

诺安全球收益不动产证券投资基金  
2025 年年度报告

2025 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：2026 年 03 月 31 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 2026 年 03 月 30 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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

本报告期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 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	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	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	过去三年基金的利润分配情况	8
§4	管理人报告	9
4.1	基金管理人及基金经理情况	9
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	11
4.3	管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明	11
4.4	管理人对报告期内公平交易情况的专项说明	11
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	12
4.6	管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望	13
4.7	管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况	13
4.8	管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明	14
4.9	管理人对报告期内基金利润分配情况的说明	14
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	14
§5	托管人报告	15
5.1	报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	15
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	15
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	15
§6	审计报告	15
6.1	审计报告基本信息	15
6.2	审计报告的基本内容	15
§7	年度财务报表	17
7.1	资产负债表	17
7.2	利润表	18
7.3	净资产变动表	19
7.4	报表附注	20
§8	投资组合报告	43
8.1	期末基金资产组合情况	43
8.2	期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布	44
8.3	期末按行业分类的权益投资组合	44

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.....	44
8.5	报告期内权益投资组合的重大变动.....	47
8.6	期末按债券信用等级分类的债券投资组合.....	48
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.....	49
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.....	49
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.....	49
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.....	49
8.11	投资组合报告附注.....	49
§9	基金份额持有人信息.....	50
9.1	期末基金份额持有人户数及持有人结构.....	50
9.2	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	50
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.....	50
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	50
§10	开放式基金份额变动.....	50
§11	重大事件揭示.....	51
11.1	基金份额持有人大会决议.....	51
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.....	51
11.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	51
11.4	基金投资策略的改变.....	51
11.5	为基金进行审计的会计师事务所情况.....	51
11.6	管理人、托管人及相关从业人员受调查或处罚等情况.....	51
11.7	基金租用证券公司交易单元的有关情况.....	52
11.8	其他重大事件.....	53
§12	影响投资者决策的其他重要信息.....	54
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.....	54
12.2	影响投资者决策的其他重要信息.....	55
§13	备查文件目录.....	55
13.1	备查文件目录.....	55
13.2	存放地点.....	55
13.3	查阅方式.....	55

## § 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 09 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	33,824,062.29 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。首先，本基金将根据流动性、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对 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，对组合在国家及业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。</p>
业绩比较基准	STOXX® Global 1800 REITs 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。

注：自 2024 年 8 月 1 日起，本基金的业绩比较基准变更为：STOXX® Global 1800 REITs Index。

## 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	李学君	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		李强	廖林

## 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	-	Brown Brothers Harriman & Co.
	中文	-	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	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	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	2025 年	2024 年	2023 年
本期已实现收益	-6,480,201.62	2,720,773.36	771,089.79

本期利润	-4,881,280.39	-1,522,356.13	1,772,720.44
加权平均基金份额本期利润	-0.1230	-0.0594	0.1080
本期加权平均净值利润率	-9.72%	-4.11%	7.78%
本期基金份额净值增长率	-9.37%	0.22%	7.36%
<b>3.1.2 期末数据和指标</b>	<b>2025 年末</b>	<b>2024 年末</b>	<b>2023 年末</b>
期末可供分配利润	7,078,060.81	13,256,820.19	7,309,088.79
期末可供分配基金份额利润	0.2093	0.3345	0.4277
期末基金资产净值	40,902,123.10	52,890,223.31	24,399,732.78
期末基金份额净值	1.209	1.334	1.428
<b>3.1.3 累计期末指标</b>	<b>2025 年末</b>	<b>2024 年末</b>	<b>2023 年末</b>
基金份额累计净值增长率	37.88%	52.14%	51.81%

注：1、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。

2、本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入(不含公允价值变动收益)扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

3、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

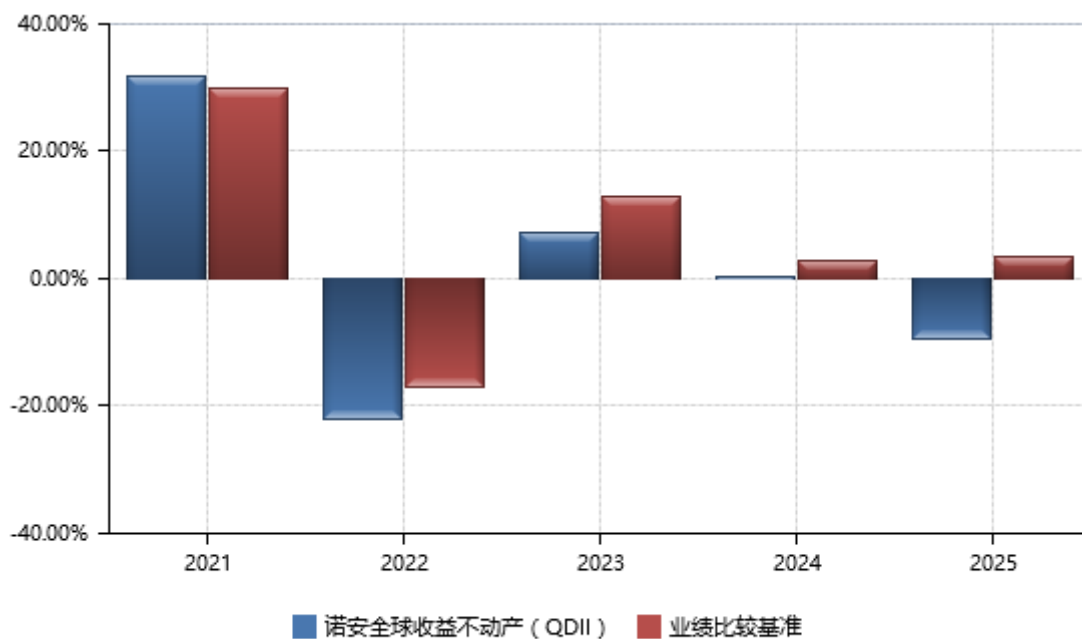
### 3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	-3.82%	0.73%	-2.95%	0.67%	-0.87%	0.06%
过去六个月	-3.67%	0.71%	-1.80%	0.68%	-1.87%	0.03%
过去一年	-9.37%	1.07%	3.55%	0.93%	-12.92%	0.14%
过去三年	-2.49%	1.05%	19.97%	0.97%	-22.46%	0.08%
过去五年	-0.01%	1.12%	29.31%	1.03%	-29.32%	0.09%
自基金合同生效起至今	37.88%	1.08%	180.98%	1.10%	-143.10%	-0.02%

