# 诺安全球收益不动产证券投资基金 2018年年度报告摘要

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:2019年3月27日

## §1 重要提示

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2019年3月26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2018年度无保留意见的审计报告,请投资者注意阅读。

本年度报告摘要摘自年度报告正文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告正文。

本报告期自2018年1月1日起至12月31日止。

## §2 基金简介

2.1 基金基本情况

| | |
|---|---|
| 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 | 55,849,428.46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 | 本基金实施"自下而上"与"自上而下"相结合的主动投资策略。<br>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。<br>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和弱周期类REITs间的配置比例。<br>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。<br>最后,本基金将综合考量REITs的区域、业态集中度等特征,对组合在国家和业态层面进行再平衡,最终构建投资组合。 |
| 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 |

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 |

注:本基金无境外投资顾问。

2.5 信息披露方式

| | |
|---|---|
| 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<br>诺安基金管理有限公司 |

## §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 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|---|---|---|---|
| 本期已实现收益 | -3,275,034.71 | 4,315,950.46 | 7,931,472.97 |
| 本期利润 | -7,623,713.77 | -4,293,792.49 | 64,870.23 |
| 加权平均基金份额本期利润 | -0.1141 | -0.0373 | 0.0006 |
| 本期基金份额净值增长率 | -5.81% | -2.76% | 3.89% |
| 3.1.2 期末数据和指标 | 2018年末 | 2017年末 | 2016年末 |
| 期末可供分配基金份额利润 | 0.3729 | 0.4128 | 0.3695 |
| 期末基金资产净值 | 77,921,555.47 | 128,437,126.08 | 224,882,633.07 |
| 期末基金份额净值 | 1.395 | 1.481 | 1.523 |

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。

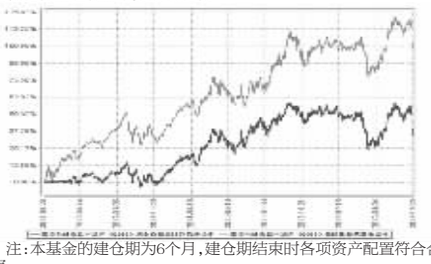
3.2 基金净值表现

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①① | 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 | -7.55% | 1.33% | -5.84% | 0.99% | -1.71% | 0.34% |
| 过去六个月 | -5.87% | 1.10% | -2.08% | 0.84% | -3.79% | 0.26% |
| 过去一年 | -5.81% | 1.08% | 0.27% | 0.83% | -6.08% | 0.25% |
| 过去三年 | -4.84% | 0.87% | 15.62% | 0.80% | -20.46% | 0.07% |
| 过去五年 | 40.06% | 0.88% | 53.81% | 0.78% | -13.75% | 0.10% |
| 自基金合同生效起至今 | 39.50% | 0.83% | 103.95% | 0.84% | -64.45% | -0.01% |

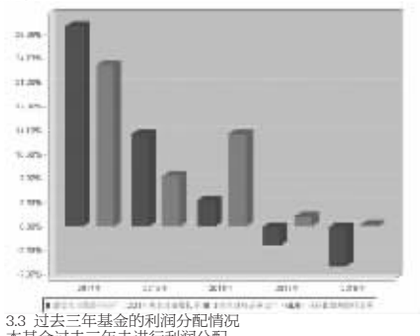
注:本基金的业绩比较基准为:FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。

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2018年12月31日,本基金管理人共管理59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、上证新兴产业交易型开放式指数证券投资基金、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、诺安中证创业成长指数分级证券投资基金、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、诺安鸿鑫保本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、诺安中证500交易型开放式指数证券投资基金、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、诺安永鑫收益一年定期开放债券型证券投资基金、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交易型开放式指数证券投资基金联接基金、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 | - | 12 | 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遵规守信情况的说明

