

鹏华美国房地产证券投资基金  
更新的招募说明书（摘要）

基金管理人：鹏华基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

二零一四年一月

## 重要提示

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[2011]1257号文核准募集。根据相关法律法规，本基金基金合同已于2011年11月25日生效，基金管理人于该日起正式开始对基金财产进行运作管理。

基金管理人保证本《招募说明书》的内容真实、准确、完整。本《招募说明书》经中国证监会核准，但中国证监会对本基金募集的核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

投资有风险，投资人在认购或申购本基金份额时应认真阅读本基金招募说明书及基金合同。本基金投资于美国房地产市场相关证券，基金净值会因为证券市场以及汇率波动等因素产生波动，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险，包括合格境内机构投资者基金产品及本基金特有风险、一般风险及其他风险等。

本基金以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（以下简称“REITs”）为投资对象。本基金产品不是 REITs，也不直接持有境外实物房地产。

本基金的投资对象 REITs 通过自身经营可获取稳定的现金流并定期分红，且股息率较高，而从交易上来讲，REITs 本身为上市股份公司，其收益特征介于债券与股票之间。REITs 的价格会随着房地产市场价格起伏而波动，波动幅度某一阶段可能高于股票市场的价格波动水平。

基金的过往业绩并不预示其未来表现。

基金管理人承诺以恪尽职守、诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不向投资人保证最低收益。

本招募说明书与基金托管人相关信息更新部分已经本基金托管人复核。本招募说明书所载内容截止日为2013年11月24日，有关财务数据和净值表现截止日为2013年9月30日（未经审计）。

## 一、基金管理人

### (一) 基金管理人概况

- 1、名称：鹏华基金管理有限公司
- 2、住所：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层
- 3、设立日期：1998 年 12 月 22 日
- 4、法定代表人：何如
- 5、办公地址：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层
- 6、电话：(0755) 82021233 传真：(0755) 82021155
- 7、联系人：吕奇志
- 8、注册资本：人民币 1.5 亿元
- 9、股权结构：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
国信证券股份有限公司	7,500	50%
意大利欧利盛资本资产管理股份公司 (Eurizon Capital SGR S.p.A.)	7,350	49%
深圳市北融信投资发展有限公司	150	1%
总计	15,000	100%

### (二) 主要人员情况

#### 1、基金管理人董事会成员

何如先生，董事长，硕士，高级会计师，国籍：中国。历任中国电子器件公司深圳公司副总会计师兼财务处处长、总会计师、常务副总经理、总经理、党委书记，深圳发展银行行长助理、副行长、党委委员、副董事长、行长、党委副书记，现任国信证券股份有限公司董事长、党委书记，鹏华基金管理有限公司董事长。

邓召明先生，董事，经济学博士，讲师，国籍：中国。历任北京理工大学管理与经济学院讲师、中国兵器工业总公司主任科员、中国证监会处长、南方基金管理有限公司副总经理，现任鹏华基金管理有限公司总裁、党总支书记。

孙煜扬先生，董事，经济学博士，国籍：中国。历任贵州省政府经济体制改革委员会主任科员、中共深圳市委政策研究室副处长、深圳证券结算公司常务副总经理、深圳证券交易所首任行政总监、香港深业（集团）有限公司助理总经理、香港深业控股有限公司副总经理、中国高新技术产业投资管理有限公司董事长兼行政总裁、鹏华基金管理有限公司董事总裁，

现任国信证券股份有限公司副总裁。

周中国先生，董事，会计学硕士研究生，国籍：中国。曾任深圳市华为技术有限公司定价中心经理助理；2000年7月起历任国信证券有限责任公司资金财务总部业务经理、外派财务经理、高级经理、总经理助理、副总经理；2009年2月至今任国信证券股份有限公司人力资源总部副总经理。