### 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



### 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

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
2025 年	-	-	-	-	本基金本期未分红
2024 年	1.010	1,590,315.76	2,038,922.34	3,629,238.10	-

2023 年	0.900	1,047,386.77	439,291.53	1,486,678.30	-
合计	1.910	2,637,702.53	2,478,213.87	5,115,916.40	-

## § 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 2025 年 12 月 31 日, 本基金管理人共管理六十一只开放式基金: 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 A100 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、诺安油气能源股票证券投资基金 (LOF)、诺安全球收益不动产证券投资基金、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、诺安优选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、诺安新兴产业混合型证券投资基金、诺安研究优选混合型证券投资

基金、诺安均衡优选一年持有期混合型证券投资基金等。

#### 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		
宋青	本基金基金经理	2020年04月24日	-	17年	学士，具有基金从业资格。曾先后任职于香港富海企业有限公司、中国银行广西分行、中国银行伦敦分行、深圳航空集团公司、道富环球投资管理亚洲有限公司上海代表处，从事外汇交易、证券投资、固定收益及贵金属商品交易等投资工作。2010年10月加入诺安基金管理有限公司，历任国际业务部总经理。2019年2月至2024年6月任诺安精选价值混合型证券投资基金基金经理。2011年11月起任诺安全球黄金证券投资基金基金经理，2012年7月起任诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）基金经理，2020年4月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。2024年5月起兼任投资经理。

注：①此处基金经理的任职日期指根据公司决定确定的聘任日期；

②证券从业的含义遵从《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定；

③自2026年2月14日起，本基金聘任唐晨先生为基金经理，宋青先生不再担任本基金基金经理。

#### 4.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

姓名	产品类型	产品数量（只）	资产净值（元）	任职时间
----	------	---------	---------	------

宋青	公募基金	3	1,258,054,601.57	2011年11月14日
	私募资产管理计划	1	33,941,430.22	2024年07月10日
	其他组合	-	-	-
	合计	4	1,291,996,031.79	-

注：①任职时间为首次开始管理本类产品的时间；

②宋青先生 2024 年 5 月获得兼任投资经理资格，2024 年 7 月 10 日起正式担任私募资产管理计划投资经理。

#### 4.1.4 基金经理薪酬机制

本基金基金经理兼任私募资产管理计划投资经理者，其薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费和产品业绩表现不直接挂钩，其薪酬激励依据管理产品的长期业绩、长期超越比较基准幅度、长期基金利润率、个人对投资团队的贡献情况等综合评定。

#### 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，本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，并下达申购指令。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。

##### 4.4.2.1 增加执行的基金经理公平交易制度执行情况及公平交易管理情况

本基金管理人根据《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引（试行）》的要求，建立和完善了兼任相关的制度及流程，对兼任基金经理的交易情况进行持续监测，确保公平对待其管理的所有投资组合。

本报告期内，通过对本组合基金经理的投资交易行为进行监控和分析，未发现违反公平交易制度的情况。所有相关组合的交易行为均符合法规、制度和流程要求，组合间收益率差异属正常情况。

#### 4.4.3 异常交易行为的专项说明

本基金于本报告期内不存在异常交易行为。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不存在超过该证券当日成交量的 5% 的情况。

### 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

2025 年，海外全球不动产信托资产的表现除了在一二季度有比较大的波动以外，下半年基本上横盘整理，最后比年初微涨收盘。

一季度，基金业绩指标斯托克全球 1800 不动产信托指数呈现阶梯攀升，并在末期有所回落，反映市场对美元利率变化的预期。在特朗普上台前，市场预期他会整顿美联储，暗示下调利率，REIT

资产开始触底回升。

二季度的开始，由于美国对全球提高贸易关税，中国采取反制措施，市场对于贸易前景和经济表现出担忧；另外，美联储官员仍然坚持维持利率不变，再次推翻了投资者对美元降息的提前预期，导致全球资本市场回调，其中欧洲斯托克不动产指数快速回调，跌幅达双位数。后续随着市场的逐步稳定而反弹，回到一季度的水平并维持到季度末。

三季度，全球不动产信托指数仍然在区间范围内盘整震荡，9 月份的美元降息没有给市场带来太多的预期和变化。细分板块来看，医疗地产、酒店和娱乐地产信托以及零售地产板块表现最好，均有两位数的涨幅，多样化地产板块和工业板块表现次之，也有个位数的上扬；电信塔信托、多户住宅和独栋住宅板块表现落后，数据中心和自助仓库板块表现持平。

四季度，海外不动产信托资产在 10 月份的美元降息前波动明显，先快速下跌，然后急速拉升，降息兑现后再次回落，维持窄幅震荡至年底。本季度，涨幅最大的细分板块是工业地产，酒店与娱乐板块和医疗地产板块，均为正收益；表现最弱的为自助仓库板块，电信塔板块和数据中心板块，跌幅为中个位数。

操作上，二季度的细分板块的配置被贸易关税大棒搅乱节奏，踏错步伐，对整个组合造成拖累。另外办公板块的个股挑选表现不如人意，其他几个细分板块的个股选择表现都落后于组合。我们会吸取教训，加强研究跟踪，做好本职投研工作。

#### 4.5.2 报告期内基金的业绩表现

截至报告期末基金份额净值为 1.209 元，本报告期内基金份额净值增长率为-9.37%，同期业绩比较基准收益率为 3.55%。

#### 4.6 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

后市，对于 2026 年的美元降息进程，市场还有分歧；明面上新的美联储主席上台，会执行宽松的货币政策，但是也担心美国的通胀情况，悬挂在头上的巨额财政赤字，以及穷凶极恶的军事霸权行为可能带来的后果。总体看，2026 年预计不动产信托资产可能比 2025 年有所回暖。

#### 4.7 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

在内部监察稽核工作中，本基金管理人始终坚守合法合规、基金份额持有人利益至上的核心宗旨，构建多层次、多维度的合规风控体系。严格遵循独立、客观、公正原则，依照监察稽核工作计划及流程规范履职，确保勤勉尽责管理基金资产。本年度工作开展情况如下：

