.69
29	Tokyo Tatemono Co Ltd	8804 JT	1,019,622.43	2.68
30	Nomura Real Estate Holdings Inc	3231 JT	992,226.15	2.61
31	Daiwa House REIT Investment Corp	8984 JT	952,302.91	2.50
32	Digital Realty	DLR UN	943,753.47	2.48

	Trust Inc			
33	Rayonier Inc	RYN UN	933,463.35	2.46
34	Federal Realty Investment Trust	FRT UN	930,884.40	2.45
35	Activia Properties Inc	3279 JT	924,476.72	2.43
36	Sun Communities Inc	SUI UN	918,658.23	2.42
37	Alexandria Real Estate Equities Inc	ARE UN	891,023.82	2.34
38	Kite Realty Group Trust	KRG UN	847,258.08	2.23
39	Equity LifeStyle Properties Inc	ELS UN	802,340.65	2.11
40	SBA Communications Corp	SBAC UW	792,918.16	2.09

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	109,303,662.21
卖出收入（成交）总额	92,076,539.80

注：8.5.1 项“买入金额”、8.5.2 项“卖出金额”及 8.5.3 项“买入股票成本”、“卖出股票收入”均按买入或卖出成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

8.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合

金额单位：人民币元

债券信用等级	公允价值	占基金资产净值比例（%）
AAA	-	-
AA+	-	-
AA	-	-
AA-	-	-
A+	3,045,674.63	5.08
A	-	-
A-	-	-
BBB+	-	-
BBB	-	-
BBB-	-	-
BB+	-	-
BB	-	-
BB-	-	-
B+	-	-
B	-	-
B-	-	-
CCC+	-	-
CCC	-	-

CCC-	-	-
------	---	---

注：本基金持有的债券主要采用国际权威评级机构（标普、惠誉、穆迪等）提供的债券信用评级信息，上述机构未提供评级信息的债券采用内部评级。

8.7 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

金额单位：人民币元

序号	债券代码	债券名称	数量	公允价值	占基金资产净值比例（%）
1	019740	24 国债 09	1,800,000	1,822,741.15	3.04
2	019733	24 国债 02	1,200,000	1,222,933.48	2.04

注：（1）报告期末，本基金仅持有上述 2 只债券；（2）数量列示债券面值，以外币计价的债券面值按照期末中国人民银行公布的人民币兑外币汇率中间价折算为人民币。

8.8 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的所有资产支持证券投资明细

无。

8.9 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名金融衍生品投资明细

无。

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

无。

8.11 投资组合报告附注

8.11.1 基金投资的前十名证券的发行主体本期是否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

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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。

8.11.2 基金投资的前十名股票是否超出基金合同规定的备选股票库

本基金投资的前十名股票中，没有超出基金合同规定的备选股票库之外的股票。

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	141.28
2	应收清算款	-
3	应收股利	258,039.32
4	应收利息	-
5	应收申购款	810,740.97
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	1,068,921.57

8.11.4 期末持有的处于转股期的可转换债券明细

无。

8.11.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

无。

8.11.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

§ 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 (%)
10,480	5,043.82	2,859,415.48	5.41	49,999,793.06	94.59

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	1,968,440.78	3.72

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

9.4 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

§ 10 开放式基金份额变动

单位：份

基金合同生效日 (2012 年 7 月 24 日) 基金份额总额	835,974,696.22
本报告期期初基金份额总额	35,128,028.94
本报告期基金总申购份额	74,210,859.39
减：本报告期基金总赎回份额	56,479,679.79
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	52,859,208.54

注：报告期期间基金总申购份额含红利再投、转换入份额，总赎回份额含转换出份额。

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

报告期内未召开基金份额持有人大会。

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

(1) 基金管理人的重大人事变动情况

2024 年 8 月 9 日本基金管理人发布公告，赵学军先生辞任公司董事长，由联席董事长安国勇先生代行公司董事长职责。

2024 年 9 月 19 日本基金管理人发布公告，安国勇先生任公司董事长。

2024 年 12 月 4 日本基金管理人发布公告，张峰先生离任公司副总经理、郭杰先生离任机构首席投资官。

2024 年 12 月 19 日本基金管理人发布公告，鲁令飞先生任公司副总经理、张敏女士任公司副总经理。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

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

报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、本基金托管业务的诉讼事项。

11.4 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未发生改变。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效日起聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本基金提供审计服务，自 2024 年 11 月 16 日起，改聘容诚会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本基金提供审计服务。报告年度应支付容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计费 3,797.57 元，该审计机构第 1 年提供审计服务。

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

11.6.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期，基金管理人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

11.6.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金托管人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