Massimo Mazzini 先生，董事，经济和商学学士。国籍：意大利。曾在安达信（Arthur Andersen MBA）从事风险管理和资产管理的工作，历任 CA AIPG SGR 投资总监、CAAM AI SGR 及 CA AIPG SGR 首席执行官和投资总监、东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）投资副总监、农业信贷另类投资集团（Credit Agricole Alternative Investments Group）国际执行委员会委员、欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）投资方案部投资总监、Epsilon 资产管理股份公司（Epsilon SGR）首席执行官，现任欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）首席执行官和总经理，同时兼任欧利盛 AI 资产管理股份公司（Eurizon AI SGR）首席执行官。

Alessandro Varaldo 先生，董事，经济学和商业管理博士，国籍：意大利。曾任米兰德意志银行集团 Finanza e Futuro Fondi Sprind 股份公司投资管理部债券基金和现金头寸管理高级经理，IMI Fideuram 资产管理股份公司投资管理部固定收益组合和现金管理业务负责人，圣保罗银行投资公司（Banca Sanpaolo Invest S.p.A.）财务及营销策划部负责人，Capitalia 股份公司（Capitalia S.p.A.）产品和销售部负责人，Capitalia 投资管理股份公司（Capitalia Investment Management S.A.）董事总经理，Unicredit Holding 财务风险管理部意大利企业法人风险管理业务负责人，欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）首席市场官、欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）董事，现任意大利联合圣保罗银行股份有限公司（Intesa Sanpaolo S.p.A.）储蓄、投资和养老金产品部负责人。

史际春先生，独立董事，法学博士，国籍：中国。历任安徽大学讲师、中国人民大学副教授，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，国务院特殊津贴专家，兼任中国法学会经济法学研究会副会长、北京市人大常委会和法制委员会委员、北京市人民政府顾问。

张元先生，独立董事，大学本科，国籍：中国。曾任新疆军区干事、秘书、编辑，甘肃省委研究室干事、副处长、处长、副主任，中央金融工作委员会研究室主任，中国银监会政策法规部（研究局）主任（局长）等职务；2005年6月至2007年12月，任中央国债登记结算有限责任公司董事长兼党委书记；2007年12月至2010年12月，任中央国债登记结算

有限责任公司监事长兼党委副书记。

高臻女士，独立董事，工商管理硕士，国籍：中国。曾任中国进出口银行副处长，负责贷款管理和运营，项目涉及制造业、能源、电信、跨国并购；2007年加入曼达林投资顾问有限公司，现任曼达林投资顾问有限公司执行合伙人。

## 2、基金管理人监事会成员

黄俞先生，监事会主席，研究生学历，国籍：中国。曾在中农信公司、正大财务公司工作，曾任鹏华基金管理有限公司董事、监事，现任深圳市北融信投资发展有限公司董事长。

Andrea Vismara 先生，监事，法学学士，律师，国籍：意大利。曾在意大利多家律师事务所担任律师，先后在法国农业信贷集团（Credit Agricole Group）东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）法务部、产品开发部，欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）治理与股权部工作，现在欧利盛资本资产管理股份公司运营部工作。

李国阳先生，监事，硕士研究生，高级会计师，国籍：中国。曾任深圳国投证券有限公司资金财务部财务科副科长、审计科副经理、稽核审计部副总经理、第二证券交易部副总经理、资金财务部总经理，国信证券有限责任公司资金财务部总经理、公司副总会计师兼资金财务部总经理、上海管理总部总经理、首席会计师兼资金财务部总经理，曾任鹏华基金管理有限公司董事、监事会召集人，现任国信证券股份有限公司副总裁兼首席会计师、资金财务总部总经理。

苏波先生，职工监事，博士，国籍：中国。历任深圳经济特区证券公司研究所副所长、投资部经理，南方基金管理有限公司投研部研究员、客户服务主管、西部理财中心总经理、渠道服务二部总监助理，易方达基金管理有限公司信息技术部总经理助理；2008年11月加盟鹏华基金管理有限公司，现任鹏华基金管理有限公司机构理财部总经理。