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2次,主要原因分别为采用量化策略的投资组合调仓导致、投资组合采用的投资策略导致。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,全球经济震荡调整由美国等发达经济体逐渐蔓延至全球范围,发达经济体新兴市场的经济增速先加快后放缓,全球经济进入调整震荡周期。2018年初至今,大部分国家失业率稳步下降,全球贸易和投资回暖,通胀率较为稳定。年初全球经济稳步复苏,全球投资、贸易、工业生产、企业和消费者信心的指数均得到改善。2018年全球经济增长3.64%,为全球经济近7年来最大范围的增长提速。美国方面,经济表现为先强劲后低迷,第二季度GDP增速超过4%,为近4年来最高值。就业市场保持强劲势头,失业率创近17年来新低,为3.7%,反映美国就业市场持续繁荣。美联储分别在今年3月、6月、9月以及12月加息四次,并持续缩减数万亿美元的资产负债表,继续收紧货币政策。特朗普主推税改政策,主要集中在企业所得税、个人所得税、跨境税制等方面。相较税改前税制,税制更加简化,试图重塑美国市场尤其是制造业在全球的竞争力。减税在短期内推动经济增长,进一步推动失业率下降,并引起消费稳步上升,从而带动经济增长。2018年上半年,美股持续走高,成为历史第二长的牛市,伴随着经济全面复苏、失业率下降和税改通过等各项利好,美国三大股指均创下了自2013年以来的最大涨幅。但进入下半年以来,经济增速放缓,年末三大股指均大幅下降,股票市场全年表现为先升后降。标普、纳斯达克和道琼斯指数2018年分别下降6.24%,4.53%和6.08%。欧洲方面,欧元区经济呈现下行态势,2018年第三季度经济增长1.6%,法国、德国等发达经济发展同样先增后减,各项经济指标回落。英国经济回落,英国脱欧的宏观经济效应在2018年全面释放,经济增速下降,收紧货币政策,脱欧进程将继续影响经济环境。2018年,英国UKX下降12.40%,德国DAX下降18.26%,法国CAC下降11.73%。日本方面,安倍执政满5年,依靠财政投资和金融宽松政策,日本经济去年复苏,但2018年经济回落,2018年3季度经济增速为0。

REITs方面,2018年富时全球权益类REITs平均收益率为-4.74%。住宅出租和工业类REITs表现相对较好,年收益均超过5%,其中工业类REITs年收益超过7%,为REITs收益最好的类型。其它类型REIT表现不佳,收益率多为负值,办公类REIT收益率下降最严重,超过18%。2018年标普500指数下降6.24%,美国不动产指数下降8.03%,REITs收益在2018年低于股指收益,受到下半年经济回落的影响REIT的收益率大幅下降。美国房产市场2018年库存持续降低,到达2005年以来最低点,市场供应量不足,导致房价不断攀升,但库存下降趋势在下半年稍微缓和。11月NAHB房屋指数60,较市场预期的67要低。此外,美联储于2018年四次加息,也对REITs市场影响较大。

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1.395元。本报告期基金份额净值增长率为-5.81%,同期业绩比较基准收益率为0.27%。

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,全球经济会持续震荡调整,经济增长放缓,国际货币基金组织(IMF)预计2019年世界经济增速为3.7%,与去年持平。2019年中美贸易摩擦和地缘政治冲突将加剧全球经济的不确定性,随着主要经济体增长见顶,全球经济同步放缓的趋势将在下半年愈加明显。美国方面,随着税改和财政开支政策的刺激作用逐渐消退以及美联储进入加息末段,货币和财政政策将难以支持美国经济继续"高歌猛进";超低失业率将进一步推高工资涨幅、贸易壁垒增多将提高进口原料价格、美联储加息将不断提高借贷成本,这些因素都可能推高美国企业的生产成本。欧元区和英国的经济增长已失去动力,且因为脱欧及意大利预算等争拗,前景堪忧。美联储2019年加息形势持续明显,预计加息2-3次。预计2019年美国房市依然坚挺,新房建设将在未来有所增加,但库存依然紧俏,由于申请建筑许可和完成项目有一段时间滞后,供给尚未及时跟上需求,将进一步推动房价稳步上涨。REITs方面,美国未来依旧处于加息周期中,加息形势明显,虽然加息对REITs带来负面影响,但现今市场已充分考虑未来加息可能,因此未来加息对REITs影响可能不会太大。另一方面,税改会持续带动美国经济增速,从而对REITs产生正面影响。税改会继续提升企业利润,促进产业扩张以及外国企业进入美国市场,对工业类房地产的需求继续提升。因此,我们仍看好未来REITs市场的表现。

4.7 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历,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。

4.8 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。

4.9 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,本基金未出现连续二十个工作日出现基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

## §5 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2018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

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)及其经办注册会计师左艳霞、张品于2019年3月26日出具了毕马威华振审字第1901506号"无保留意见的审计报告"。投资者可通过年度报告正文查看审计报告全文。