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 (%)	
花旗环球金融亚洲有限公司 Citigroup Global Markets Asia Limited	—	43,563,500.92	21.70	13,134.92	9.21	—
美林证券公司 Bank of America Merrill Lynch	—	33,612,986.42	16.74	23,528.92	16.50	—
中国国际金融香港证券有限公司 China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited	—	28,726,318.93	14.31	13,173.54	9.24	—
野村证券 NOMURA	—	26,544,232.29	13.22	7,197.29	5.05	—
元大证券 (香港)有限公司 Yuanta Securities	—	20,222,122.80	10.07	40,444.37	28.37	—

(Hong Kong) Company Limited						
摩根大通证券(亚太)有限公司 J. P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited	-	9,782,139.58	4.87	6,692.25	4.69	-
招商证券(香港)有限公司 China Merchants Securities (HK) Co., Ltd.	-	8,216,176.46	4.09	4,324.30	3.03	-
富瑞金融集团 Jefferies Hong Kong Limited	-	6,029,798.70	3.00	9,044.67	6.34	-
香港上海汇丰银行有限公司 The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	-	6,010,725.06	2.99	1,515.72	1.06	-
法国巴黎证券(亚洲)有限公司 BNP PARIBAS Securities	-	5,653,021.57	2.82	11,306.05	7.93	-

(Asia) Limited						
摩根士丹利亚洲有限公司 Morgan Stanley Asia Limited	-	4,063,764.91	2.02	1,267.18	0.89	-
极讯欧洲有限公司 Instinet Europe Limited	-	3,198,018.28	1.59	2,241.08	1.57	-
华兴证券有限公司 China Renaissance Security	-	2,842,639.01	1.42	4,428.73	3.11	-
瑞银集团 Union Bank of Switzerland	-	1,530,432.76	0.76	2,041.17	1.43	-
里昂证券有限公司 CLSA Limited	-	742,622.94	0.37	2,229.40	1.56	-
德意志银行股份有限公司 Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-
建银国际证券有限公司 CCB International Securities Limited	-	-	-	-	-	-
金贝塔证券有限公司	-	-	-	-	-	-

iGoldenbe ta Secur ities Co mpany Limited						
联昌证券 有限公司 CIMB Securitie s Limited	-	-	-	-	-	-
麦格理资 本证券股 份有限公 司 Macquarie Securitie s Group	-	-	-	-	-	-
美林 (亚 太)有限公 司 Merrill Lynch (Asia Pa cific) Limited	-	-	-	-	-	-
瑞士信贷 (香港)有 限公司 Credit S uisse (Hong Ko ng) Li mited	-	-	-	-	-	-
瑞穗证券 亚洲有限 公司 Mizuho S ecurities Asia Limited	-	-	-	-	-	-
盛博香港 有限公司 Sanford C. Berns tein	-	-	-	-	-	-

(Hong Kong) Limited						
星展唯高达香港有限公司 DBS Vickers (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-
野村国际 (香港) 有限公司 Nomura International (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-
中国银河证券股份有限公司 China Galaxy International Financials Holdings	-	-	-	-	-	-
中泰国际证券有限公司 ZHONGTAI INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED	-	-	-	-	-	-
中信建投 (国际) 证券有限公司 China Securities (Internat	-	-	-	-	-	-

ional) Brokerage Company Limited						
中银国际证券有限公司 BOCI Securities Limited	-	-	-	-	-	-
麦格理银行有限公司香港分行 Macquaire Bank Limited Hong Kong Branch.	-	-	-	-	-	-
富国证券 Wells Fargo Securities LLC	-	-	-	-	-	-
中信证券 CITIC Securities Co., Ltd	-	-	-	-	-	-
蒙特利尔银行 BMO Capital Markets Corp	-	-	-	-	-	-

注：1. 本表“佣金”指本基金通过单一券商的交易单元进行股票、权证等交易而合计支付该等券商的佣金合计。

2. 交易单元的选择标准和程序

- (1) 经营行为规范；
- (2) 财务状况良好；
- (3) 合规风控能力较强；
- (4) 研究、交易等服务能力较强；

基金管理人根据以上标准进行考察后确定租用券商的交易单元。基金管理人与被选择的券商

签订协议，并通知基金托管人。

3. 本部分的数据统计时间区间与本报告的报告期一致；本公司网站披露的《嘉实基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）》的报告期为 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。敬请投资者关注上述报告统计时间区间的口径差异。

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

金额单位：人民币元

券商名称	债券交易		债券回购交易		权证交易		基金交易	
	成交金额	占当期债券成交总额的比例 (%)	成交金额	占当期债券回购成交总额的比例 (%)	成交金额	占当期权证成交总额的比例 (%)	成交金额	占当期基金成交总额的比例 (%)
花旗环球金融亚洲有限公司 Citigroup Global Markets Asia Limited	4,933,275.07	20.21	-	-	-	-	-	-
美林证券公司 Bank of America Merrill Lynch	-	-	-	-	-	-	-	-
中国国际金融香港证券有限公司 China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
野村证券 NOMURA	-	-	-	-	-	-	-	-
元大证券（香港）有限公司 Yuanta Securities (Hong Kong) Company Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
摩根大通证券（亚太）有限公司 J.P.Morgan Securities (Asia Pacific) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
招商证券（香港）有限公司 China Merchants Securities (HK) Co., Ltd.	-	-	-	-	-	-	-	-