在合规管理方面，扎实推进法律法规、高质量发展行动方案等重要政策法规落地执行，持续加强全员合规培训，不断优化内部制度体系、内部控制体系、内部审计体系及廉洁文化建设，从源头

筑牢合规经营防线。

在风险控制方面，常态化监督基金日常投资运作，强化流动性风险管理，完善压力测试机制与应急预案，保障基金资产合规稳健运行。

在监察稽核方面，采用定期稽核与专项稽核相结合方式，对公司治理、投研交易、销售运营、信息技术、反洗钱等关键环节实现全覆盖检查，对发现问题推动整改闭环管理。

在宣传推介方面，公司严格履行适当性管理相关要求，积极践行社会责任，多措并举开展投资者教育工作。

本基金管理人将始终秉持诚实信用、勤勉尽责原则，坚守合规底线，稳健经营、严控风险，全力为基金份额持有人谋求长期稳定收益。

#### 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，本基金管理人严格按照企业会计准则、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，负责研究、指导基金估值业务，制定和适时修订基金的估值政策和程序。估值委员会由督察长、投资、研究、风险管理、法律合规和基金运营等部门负责人及指定人员组成，估值委员会成员具有多年证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

本基金管理人已与第三方定价服务机构签署服务协议，由其按约定提供相关参考数据。

#### 4.9 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

本基金本报告期内未进行过利润分配。该处理符合相关法律法规及《基金合同》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

截至 2025 年 10 月 19 日，本基金存在连续 60 个工作日基金资产净值低于 5000 万元的情形。

在 2025 年 10 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日期间，本基金存在连续 20 个工作日基金资产净值低于 5000 万元的情形。

基金管理人积极与基金托管人协商解决方案，包括但不限于持续营销、转换运作方式、与其他基金合并等，并适时根据法律法规及基金合同约定的程序进行。

## § 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，本基金托管人在对本基金的托管过程中，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，本基金的管理人——诺安基金管理有限公司在本基金的投资运作、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，托管人未发现损害基金份额持有人利益的行为。

### 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本基金 2025 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	容诚审字[2026]200Z0184 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>我们审计了诺安全球收益不动产证券投资基金（以下简称“诺安全球收益不动产基金”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、净资产变动表以及相关财务报表附注。</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，公允反映了诺安全球收益不动产基金 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和净资产变动情况。</p>

<p>形成审计意见的基础</p>	<p>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和中国注册会计师独立性准则，我们独立于诺安全球收益不动产基金，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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。</p>
<p>强调事项</p>	<p>-</p>
<p>其他事项</p>	<p>-</p>
<p>其他信息</p>	<p>诺安全球收益不动产基金的基金管理人诺安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括诺安全球收益不动产基金 2025 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，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>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。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估诺安全球收益不动产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诺安全球收益不动产基金、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督诺安全球收益不动产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</p>

	<p>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。</p> <p>(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，就可能对诺安全球收益不动产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诺安全球收益不动产基金不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。</p>
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	周祎   崔泽宇
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	2026 年 03 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	7.4.7.1	2,734,341.82	7,972,607.24
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
交易性金融资产	7.4.7.2	38,228,072.93	44,499,600.85
其中：股票投资		38,228,072.93	44,499,600.85
基金投资		-	-

债券投资		-	-
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	-	-
应收清算款		-	-
应收股利		137,865.64	237,468.80
应收申购款		58,362.78	589,874.48
递延所得税资产		-	-
其他资产	7.4.7.5	-	-
资产总计		41,158,643.17	53,299,551.37
<b>负债和净资产</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025年12月31日</b>	<b>上年度末 2024年12月31日</b>
<b>负债:</b>			
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		124,215.23	255,660.02
应付管理人报酬		55,624.95	66,443.98
应付托管费		12,979.17	15,503.58
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	7.4.7.6	63,700.72	71,720.48
负债合计		256,520.07	409,328.06
<b>净资产:</b>			
实收基金	7.4.7.7	33,824,062.29	39,633,403.12
未分配利润	7.4.7.8	7,078,060.81	13,256,820.19
净资产合计		40,902,123.10	52,890,223.31
负债和净资产总计		41,158,643.17	53,299,551.37

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 1.209 元，基金份额总额 33,824,062.29 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：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年01月01	上年度可比期间 2024年01月01日
----	-----	------------------	------------------------

		日至 2025 年 12 月 31 日	至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		-3,884,885.76	-753,049.60
1. 利息收入		130,015.35	144,028.09
其中：存款利息收入	7.4.7.9	130,015.35	144,028.09
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）		-5,401,896.69	3,218,132.76
其中：股票投资收益	7.4.7.10	-6,916,172.95	2,030,911.18
基金投资收益		-	-
债券投资收益	7.4.7.11	-	-
资产支持证券投资收益		-	-
贵金属投资收益		-	-
衍生工具收益	7.4.7.12	-	-
股利收益	7.4.7.13	1,514,276.26	1,187,221.58
其他投资收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7.4.7.14	1,598,921.23	-4,243,129.49
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-237,738.88	50,863.58
5. 其他收入（损失以“-”号填列）	7.4.7.15	25,813.23	77,055.46
<b>减：二、营业总支出</b>		996,394.63	769,306.53
1. 管理人报酬	7.4.10.2.1	755,717.64	561,845.30
2. 托管费	7.4.10.2.2	176,334.04	131,097.17
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	7.4.7.16	-	-
7. 税金及附加		721.15	5,268.40
8. 其他费用	7.4.7.17	63,621.80	71,095.66
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-4,881,280.39	-1,522,356.13
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-4,881,280.39	-1,522,356.13
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-4,881,280.39	-1,522,356.13

### 7.3 净资产变动表

会计主体：诺安全球收益不动产证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日



复》核准，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》和《诺安全球收益不动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，首次设立募集不包括认购资金利息共募集 681,403,638.20 元。经向中国证监会备案，《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》于 2011 年 9 月 23 日生效。基金合同生效日的基金份额总额为 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》和《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》的有关规定，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。本基金不直接购买不动产，也不投资于以抵押贷款利息收入为主要收入来源的抵押类 REITs(Mortgage REITs)。本基金的投资组合比例为：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%，其中现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等。于 2024 年 8 月 1 日前，本基金的业绩比较基准为：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。自 2024 年 8 月 1 日起，本基金的业绩比较基准变更为：STOXX® Global 1800 REITs Index。