刘慧红女士，职工监事，本科学历，国籍：中国。曾在中国工商银行深圳分行、平安证券公司工作，1998年12月加盟鹏华基金管理有限公司，历任登记结算部副总经理，现任公司登记结算部执行总经理。

于丹女士，职工监事，法学硕士，国籍：中国。历任北京市金杜(深圳)律师事务所律师；2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，现任监察稽核部法务经理。

## 3、高级管理人员情况

何如先生，董事长，简历同前。

邓召明先生，董事，总裁，简历同前。

高阳先生，副总裁，特许金融分析师（CFA），经济学硕士，国籍：中国。历任中国国际金融有限公司经理，博时基金管理有限公司博时价值增长基金基金经理、固定收益部总经理、基金裕泽基金经理、基金裕隆基金经理、股票投资部总经理，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

胡湘先生，副总裁，经济学硕士，国籍：中国。曾就职于全国社会保障基金理事会投资

部、境外投资部，历任副主任科员、主任科员、副处长，鹏华基金管理有限公司总裁助理，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

毕国强先生，副总裁，特许金融分析师（CFA），工商管理硕士（MBA），国籍：加拿大。历任广州文冲船厂经营部船舶科科长、美国景顺集团(Invesco Ltd.)加拿大 AIM Trimark 投资管理有限公司分析师，中国证监会基金监管部四处调研员，鹏华基金管理有限公司总裁助理，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

高鹏先生，督察长，经济学硕士，国籍：中国。历任博时基金管理有限公司监察法律部监察稽核经理，鹏华基金管理有限公司监察稽核部副总经理、监察稽核部总经理、职工监事，现任鹏华基金管理有限公司督察长、监察稽核部总经理。

#### 4、本基金基金经理

裘韬先生，国籍中国，CFA，理学硕士，9年证券从业经验。历任美国运通公司研究员，美国哥伦比亚管理公司(原美国河源投资有限公司)基金经理；2010年2月加盟鹏华基金管理有限公司，任职于国际业务部，2010年10月至今担任鹏华环球发现证券投资基金基金经理，2011年11月起兼任鹏华美国房地产证券投资基金基金经理，现同时担任国际业务部副总经理。裘韬先生具备基金从业资格。本报告期内本基金基金经理未发生变动。

本基金基金经理管理其它基金情况：

裘韬先生于2010年10月至今担任鹏华环球发现证券投资基金基金经理。

#### 5、投资决策委员会成员情况

邓召明先生，鹏华基金管理有限公司董事、总裁、党总支书记。

毕国强先生，鹏华基金管理有限公司副总裁。

裘韬先生，鹏华基金管理有限公司国际业务部副总经理，鹏华环球发现证券投资基金、鹏华美国房地产证券投资基金基金经理。

6.上述人员之间均不存在近亲属关系。

## 二、基金托管人

### 一、基金托管人情况

#### （一）基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司(简称：中国建设银行)

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

法定代表人：王洪章

成立时间：2004年09月17日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12号

联系人：田青

联系电话：(010) 6759 5096

中国建设银行股份有限公司拥有悠久的历史，其前身“中国人民建设银行”于1954年成立，1996年易名为“中国建设银行”。中国建设银行是中国四大商业银行之一。中国建设银行股份有限公司由原中国建设银行于2004年9月分立而成立，承继了原中国建设银行的商业银行业务及相关的资产和负债。中国建设银行(股票代码：939)于2005年10月27日在香港联合交易所主板上市，是中国四大商业银行中首家在海外公开上市的银行。2006年9月11日，中国建设银行又作为第一家H股公司晋身恒生指数。2007年9月25日中国建设银行A股在上海证券交易所上市并开始交易。A股发行后中国建设银行的已发行股份总数为：250,010,977,486股(包括240,417,319,880股H股及9,593,657,606股A股)。