## §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:2018年12月31日

单位:人民币元

| 资 产 | 本期末 2018年12月31日 | 上年度末 2017年12月31日 |
|---|---|---|
| 资 产: | | |
| 银行存款 | 3,225,237.35 | 6,690,687.54 |
| 结算备付金 | - | - |
| 存出保证金 | - | - |
| 交易性金融资产 | 75,338,405.17 | 122,596,150.95 |
| 其中:股票投资 | 75,338,405.17 | 122,596,150.95 |
| 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 | - | - |
| 买入返售金融资产 | - | - |
| 应收证券清算款 | - | - |
| 应收利息 | 623.46 | 661.07 |
| 应收股利 | 269,891.43 | 373,063.68 |
| 应收申购款 | 59,863.09 | 47,799.14 |
| 递延所得税资产 | - | - |
| 其他资产 | - | - |
| 资产总计 | 78,894,020.50 | 129,708,362.38 |
| 负债和所有者权益 | 本期末 2018年12月31日 | 上年度末 2017年12月31日 |
| 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 | - | - |
| 应付证券清算款 | - | - |
| 应付赎回款 | 803,320.43 | 1,026,168.94 |
| 应付管理人报酬 | 106,595.20 | 168,741.87 |
| 应付托管费 | 24,872.23 | 39,373.10 |
| 应付销售服务费 | - | - |
| 应付交易费用 | - | - |
| 应交税费 | - | - |
| 应付利息 | - | - |
| 应付利润 | - | - |
| 递延所得税负债 | - | - |
| 其他负债 | 37,677.17 | 36,952.39 |
| 负债合计 | 972,465.03 | 1,271,236.30 |
| 所有者权益: | | |
| 实收基金 | 55,849,428.46 | 86,750,458.44 |
| 未分配利润 | 22,072,127.01 | 41,686,667.64 |
| 所有者权益合计 | 77,921,555.47 | 128,437,126.08 |
| 负债和所有者权益总计 | 78,894,020.50 | 129,708,362.38 |

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2018年12月31日,基金份额净值1.395元,基金份额总额55,849,428.46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:2018年1月1日至2018年12月31日

单位:人民币元

| 项 目 | 本期 2018年1月1日至2018年12月31日 | 上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日 |
|---|---|---|
| 一、收入 | -5,716,631.33 | -900,354.25 |
| 1.利息收入 | 74,122.91 | 362,646.80 |
| 其中:存款利息收入 | 74,122.91 | 362,646.80 |
| 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) | -1,658,296.97 | 7,977,060.15 |
| 其中:股票投资收益 | -4,862,483.03 | 2,756,571.33 |
| 基金投资收益 | - | - |
| 债券投资收益 | - | - |
| 资产支持证券投资收益 | - | - |
| 贵金属投资收益 | - | - |
| 衍生工具收益 | - | - |
| 股利收益 | 3,204,186.06 | 5,220,488.82 |
| 3.公允价值变动收益(损失以"-"号填列) | -4,348,679.06 | -8,609,742.95 |
| 4.汇兑收益(损失以"-"号填列) | 162,077.76 | -703,541.29 |
| 5.其他收入(损失以"-"号填列) | 54,144.03 | 73,223.04 |
| 减:二、费用 | 1,907,082.44 | 3,393,438.24 |
| 1.管理人报酬 | 1,424,779.32 | 2,623,028.51 |
| 2.托管费 | 332,448.57 | 612,040.07 |
| 3.销售服务费 | - | - |
| 4.交易费用 | 9,706.55 | 9,709.66 |
| 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 | 140,148.00 | 148,660.00 |
| 三、利润总额(亏损总额以"-"号填列) | -7,623,713.77 | -4,293,792.49 |
| 减:所得税费用 | - | - |
| 四、净利润(净亏损以"-"号填列) | -7,623,713.77 | -4,293,792.49 |

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:2018年1月1日至2018年12月31日

单位:人民币元

| 项目 | 本期 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 |
| 项目 | 上年度可比期间 2017年1月1日至2017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) | 147,632,869.89 | 77,249,763.18 | 224,882,633.07 |
| 二、本期经营活动产生的基金净值变动数(本期净利润) | - | -4,293,792.49 | -4,293,792.49 |
| 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) | -60,882,411.45 | -31,269,303.05 | -92,151,714.50 |
| 其中:1.基金申购款 | 1,333,220.49 | 644,730.54 | 1,977,951.03 |
| 2.基金赎回款 | -62,215,631.94 | -31,914,033.59 | -94,129,665.53 |
| 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) | 86,750,458.44 | 41,686,667.64 | 128,437,126.08 |

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:

_____奥成文_____ _____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3月26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2018年12月31日的财务状况、2018年度的经营成果和基金净值变动情况。

7.4.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

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;对自国债、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 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 |

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。

7.4.8 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

7.4.8.1 通过关联方交易单元进行的交易

7.4.8.1.1 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。

7.4.8.1.2 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。

7.4.8.2 关联方报酬

7.4.8.2.1 基金管理费

单位:人民币元

| 项目 | 本期 2018年1月1日至2018年12月31日 | 上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日 |
|---|---|---|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 1,424,779.32 | 2,623,028.51 |
| 其中:支付销售机构的客户维护费 | 671,304.67 | 1,185,959.48 |

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×1.50%÷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,基金托管人复核后鱼次月前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。

7.4.8.2.2 基金托管费

单位:人民币元

| 项目 | 本期 2018年1月1日至2018年12月31日 | 上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日 |
|---|---|---|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 332,448.57 | 612,040.07 |

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×0.35%÷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。

7.4.8.3 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。

7.4.8.4 各关联方投资本基金的情况

7.4.8.4.1 报告期内基金管理人运用固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。

7.4.8.4.2 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。

7.4.8.5 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