#### 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》、《诺安全球收益不动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

本基金 2025 年度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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度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。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为货币资金、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。本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，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(主要为房地产信托凭证投资)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

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。本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，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

本基金持有的房地产信托凭证投资、债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。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认列。

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认列，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适用情况下由债券发行企业代扣代缴的个人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。

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扣除按票面利率(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及在适用情况下公允价值变动产生的预

估增值税后的净额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

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。

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

(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) 本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) 本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

本基金本报告期无其他重要的会计政策和会计估计。

#### 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

本基金在本报告期间未发生重大会计政策变更。

##### 7.4.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期间未发生重大会计估计变更。

##### 7.4.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间未发生重大会计差错更正。

#### 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》、财政部、国家税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关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，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入，免征增值税直至债券到期。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，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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,734,341.82	7,972,607.24
等于：本金	2,734,234.04	7,972,006.17
加：应计利息	107.78	601.07
定期存款	-	-
等于：本金	-	-
加：应计利息	-	-
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	-	-

合计	2,734,341.82	7,972,607.24
----	--------------	--------------

#### 7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目		本期末 2025年12月31日			
		成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票		41,004,325.76	-	38,228,072.93	-2,776,252.83
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		41,004,325.76	-	38,228,072.93	-2,776,252.83
项目		上年度末 2024年12月31日			
		成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票		48,874,774.91	-	44,499,600.85	-4,375,174.06
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		48,874,774.91	-	44,499,600.85	-4,375,174.06

#### 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

本基金本报告期末及上年度末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

本基金本报告期末及上年度末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

本基金本报告期末及上年度末未持有从买断式逆回购交易中取得的债券。

#### 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 其他资产

本基金本报告期末及上年度末未持有其他资产。

#### 7.4.7.6 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付券商交易单元保证金	-	-
应付赎回费	220.92	759.82
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	63,479.80	70,960.66
合计	63,700.72	71,720.48

#### 7.4.7.7 实收基金

金额单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	39,633,403.12	39,633,403.12
本期申购	14,209,466.98	14,209,466.98
本期赎回（以“-”号填列）	-20,018,807.81	-20,018,807.81
本期末	33,824,062.29	33,824,062.29

#### 7.4.7.8 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	28,914,104.01	-15,657,283.82	13,256,820.19
本期期初	28,914,104.01	-15,657,283.82	13,256,820.19
本期利润	-6,480,201.62	1,598,921.23	-4,881,280.39
本期基金份额交易产生的变动数	-3,306,274.47	2,008,795.48	-1,297,478.99
其中：基金申购款	9,473,275.30	-5,441,875.19	4,031,400.11
基金赎回款	-12,779,549.77	7,450,670.67	-5,328,879.10

本期已分配利润	-	-	-
本期末	19,127,627.92	-12,049,567.11	7,078,060.81

#### 7.4.7.9 存款利息收入

单位：人民币元

项目	本期 2025年01月01日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年01月01日至2024年12月31日
活期存款利息收入	130,015.35	144,028.09
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	-	-
合计	130,015.35	144,028.09

#### 7.4.7.10 股票投资收益

##### 7.4.7.10.1 股票投资收益—买卖股票差价收入

单位：人民币元

项目	本期 2025年01月01日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年01月01日至2024年12月31日
卖出股票成交总额	36,812,681.31	25,098,652.13
减：卖出股票成本总额	43,569,216.06	22,934,696.27
减：交易费用	159,638.20	133,044.68
买卖股票差价收入	-6,916,172.95	2,030,911.18

#### 7.4.7.11 债券投资收益

##### 7.4.7.11.1 债券投资收益—买卖债券差价收入

本基金本报告期内及上年度可比期间无债券投资收益。

#### 7.4.7.12 衍生工具收益

##### 7.4.7.12.1 衍生工具收益—买卖权证差价收入

本基金本报告期内及上年度可比期间内无衍生工具收益。

#### 7.4.7.13 股利收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年01月01日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年01月01日至2024年12月31日
----	-------------------------------	------------------------------------

股票投资产生的股利收益	1,514,276.26	1,187,221.58
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	1,514,276.26	1,187,221.58

#### 7.4.7.14 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期	上年度可比期间
	2025年01月01日至2025年12月31日	2024年01月01日至2024年12月31日
1. 交易性金融资产	1,598,921.23	-4,243,129.49
--股票投资	1,598,921.23	-4,243,129.49
--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	1,598,921.23	-4,243,129.49

#### 7.4.7.15 其他收入

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年01月01日至2025年12月31日	2024年01月01日至2024年12月31日
基金赎回费收入	25,813.23	77,055.46
合计	25,813.23	77,055.46

#### 7.4.7.16 信用减值损失

本基金本报告期内及上年度可比期间内无信用减值损失。

#### 7.4.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年01月01日至2025年12月31日	2024年01月01日至2024年12月31日
审计费用	18,137.14	4,949.78
信息披露费	45,342.66	66,010.88
证券出借违约金	-	-

汇划手续费	142.00	135.00
合计	63,621.80	71,095.66

注：本报告期内本基金管理人主动承担了本基金部分基金费用，如审计费、信息披露费等。

#### 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，本基金并无须作披露的或有事项。

##### 7.4.8.2 资产负债表日后事项

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的相关规定，开放式基金在基金合同生效后，连续 60 个工作日出现基金份额持有人数量不满 200 人或者基金资产净值低于 5,000 万元情形的，基金管理人应当向中国证监会报告并提出解决方案，如转换运作方式、与其他基金合并或者终止基金合同等，并召开基金份额持有人大会进行表决。于 2026 年 1 月 14 日，本基金出现连续 60 个工作日基金资产净值低于 5,000 万元的情形，本基金的基金管理人已向中国证监会报告并在评估后续处理方案。

#### 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	基金管理人、登记机构、基金销售机构
中国工商银行股份有限公司	基金托管人、基金销售机构
中国对外经济贸易信托有限公司	基金管理人的股东
深圳市捷隆投资有限公司	基金管理人的股东
大恒新纪元科技股份有限公司	基金管理人的股东
诺安资产管理有限公司	基金管理人的子公司
诺安控股（香港）有限公司	基金管理人的子公司
Brown Brothers Harriman & Co.（布朗兄弟哈里曼银行）	基金境外托管人
诺安基金（香港）有限公司	基金管理人子公司控股的公司