截至2013年6月30日，中国建设银行资产总额148,592.14亿元，较上年末增长6.34%。2013年上半年，中国建设银行实现净利润1,199.64亿元，较上年同期增长12.65%。年化资产回报率为1.66%，年化加权净资产收益率为23.90%。利息净收入1,876.60亿元，较上年同期增长10.59%。净利差为2.54%，较上年同期提高0.01个百分点。净利息收益率为2.71%，与上年同期持平。手续费及佣金净收入555.24亿元，较上年同期增长12.76%。

中国建设银行在中国内地设有1.4万余个分支机构，并在香港、新加坡、法兰克福、约翰内斯堡、东京、首尔、纽约、胡志明市、悉尼、台北设有10家一级海外分行，拥有建行亚洲、建行伦敦、建行俄罗斯、建行迪拜、建银国际等5家全资子公司，海外机构已覆盖到全球14个国家和地区，基本完成在全球主要金融中心的网络布局，24小时不间断服务能力和基本服务架构已初步形成。中国建设银行筹建、设立村镇银行27家，拥有建信基金、建信租赁、建信信托、建信人寿、中德住房储蓄银行等多家子公司，为客户提供一体化全面金融服务能力进一步增强。

2013年上半年，本集团各方面良好表现，得到市场与社会各界广泛认可，先后荣获国内外知名机构授予的近30个重要奖项。在英国《银行家》杂志2013年“世界银行1000强排名”中位列第5，较上年上升1位；在美国《财富》世界500强排名第50位，较上年上升27位；在美国《福布斯》2013年全球2000强上市企业排行榜中位列全球第2，较上年提升11位。此外，本集团还荣获了国内外重要机构授予的包括公司治理、中小企业服务、私人银行、现金管理、托管、投行、投资者关系和企业社会责任等领域的多个专项奖。

中国建设银行总行设投资托管业务部，下设综合处、基金市场处、证券保险资产市场处、理财信托股权市场处、QFII托管处、核算处、清算处、监督稽核处、涉外资产核算团队、养老金托管处、托管业务系统规划与管理团队、上海备份中心等12个职能处室、团队，现

有员工 225 人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。

## （二）主要人员情况

杨新丰，投资托管业务部总经理，曾就职于中国建设银行江苏省分行、广东省分行、中国建设银行总行会计部、营运管理部，长期从事计划财务、会计结算、营运管理等工作，具有丰富的客户服务和业务管理经验。

纪伟，投资托管业务部副总经理，曾就职于中国建设银行南通分行、中国建设银行总行计划财务部、信贷经营部、公司业务部，长期从事大客户的客户管理及服务工作，具有丰富的客户服务和业务管理经验。

张军红，投资托管业务部副总经理，曾就职于中国建设银行青岛分行、中国建设银行零售业务部、个人银行业务部、行长办公室，长期从事零售业务和个人存款业务管理等工作，具有丰富的客户服务和业务管理经验。

郑绍平，投资托管业务部副总经理，曾就职于中国建设银行总行投资部、委托代理部，长期从事客户服务、信贷业务管理等工作，具有丰富的客户服务和业务管理经验。

## （三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、QFII、企业年金等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2013 年 6 月 30 日，中国建设银行已托管 311 只证券投资基金。建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，赢得了业内的高度认同。中国建设银行在 2005 年及自 2009 年起连续四年被国际权威杂志《全球托管人》评为“中国最佳托管银行”，在 2007 年及 2008 年连续被《财资》杂志评为“国内最佳托管银行”奖，并获和讯网 2011 年度和 2012 年度中国“最佳资产托管银行”奖，和境内权威经济媒体《每日经济观察》2012 年度“最佳基金托管银行”奖。