富瑞金融集团 Jefferies Hong Kong Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
香港上海汇丰银行有限公司 The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
法国巴黎证券（亚洲）有限公司 BNP PARIBAS Securities (Asia) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
摩根士丹利亚洲有限公司 Morgan Stanley Asia Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
极讯欧洲有限公司 Instinet Europe Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
华兴证券有限公司 China Renaissance Security	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞银集团 Union Bank of Switzerland	-	-	-	-	-	-	-	-
里昂证券有限公司 CLSA Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
德意志银行股份有限公司 Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-	-	-
建银国际证券有限公司 CCB International Securities Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
金贝塔证券有限公司 iGoldenbeta Securities Company Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
联昌证券有限公司 CIMB Securities Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
麦格理资本证券股份有限公司 Macquarie Securities Group	-	-	-	-	-	-	-	-
美林（亚太）有限公司 Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞士信贷（香港）有限公司 Credit Suisse (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞穗证券亚洲有限公司 Mizuho Securities Asia Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
盛博香港有限公司 Sanford C. Bernstein (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
星展唯高达香港有限公司 DBS Vickers (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
野村国际（香港）有限公司 Nomura International (Hong Kong) Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
中国银河证券股份有限公司 China Galaxy International Financials Holdings	800,000.00	3.28	-	-	-	-	-	-
中泰国际证券有限公司 ZHONGTAI INTERNATIONAL SECURITIES LIMITED	-	-	-	-	-	-	-	-
中信建投（国际）证券有限公司 China Securities (International) Brokerage Company Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
中银国际证券有限公司 BOCI Securities Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
麦格理银行有限公司香港分行 Macquaire Bank Limited Hong Kong Branch.	-	-	-	-	-	-	-	-
富国证券 Wells Fargo Securities LLC	11,339,5	46.	-	-	-	-	-	-

	93.90	45						
中信证券 CITIC Securities Co., Ltd	3,807,411.00	15.60	-	-	-	-	-	-
蒙特利尔银行 BMO Capital Markets Corp	3,533,134.80	14.47	-	-	-	-	-	-

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	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 1 月 15 日暂停申购、赎回及定投业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 11 日
2	嘉实全球房地产证券投资基金 2023 年第三次收益分配公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 12 日
3	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 1 月 26 日暂停申购、赎回及定投业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 24 日
4	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 2 月 19 日暂停申购、赎回及定投业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 7 日
5	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 3 月 29 日、4 月 1 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 3 月 27 日
6	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 4 月 25 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 4 月 23 日
7	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 5 月 15 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 5 月 13 日
8	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 5 月 20 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 5 月 16 日
9	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 5 月 27 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 5 月 23 日
10	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 6 月 19 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 6 月 17 日
11	嘉实全球房地产证券投资基金暂停大额申购（含定期定额投资）业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 6 月 27 日
12	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 7 月 1 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 6 月 28 日

13	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 7 月 4 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 7 月 2 日
14	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 8 月 5 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 8 月 1 日
15	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 9 月 2 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 8 月 29 日
16	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 9 月 6 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 9 月 6 日
17	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 9 月 18 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 9 月 12 日
18	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 9 月 19 日
19	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 10 月 11 日、10 月 14 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 10 月 9 日
20	嘉实全球房地产证券投资基金 2024 年第一次收益分配公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 10 月 16 日
21	嘉实全球房地产证券投资基金调整大额申购（含定期定额投资）业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 14 日
22	嘉实基金管理有限公司关于旗下基金改聘会计师事务所的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 16 日
23	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 11 月 28 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 26 日
24	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 4 日
25	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 19 日
26	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 12 月 24 日至 12 月 26 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 20 日
27	嘉实全球房地产证券投资基金调整大额申购（含定期定额投资）业务的公	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基	2024 年 12 月 26 日

	告	金电子披露网站	
28	关于嘉实全球房地产（QDII）2024 年 12 月 31 日暂停申购、赎回及定期定额投资业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 27 日

§ 12 备查文件目录

12.1 备查文件目录

- (1) 中国证监会核准嘉实全球房地产证券投资基金募集的文件；
- (2) 《嘉实全球房地产证券投资基金基金合同》；
- (3) 《嘉实全球房地产证券投资基金托管协议》；
- (4) 《嘉实全球房地产证券投资基金招募说明书》；
- (5) 基金管理人业务资格批件、营业执照；
- (6) 报告期内嘉实全球房地产证券投资基金公告的各项原稿。

12.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

12.3 查阅方式

(1) 书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30, 13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

(2) 网站查询：基金管理人网址：<http://www.jsfund.cn>

投资者对本报告如有疑问，可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司，咨询电话 400-600-8800，或发 E-mail: service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2025 年 3 月 28 日