注：下述关联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

本基金本报告期及上年度可比期间无通过关联方交易单元进行的股票交易。

###### 7.4.10.1.2 权证交易

本基金本报告期及上年度可比期间无通过关联方交易单元进行的权证交易。

#### 7.4.10.1.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间无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 2025年01月01日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年01月01日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	755,717.64	561,845.30
其中：应支付销售机构的客户维护费	149,098.61	170,388.76
应支付基金管理人的净管理费	606,619.03	391,456.54

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 为前一日的基金资产净值

##### 7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年01月01日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年01月01日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	176,334.04	131,097.17

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托管费

E 为前一日的基金资产净值

#### 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

本基金本报告期内及上年度可比期间内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 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

本基金本报告期及上年度可比期间未发生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。

#### 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

本基金本报告期及上年度可比期间未发生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。

#### 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自有资金投资本基金的情况

本基金本报告期内及上年度可比期间内无基金管理人运用自有资金投资本基金的情况。

##### 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

本基金本报告期末及上年度末无除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况。

#### 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 2025年01月01日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年01月01日至2024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
中国工商银行股份有限公司-活期存款	1,627,070.44	8,911.84	7,797,338.56	16,280.29
Brown Brothers Harriman & Co. (布朗兄弟哈里曼银行)-活期存款	1,107,271.38	121,103.51	175,268.68	127,747.80

注：本基金由基金托管人和境外托管人保管的银行存款，按银行约定利率计息。

#### 7.4.10.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期内及上年度可比期间未在承销期内参与关联方承销的证券。

#### 7.4.10.8 其他关联交易事项的说明

#### 7.4.10.8.1 其他关联交易事项的说明

本报告期内本基金管理人主动承担了本基金部分基金费用，如审计费、信息披露费等。

#### 7.4.11 利润分配情况

本基金本报告期内未进行利润分配。

#### 7.4.12 期末 2025 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

本基金本报告期末未持有因认购新发/增发证券而于期末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

本基金本报告期末未持有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

本基金本报告期末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余额。

###### 7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无从事交易所市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额。

##### 7.4.12.4 期末参与转融通证券出借业务的证券

本基金本报告期末无参与转融通证券出借业务的证券。

#### 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

本基金为 QDII 股票型基金，其长期平均风险和预期收益水平高于混合型基金、债券型基金、货币市场基金。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。本基金在日常投资管理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争取将以上风险控制在限定的范围之内，使本基金在风险和收益之间取得最佳的平衡以实现“风险和收益相匹配”的风险收益目标。

本基金的基金管理人奉行全面风险管理体系的建设，建立了以合规审查与风险控制委员会、督察长、合规风控委员会、监察稽核部、风险控制部和相关业务部门构成的多层次风险管理架构体系。

本基金的基金管理人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，审议通过风险控制的总体措施等；本基金的基金管理人设立督察长制度，积极对公司各项制度、业务的合法合规性及内部控制制度的执行情况进行监察、稽核，定期和不定期向董事会报告公司内部控制执行情况；在管理层层面设立合规风控委员会，讨论和制定公司日常经营过程中风险防范和控制措施；在业务操作层面风险管理职责主要由监察稽核部、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、拒绝支付到期本息等情况，导致基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人在交易前对交易对手的资信状况进行了充分的评估。本基金的银行存款存放在本基金的托管人中国工商银行股份有限公司和布朗兄弟哈里曼银行，因而与银行存款相关的信用风险不重大。本基金在境外交易所进行的交易均通过有资格的经纪商进行证券交收和款项清算，在境内交易所进行的交易均以中国证券登记结算有限责任公司为交易对手完成证券交收和款项清算，违约风险发生的可能性很小；在银行间同业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。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金无债券投资（2024 年 12 月 31 日：同）。

#### 7.4.13.3 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金的流动性风险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，另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。

针对兑付赎回资金的流动性风险，本基金的基金管理人每日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。本基金的基金管理人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。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金所承担的全部金融负债的合约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（净资产）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

本基金的基金管理人在基金运作过程中严格按照《公开募集证券投资基金运作管理办法》及《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》等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。

本基金投资于同一机构（政府、国际金融组织除外）发行的证券（不包括境外基金）市值不得超过基金净值的 10%。本基金与由本基金的基金管理人管理的其他开放式基金共同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 15%，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，部分基金资产流通暂时受限制不能自由转让的情况参见附注 7.4.12。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投资的公允价值。本基金主动投资于流动性受限资产的市值合计不得超过基金资产净值的 15%。于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的流动性受限资产的估值占基金资产净值的比例符合法律法规的相关要求。

本基金的基金管理人每日对基金组合资产中 7 个工作日可变现资产的可变现价值进行审慎评估与测算，确保每日确认的净赎回申请不得超过 7 个工作日可变现资产的可变现价值。于 2025 年 12 月 31 日，本基金组合资产中 7 个工作日可变现资产的账面价值超过经确认的当日净赎回金额。

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。

本基金持有及承担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。

##### 7.4.13.4.1.1 利率风险敞口

单位：人民币元

本期末 2025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						
货币资金	2,734,341.82	-	-	-	-	2,734,341.82
交易性金融资产	-	-	-	-	38,228,072.93	38,228,072.93
应收股利	-	-	-	-	137,865.64	137,865.64
应收申购款	-	-	-	-	58,362.78	58,362.78
资产总计	2,734,341.82	-	-	-	38,424,301.35	41,158,643.17
负债						
应付赎回款	-	-	-	-	124,215.23	124,215.23
应付管理人报酬	-	-	-	-	55,624.95	55,624.95
应付托管费	-	-	-	-	12,979.17	12,979.17
其他负债	-	-	-	-	63,700.72	63,700.72
负债总计	-	-	-	-	256,520.07	256,520.07
利率敏感度缺口	2,734,341.82	-	-	-	-38,167,781.28	40,902,123.10
上年度末 2024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						
货币资金	7,972,607.24	-	-	-	-	7,972,607.24
交易性金融资产	-	-	-	-	44,499,600.85	44,499,600.85
应收股利	-	-	-	-	237,468.80	237,468.80
应收申购款	-	-	-	-	589,874.48	589,874.48
资产总计	7,972,607.24	-	-	-	45,326,944.13	53,299,551.37
负债						
应付赎回款	-	-	-	-	255,660.02	255,660.02
应付管理人报酬	-	-	-	-	66,443.98	66,443.98
应付托管费	-	-	-	-	15,503.58	15,503.58
其他负债	-	-	-	-	71,720.48	71,720.48
负债总计	-	-	-	-	409,328.06	409,328.06
利率敏感度缺口	7,972,607.24	-	-	-	44,917,616.07	52,890,223.31