## 三、境外托管人

### （一）境外托管人的基本情况

名称：道富银行 State Street Bank and Trust Company

注册地址：One Lincoln Street, Boston, Massachusetts 02111, United States

办公地址：One Lincoln Street, Boston, Massachusetts 02111, United States

法定代表人：Joseph L. Hooley



成立时间：1891 年 4 月 13 日

## （二）托管资产规模、国际信用评级和托管业务

道富银行的全球托管业务由美国道富集团公司全资拥有。道富银行始创于 1891 年并于 1924 年成为美国第一个共同基金的托管人。道富银行现已成为一家具有领导地位的国际托管银行。截至 2011 年 12 月 31 日，道富集团公司所有者权益为 193.98 亿美元。道富银行托管和管理资产总额(Assets under custody and administration) 达到 21.81 万亿美元，一级资本比率为 17.6%，长期存款信用评级为 AA- (标准普尔) 及 Aa2(穆迪投资)。

道富银行在全球 29 个国家或地区设有办事处，拥有超过 2 万 9 千名富有经验的员工为客户提供全方位的托管服务。道富在亚洲太平洋区开设了包括杭州、香港、新加坡、东京、悉尼和印度的孟买、浦那及班加罗尔在内的八个营运中心，提供全球托管、基金会计、绩效评估、投资监督、外汇交易、证券借贷、基金转换管理、受托人和注册登记等服务。

## 四、相关服务机构

### （一）基金份额销售机构

#### 1. 直销机构：

##### （1）鹏华基金管理有限公司直销中心

办公地址：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层

电话：（0755）82021233

传真：（0755）82021155

联系人：吕奇志

##### （2）鹏华基金管理有限公司北京分公司

办公地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 502 房

电话：（010）88082426

传真：（010）88082018

联系人：李筠

##### （3）鹏华基金管理有限公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗银行大厦 801B 室

电话：（021）68876878

传真：（021）68876821

联系人：李化怡

##### （4）鹏华基金管理有限公司武汉分公司

办公地址：武汉市江汉区建设大道 568 号新世界国贸大厦 I 座 4312 室

联系电话：（027）85557881

传真：（027）85557973

联系人：祁明兵

(5) 鹏华基金管理有限公司广州分公司

办公地址：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 24 楼 07 单元

联系电话：(020) 38927993

传真：(020) 38927990

联系人：潘超

## 2. 代销机构：

(1) 代销银行

1) 中国工商银行股份有限公司

注册（办公）地址：北京复兴门内大街 55 号

法定代表人：姜建清

客户服务电话：95588（全国）

传真：010-66107913

联系人：刘秀宇

网址：[www.icbc.com.cn](http://www.icbc.com.cn)

2) 中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：王洪章

联系人：王嘉朔

客户服务电话：95533

传真：010-66275654

网址：[www.ccb.com](http://www.ccb.com)

3) 中国农业银行股份有限公司

注册（办公）地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：蒋超良

客户服务电话：95599

联系人：刘一宁

网址：[www.95599.cn](http://www.95599.cn)

4) 中国银行股份有限公司

注册地址：北京市复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市复兴门内大街 1 号

法定代表人：田国立

统一客户服务电话：95566

联系人：宋亚苹

公司网站：www.boc.cn

5) 交通银行股份有限公司

注册（办公）地址：上海市浦东新区银城中路 188 号

法定代表人：牛锡明

电话：021-58781234

传真：021-58408483

联系人：曹榕

客户服务电话：95559

网址：www.bankcomm.com

6) 招商银行股份有限公司

注册（办公）地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：傅育宁

电话：0755-83198888

传真：0755-83195049

联系人：邓炯鹏

客服电话：95555

网址：www.cmbchina.com

7) 平安银行股份有限公司

注册（办公）地址：深圳市深南东路 5047 号

法定代表人：肖遂宁

联系人：张莉

电话：021-38637673

客服电话：95511-3

网址：<http://bank.pingan.com/>

8) 上海银行股份有限公司

注册（办公）地址：上海市浦东新区银城中路 168 号

法定代表人：范一飞

开放式基金咨询电话：021-962888

开放式基金业务传真：021-68476111

联系人：汤征程

网址：www.bankofshanghai.com

9) 中国民生银行股份有限公司

注册（办公）地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

法定代表人：董文标

客户服务电话：95568

联系人：董云巍

传真：010-58560666

网址：[www.cmbc.com.cn](http://www.cmbc.com.cn)