注：各期限分类的标准为按金融资产或金融负债的利率重新定价日或到期日孰早者进行分类。

#### 7.4.13.4.1.2 利率风险的敏感性分析

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有交易性债券投资(2024 年 12 月 31 日：同)，因此市场利率的变动对于本基金净资产无重大影响(2024 年 12 月 31 日：同)。

#### 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。本基金持有不以记账本位币计价的资产，因此存在相应的外汇风险。本基金管理人每日对本基金的外汇头寸进行监控。

##### 7.4.13.4.2.1 外汇风险敞口

单位：人民币元

项目	本期末 2025 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	2,154,749.00	8,769.62	0.55	2,163,519.17
交易性金融资产	38,105,184.08	112,960.31	9,928.54	38,228,072.93
应收股利	137,865.64	-	-	137,865.64
资产合计	40,397,798.72	121,729.93	9,929.09	40,529,457.74
以外币计价的负债				
应付清算款	-	-	-	-
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	40,397,798.72	121,729.93	9,929.09	40,529,457.74
项目	上年度末			

	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	172,470.70	4,701.08	0.53	177,172.31
交易性金融资产	44,382,358.33	109,513.49	7,729.03	44,499,600.85
应收股利	237,468.80	-	-	237,468.80
资产合计	44,792,297.83	114,214.57	7,729.56	44,914,241.96
以外币计价的负债				
应付清算款	-	-	-	-
负债合计	-	-	-	-
资产负债表外汇风险敞口净额	44,792,297.83	114,214.57	7,729.56	44,914,241.96

#### 7.4.13.4.2 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
	所有外币相对人民币升值 5%	2,026,472.89	2,245,712.10
	所有外币相对人民币贬值 5%	-2,026,472.89	-2,245,712.10

#### 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。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。

本基金的基金管理人在构建和管理投资组合的过程中，通过对宏观经济情况及政策的分析，结合证券市场运行情况，做出资产配置及组合构建的决定；通过对单个证券的定性分析及定量分析，选择符合基金合同约定范围的投资品种进行投资。本基金的基金管理人定期结合宏观及微观环境的变化，对投资策略、资产配置、投资组合进行修正，来主动应对可能发生的市场价格风险。

本基金通过投资组合的分散化降低其他价格风险。本基金的投资组合比例为：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不低于基金资产净值的 5%。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，包括 VaR(Value at Risk) 指标等来测试本基金面临的潜在价格风险，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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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	38,228,072.93	93.46	44,499,600.85	84.14
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	38,228,072.93	93.46	44,499,600.85	84.14

#### 7.4.13.4.3.2 其他价格风险的敏感性分析

假设	除业绩比较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(2025 年 12 月 31 日)	上年度末(2024 年 12 月 31 日)
	业绩比较基准上升 5%	2,133,955.15	2,344,098.95
	业绩比较基准下降 5%	-2,133,955.15	-2,344,098.95

### 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	上年度末
---------------	-----	------

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
第一层次	38,228,072.93	44,499,600.85
第二层次	-	-
第三层次	-	-
合计	38,228,072.93	44,499,600.85

#### 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，本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证券的公允价值列入第一层次；本基金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，确定相关证券的公允价值应属第二层次还是第三层次。

#### 7.4.14.3 非持续的以公允价值计量的金融工具的说明

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产(2024 年 12 月 31 日：同)。

#### 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应收款项和其他金融负债，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	38,228,072.93	92.88
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	38,228,072.93	92.88
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	2,734,341.82	6.64
8	其他各项资产	196,228.42	0.48
9	合计	41,158,643.17	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	38,105,184.08	93.16
中国香港	112,960.31	0.28
新加坡	9,928.54	0.02
合计	38,228,072.93	93.46

### 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（%）
多元房地产投资信托	638,299.10	1.56
工业房地产投资信托	4,543,482.81	11.11
酒店及娱乐地产投资信托	497,236.29	1.22
住宅房地产投资信托	5,985,147.75	14.63
零售业房地产投资信托	4,707,827.17	11.51
特种房地产投资信托	16,277,459.16	39.80
医疗房地产投资信托	5,578,620.65	13.64
合计	38,228,072.93	93.46

注：以上分类采用全球行业分类系统(GICS)提供的国际通用分类标准。

### 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	WELLTOWER INC	Welltower 公司	WELL US	纽约证券 交易所	美国	3,062	3,994,73 2.87	9.77
2	PROLOGIS I	普洛斯公司	PLD US	纽约证券	美国	4,171	3,742,62	9.15

	NC			交易所			4.15	
3	AMERICAN TOWER CORP	美国发射塔公司	AMT US	纽约证券交易所	美国	2,632	3,248,010.17	7.94
4	EQUINIX INC	Equinix 有限公司	EQIX US	纳斯达克证券交易所	美国	522	2,811,066.78	6.87
5	REALTY INCOME CORP	Realty Income 公司	O US	纽约证券交易所	美国	5,442	2,156,193.63	5.27
6	SIMON PROPERTY GROUP INC	西蒙房地产集团公司	SPG US	纽约证券交易所	美国	1,467	1,908,715.41	4.67
7	DIGITAL REALTY TRUST INC	数字房地产信托有限公司	DLR US	纽约证券交易所	美国	1,693	1,841,011.62	4.50
8	PUBLIC STORAGE	公共仓储公司	PSA US	纽约证券交易所	美国	869	1,585,033.06	3.88
9	CROWN CASTLE INC	冠城国际公司	CCI US	纽约证券交易所	美国	2,483	1,551,004.60	3.79
10	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	纽约证券交易所	美国	2,120	1,153,043.71	2.82
11	VICI PROPERTIES INC	VICI Properties 股份有限公司	VICI US	纽约证券交易所	美国	5,824	1,151,112.76	2.81
12	EXTRA SPACE STORAGE	Extra Space 仓储公司	EXR US	纽约证券交易所	美国	1,133	1,037,023.95	2.54
13	IRON MOUNTAIN INCORPORATED	美国铁山公司	IRM US	纽约证券交易所	美国	1,698	990,000.15	2.42
14	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业权益信托	EQR US	纽约证券交易所	美国	2,050	908,345.88	2.22
15	SBA COMMUNICATIONS CORPORATION	SBA 通信公司	SBAC US	纳斯达克证券交易所	美国	623	847,018.83	2.07
16	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AvalonBay 社区股份有限公司	AVB US	纽约证券交易所	美国	646	823,257.06	2.01
17	AMERICOLD REALTY	Americold Realty 信托	COLD US	纽约证券交易所	美国	8,860	800,858.66	1.96
18	WEYERHAEUSER COMPANY	惠好公司	WY US	纽约证券交易所	美国	4,078	679,037.05	1.66
19	MID-AMERICA APARTMENT COMMUNIT	MID-AMERICA APARTMENT 社区股份	MAA US	纽约证券交易所	美国	686	669,790.24	1.64

	IES	有限公司						
20	WP CAREY INC	WP Carey 股份有限公司	WPC US	纽约证券交易所	美国	1,411	638,299.10	1.56
21	INVITATION HOMES INC	邀请家园公司	INVH US	纽约证券交易所	美国	3,200	625,057.13	1.53
22	ESSEX PROPERTY TRUST INC	埃塞克斯信托公司	ESS US	纽约证券交易所	美国	334	614,324.99	1.50
23	GAMING AND LEISURE PROPERTIES INC	博彩及休闲房地产股份有限公司	GLPI US	纳斯达克证券交易所	美国	1,710	537,140.19	1.31
24	SUN COMMUNITIES INC	Sun Communities 公司	SUI US	纽约证券交易所	美国	598	520,821.29	1.27
25	KIM REALTY CORPORATION	Kimco 房地产公司	KIM US	纽约证券交易所	美国	3,650	520,029.28	1.27
26	HOST HOTELS & RESORTS INC	豪斯特酒店及度假村公司	HST US	纳斯达克证券交易所	美国	3,990	497,236.29	1.22
27	CAMDEN PROPERTY TRUST	Camden 房地产信托公司	CPT US	纽约证券交易所	美国	634	490,545.01	1.20
28	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES INC	Equity Lifestyle 房地产公司	ELS US	纽约证券交易所	美国	1,104	470,321.19	1.15
29	UDR, INC.	UDR 公司	UDR US	纽约证券交易所	美国	1,763	454,530.28	1.11
30	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	Healthpeak 物业股份有限公司	DOC US	纽约证券交易所	美国	3,812	430,844.07	1.05
31	AMERICAN HOMES 4 RENT	American Homes 4 Rent 公司	AMH US	纽约证券交易所	美国	1,809	408,154.68	1.00
32	LINK REIT	领展房地产投资信托基金	823 HK	香港交易所	中国香港	3,600	112,960.31	0.28
33	CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	凯德商用新加坡信托	CICT SP	新加坡证券交易所	新加坡	760	9,928.54	0.02

注：本表所列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

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	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR US	2,316,463.35	4.38
2	VICI PROPERTIES INC	VICI US	1,565,976.70	2.96
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB US	1,517,500.17	2.87
4	EXTRA SPACE STORAGE INC	EXR US	1,470,715.47	2.78
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG US	1,464,676.11	2.77
6	AMERICAN TOWER CORPORATION	AMT US	1,418,689.93	2.68
7	IRON MOUNTAIN INCORPORATED	IRM US	1,353,297.40	2.56
8	EQUINIX INC	EQIX US	1,335,774.78	2.53
9	BOSTON PROPERTIES INC	BXP US	1,335,357.86	2.52
10	VENTAS INC	VTR US	1,326,339.05	2.51
11	HOST HOTELS & RESORTS INC	HST US	1,306,033.14	2.47
12	WELLTOWER INC	WELL US	1,249,387.28	2.36
13	PROLOGIS INC	PLD US	1,218,659.76	2.30
14	EQUITY RESIDENTIAL	EQR US	1,169,912.60	2.21
15	SBA COMMUNICATIONS CORPORATION	SBAC US	1,100,921.51	2.08
16	AMERICOLD REALTY	COLD US	840,955.91	1.59
17	ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS US	828,016.45	1.57
18	WEYERHAEUSER COMPANY	WY US	820,115.93	1.55
19	INVITATION HOMES INC	INVH US	812,823.20	1.54
20	CROWN CASTLE INC	CCI US	807,478.53	1.53

注：1、本表所列证券代码采用当地市场代码。

2、买入金额按成交金额(成交单价乘以成交数量)填列，不考虑相关交易费用。

### 8.5.2 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	BOSTON PROPERTIES INC	BXP US	3,132,822.14	5.92
2	ALEXANDRIA REAL ESTATE	ARE US	2,797,153.72	5.29
3	RLJ LODGING TRUST	RLJ US	2,178,000.25	4.12
4	Rexford Industrial Realty	REXR US	2,035,221.16	3.85
5	DOUGLAS EMMETT INC	DEI US	1,845,044.11	3.49
6	KILROY REALTY CORP	KRC US	1,756,431.80	3.32
7	EXTRA SPACE STOR	EXR US	1,661,559.71	3.14
8	ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS US	1,656,742.26	3.13
9	VICI PROPERTIES INC	VICI US	1,632,786.44	3.09
10	SAFEHOLD INC	SAFE US	1,629,730.89	3.08
11	PROLOGIS INC	PLD US	1,551,393.55	2.93
12	EQUINIX INC	EQIX US	1,487,512.26	2.81
13	FED REALTY INVS	FRT US	1,474,023.13	2.79
14	SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG US	1,323,129.60	2.50
15	EQUITY RESIDENTIAL	EQR US	1,277,154.75	2.41
16	AMERICOLD REALTY	COLD US	1,256,490.75	2.38
17	WELLTOWER INC	WELL US	1,209,892.82	2.29
18	REALTY INCOME CORP	O US	1,071,633.48	2.03
19	DiamondRock Hospitality	DRH US	966,417.56	1.83
20	HOST HOTELS & RESORTS INC	HST US	816,842.23	1.54