10) 广发银行股份有限公司

注册（办公）地址：广州市东风东路 713 号

法定代表人：董建岳

联系人：李静筠

客服电话：400-830-8003

网址：[www.cgbchina.com.cn](http://www.cgbchina.com.cn)

11) 杭州银行股份有限公司

地址：杭州市庆春路 46 号杭州银行大厦

法定代表人：吴太普

联系人：严峻

客户服务电话：0571-96523, 4008888508

网址：[www.hzbank.com.cn](http://www.hzbank.com.cn)

12) 渤海银行股份有限公司

注册（办公）地址：天津市河西区马场道 201-205 号

法定代表人：刘宝凤

联系人：王宏

联系电话：022-58316666

传真：022-58316569

客户服务热线：400-888-8811

网址：[www.cbhb.com.cn](http://www.cbhb.com.cn)

13) 东莞银行股份有限公司

注册（办公）地址：东莞市运河东一路 193 号

法定代表人：廖玉林

联系人：陈幸

客户服务电话：96228

网址：[www.dongguanbank.cn](http://www.dongguanbank.cn)

14) 徽商银行股份有限公司

住所：合肥市安庆路 79 号天徽大厦 A 座

法定代表人：王晓昕

联系人：叶卓伟

办公地址：合肥市安庆路 79 号天徽大厦 A 座

客户服务电话：4008896588(安徽省外)、96588(安徽省内)

网址：[www.hsbank.com.cn](http://www.hsbank.com.cn)

15) 东莞农村商业银行股份有限公司

注册地址：广东省东莞市城区南城路 2 号

法定代表人：何沛良

联系人：何茂才

客户服务电话：961122

网址：[www.drcbank.com](http://www.drcbank.com)

16) 上海浦东发展银行股份有限公司

注册（办公）地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：吉晓辉

客户服务热线：95528

联系人：唐苑

公司网站：[www.spdb.com.cn](http://www.spdb.com.cn)

17) 佛山顺德农村商业银行股份有限公司

注册（办公）地址：佛山市顺德区大良德和居委会拥翠路 2 号

法定代表人：吴海恒

客户服务电话：0757-22223388

网址：[www.sdebank.com](http://www.sdebank.com)

18) 浙商银行股份有限公司

注册（办公）地址：中国杭州市庆春路 288 号

法定代表人：张达洋

联系人：毛真海

客户服务热线：95527

传真：0571-87659188

公司网站：[www.czbank.com](http://www.czbank.com)

19) 洛阳银行股份有限公司

住所：河南洛阳洛龙区开元大道 256 号

法定代表人：王建甫

联系人：李亚洁

客户服务电话：96699

网址：<http://www.bankofluoyang.com.cn>

20) 包商银行股份有限公司

注册（办公）地址：内蒙古包头市钢铁大街 6 号

法定代表人：李镇西

联系人：刘芳

联系电话 0472-5189051

传真：0472-5189057

客服电话：内蒙古地区 0472-96016；北京地区 010-96016；宁波地区 0574-967210；

深圳地区 0755-967210；成都地区 028-65558555

公司网站：[www.bsb.com.cn](http://www.bsb.com.cn)

21) 珠海华润银行股份有限公司

注册（办公）地址：中国广东珠海市吉大九洲大道东 1346 号

法定代表人：蒋伟

客服电话：400-880-0338 或 96588（广东省外请加拨 0756）

联系人：李阳

网址：[www.crbank.com.cn](http://www.crbank.com.cn)

（2）代销券商

1) 中国银河证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

法定代表人：陈有安

客户服务电话：400-8888-888

联系电话：010-66568430

联系人：田薇

网址：[www.chinastock.com.cn](http://www.chinastock.com.cn)

2) 中信证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：张于爱

联系电话：010-60833799

传真：010-60833739

网址：[www.citics.com](http://www.citics.com)

3) 海通证券股份有限公司

注册地址：上海广东路 689 号

办公地址：上海广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系电话：021-23219275

联系人：李笑鸣

客户服务电话：95553

网址：[www.htsec.com](http://www.htsec.com)

4) 国泰君安证券股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

法定代表人：万建华

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

联系人：芮敏祺

客户服务电话：95521

网址：[www.gtja.com](http://www.gtja.com)

5) 中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 188 号

法定代表人：王常青

联系人：许梦园

传真：010-65182261

客服电话：4008888108

公司网站：[www.csc108.com](http://www.csc108.com)

6) 国信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系电话：0755-82133066

传真：0755-82133952

联系人：齐晓燕

客户服务电话：95536

网址：[www.guosen.com.cn](http://www.guosen.com.cn)

7) 兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

办公地址：浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21 层

联系电话：021-38565785

传真：021-38565955

联系人：谢高得

客户服务电话：95562

网址：www.xyzq.com.cn

8) 华泰证券股份有限公司

注册地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦

办公地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦

深圳市深南大道港中旅大厦 5、18、24 楼

法定代表人：吴万善

联系电话：0755-82492193

联系人：庞晓芸

网址：www.htsc.com.cn

9) 中信万通证券有限责任公司

注册地址：青岛市崂山区苗岭路 29 号澳柯玛大厦 15 层（1507-1510 室）

办公地址：青岛市崂山区深圳路 222 号青岛国际金融广场 1 号楼第 20 层

法定代表人：杨宝林

联系人：吴忠超

联系电话：0532-85022326

传真：0532-85022605

客户服务电话：0532-96577

网址：www.zxwt.com.cn

10) 招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 层

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 层

法定代表人：宫少林

联系电话：0755-82943666

联系人：林生迎

客户服务电话：95565

网址：www.newone.com.cn

11) 长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦



办公地址：上武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

法定代表人：胡运钊

联系电话：027-65799999

传真：027-85481900

联系人：李良

客户服务电话：95579 或 4008888999

网址：www.95579.com

12) 湘财证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号标志商务中心 A 栋 11 层

办公地址：湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号标志商务中心 A 栋 11 层

法定代表人：林俊波

联系电话：021-68634518

传真：021-68865680

联系人：钟康莺

客户服务电话：400-888-1551

网址：www.xcsc.com

13) 广发证券股份有限公司

注册地址：广州天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

办公地址：广东省广州天河北路大都会广场 5、18、19、36、38、39、41、42、43、

44 楼

法定代表人：孙树明

联系人：黄岚

联系电话：020-87555888

传真：020-87553600

客服电话：95575

网址：www.gf.com.cn

14) 申银万国证券股份有限公司

注册地址：上海市常熟路 171 号

办公地址：上海市长乐路 989 号 40 楼

法定代表人：储晓明

联系电话：021-33388215

联系人：曹晔

客户服务电话：95523 或 4008895523

电话委托：021-962505

网址：[www.sywg.com](http://www.sywg.com)

15) 长城证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 14、16、17 层

办公地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 14、16、17 层

法定代表人：黄耀华

联系电话：0755-83516289

联系人：李春芳

网址：[www.cc168.com.cn](http://www.cc168.com.cn)

16) 齐鲁证券有限公司

注册地址：山东省济南市经七路 86 号

办公地址：山东省济南市经七路 86 号 2316 室

法定代表人：李玮

联系电话：0531-68889157

联系人：王霖

客户服务电话：95538

网址：[www.qlzq.com.cn](http://www.qlzq.com.cn)

17) 财通证券有限责任公司

注册地址：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心

办公地址：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心

法定代表人：沈继宁

联系人：乔骏

联系电话：0571-87925129

客户服务电话：96336（上海地区：962336）

网址：[www.ctsec.com](http://www.ctsec.com)