注：1、本表所列证券代码采用当地市场代码。

2、卖出金额按成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

### 8.5.3 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	35,698,766.91
卖出收入（成交）总额	36,812,681.31

注：买入权益成本、卖出权益收入均按买卖成交金额填列，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

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名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

### 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

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

### 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

本基金本报告期末未持有金融衍生品。

### 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。

### 8.11 投资组合报告附注

#### 8.11.1 基金投资前十名证券的发行主体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、处罚说明

本基金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 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备选库之外的股票。

#### 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	-
2	应收清算款	-
3	应收股利	137,865.64
4	应收利息	-
5	应收申购款	58,362.78
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	196,228.42

#### 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处于转股期的可转换债券。

### 8.11.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末持有的前十名股票中不存在流通受限情况。

### 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，投资组合报告中分项之和与合计项之间可能存在尾差。

## § 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
4,182	8,088.01	3,141.15	0.01%	33,820,921.14	99.99%

### 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	42,122.16	0.1245%

### 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	0~10

### 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

基金经理姓名	产品类型	持有本人管理的产品份额总量的数量区间（万份）
宋青	公募基金	10~50
	私募资产管理计划	0
	合计	10~50

## § 10 开放式基金份额变动

单位：份

基金合同生效日（2011年09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	39,633,403.12

本报告期基金总申购份额	14,209,466.98
减：本报告期基金总赎回份额	20,018,807.81
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	33,824,062.29

## § 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，本基金未召开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，本基金管理人重大人事变动情况如下：

王蓓女士担任公司董事，王学明先生不再担任公司董事；高蔚卿先生、王斌先生担任公司独立董事，汤小青先生、史其禄先生不再担任公司独立董事；刘翔先生担任公司副总经理，杨谷先生不再担任公司副总经理。

本报告期内，本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，未发生影响基金管理人经营或基金运营业务的诉讼。

本报告期内，无涉及本基金托管业务的诉讼。

### 11.4 基金投资策略的改变

本报告期内，本基金的投资策略没有重大改变。

### 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人民币 18,137.14 元。截至本报告期末，该事务所已提供审计服务的连续年限：2 年。

### 11.6 管理人、托管人及相关从业人员受调查或处罚等情况

#### 11.6.1 管理人受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人无受调查或处罚等情况。

#### 11.6.2 管理人相关从业人员受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人相关从业人员无受调查或处罚等情况。

### 11.6.3 托管人受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金托管人未发生受调查或处罚等情况。

### 11.6.4 托管人相关从业人员受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金托管人相关从业人员未发生受调查或处罚等情况。

## 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	
BOCI Securities Limited	-	-	-	-	-	-
CLSA Limited	-	-	-	-	-	本报告期新增
China Galaxy International Securities	-	72,511,448.22	100.00%	159,086.27	100.00%	-
高盛	-	-	-	-	-	-
广发证券（香港）经纪有限公司	-	-	-	-	-	-

注：1、本报告期租用证券公司交易单元的变更情况：

本报告期增加 1 个证券公司：CLSA Limited。

2、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。

3、券商选择标准和程序

获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。

(5) 良好的合规风控能力。信誉良好，财务状况良好，经营行为规范，合规风控能力较强。

根据以上标准进行充分评估后，选定证券公司，并在完成公司内部审批流程后，与之签订相关协议。

### 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

本基金租用的证券公司交易单元本报告期未进行其他证券投资交易。

### 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	诺安全球收益不动产证券投资基金因境外主要市场节假日暂停申购（含定投）、赎回业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 01 月 08 日
2	诺安基金管理有限公司旗下基金 2024 年第 4 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 01 月 22 日
3	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加云湾基金为销售机构并开通定投、转换业务及参加基金费率优惠活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 01 月 22 日
4	诺安全球收益不动产证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 01 月 22 日
5	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加华宝证券为销售机构并开通定投、转换业务及参加基金费率优惠活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 03 月 05 日
6	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加邮储银行为销售机构并开通定投、转换业务及参加基金费率优惠活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 03 月 28 日
7	诺安全球收益不动产证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 03 月 31 日
8	诺安基金管理有限公司旗下基金 2024 年年度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 03 月 31 日
9	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金增加招商银行招赢通平台为销售机构并开通定投、转换业务及参加基金费率优惠活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 04 月 02 日
10	诺安基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 04 月 19 日
11	诺安全球收益不动产证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 04 月 22 日
12	诺安基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 04 月 22 日
13	诺安全球收益不动产证券投资基金 2025	中国证监会规定报刊及	2025 年 07 月 21

	年第 2 季度报告	网站	日
14	诺安基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 07 月 21 日
15	诺安基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 08 月 29 日
16	诺安全球收益不动产证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 08 月 29 日
17	诺安全球收益不动产证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 09 月 03 日
18	诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书、基金产品资料概要（更新）的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 09 月 03 日
19	诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）2025 年第 1 期	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 09 月 03 日
20	诺安全球收益不动产证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 10 月 28 日
21	诺安基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 3 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 10 月 28 日
22	诺安基金管理有限公司关于旗下部分基金可投资北交所上市股票及相关风险提示的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 10 月 31 日
23	诺安基金管理有限公司关于终止上海凯石财富基金销售有限公司办理本公司旗下基金销售业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 12 月 13 日
24	诺安全球收益不动产证券投资基金 2026 年境外主要市场节假日暂停申购、赎回及定投业务安排的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025 年 12 月 26 日

## § 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	1	20250101-20251231	15,660,564.68	3,781,391.83	4,135,650.00	15,306,306.51	45.25%
产品特有风险							

本报告期内，本基金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，敬请投资者留意可能由此产生的包括但不限于大额赎回可能引发的净值波动风险、基金流动性风险等风险事项。

注：1、申购份额包含基金申购份额、基金转换入份额、强制调增份额、场内买入份额和红利再投份额；

2、赎回份额包含基金赎回份额、基金转换出份额、强制调减份额、场内卖出份额。

## 12.2 影响投资者决策的其他重要信息

自 2025 年 9 月 17 日至 2025 年 10 月 20 日，基金管理人自主承担本基金的信息披露费、审计费等固定费用。

## § 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报告期内诺安全球收益不动产证券投资基金在指定媒介上披露的各项公告。

### 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](http://www.lionfund.com.cn) 查阅详情。

诺安基金管理有限公司  
2026 年 03 月 31 日