18) 东莞证券有限责任公司

注册地址：广东省东莞市莞城区可园南路 1 号金源中心 30 楼

办公地址：广东省东莞市莞城区可园南路 1 号金源中心 30 楼

法定代表人：张运勇

联系人：张巧玲

联系电话：0769-22119426

公司网址：[www.dgzq.com.cn](http://www.dgzq.com.cn)

19) 宏源证券股份有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市文艺路 233 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人：冯戎

联系电话：010-88085201

联系人：李巍

客户服务电话：4008-000-562

网址：[www.hysec.com](http://www.hysec.com)

20) 东北证券股份有限公司

注册地址：长春市自由大路 1138 号

办公地址：长春市自由大路 1138 号

法定代表人：矫正中

联系电话：0431-85096517

传真：0431-85096795

联系人：安岩岩

网址：[www.nesc.cn](http://www.nesc.cn)

21) 上海证券有限责任公司

注册地址：上海市黄浦区西藏中路 336 号

办公地址：上海市黄浦区西藏中路 336 号

法定代表人：郁忠民

联系电话：021-53519888

传真：021-63608300

联系人：张瑾

客服热线：4008-918-918

公司网站：[www.962518.com](http://www.962518.com)

22) 中信证券（浙江）有限责任公司

注册地址：浙江省杭州市滨江区江南大道 588 号恒鑫大厦主楼 19 层、20 层

办公地址：浙江省杭州市滨江区江南大道 588 号恒鑫大厦主楼 19 层、20 层

法定代表人：沈强

联系人：王霏霏

联系电话：0571-86078823

传真：0571-85783771

客户服务电话：0571-96598

网址：[www.bigsun.com.cn](http://www.bigsun.com.cn)

23) 光大证券股份有限公司

注册地址：上海市静安区新闻路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：徐浩明

联系电话：021-22169081

传真：021-68817271

联系人：刘晨

客户服务电话：95525

公司网站：www.ebscn.com

24) 平安证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 楼

办公地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 楼

法定代表人：杨宇翔

联系电话：0755-22627802

传真：0755-82400862

联系人：郑舒丽

客服电话：95511—8

网站：www.pingan.com

25) 安信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区金田路 2222 号安联大厦 34 层、28 层 A02 单元

办公地址：深圳市福田区金田路 2222 号安联大厦 34 层、28 层 A02 单元

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 9 层

法定代表人：牛冠兴

联系电话：0755-82825551

传真：0755-82558355

联系人：陈剑虹

客户服务电话：4008001001

网址：www.essence.com.cn

26) 渤海证券股份有限公司

注册地址：天津市经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

办公地址：天津市南开区滨水西道 8 号

法定代表人：杜庆平

联系人：王兆权

电话：022-28451861

传真：022-28451892

网址：www.bhzq.com

27) 财富证券有限责任公司

注册地址：长沙市芙蓉中路二段 8 0 号顺天国际财富中心 2 6 层

地址：长沙市芙蓉中路二段 8 0 号顺天国际财富中心 2 6 层

法定代表人：周晖

联系电话：0731-84403319

传真：0731-84403439

联系人：郭磊

客户服务热线：0731-84403343

网址：[www.cfzq.com](http://www.cfzq.com)

**28) 广州证券有限责任公司**

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 19、20 楼

邮政编码：510623

法定代表人：刘东

联系人：林洁茹

联系电话：020-88836655

公司总机：020-88836999

传真号码：020-88836654

客服热线：961303

网址：[www.gzs.com.cn](http://www.gzs.com.cn)

**29) 方正证券股份有限公司**

注册地址：湖南长沙市芙蓉中路二段华侨国际大厦 22-24 层

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 11 层

法定代表人：雷杰

联系人：郭军瑞

联系电话：010-57398063

客户服务电话：95571

网址：[www.foundersc.com](http://www.foundersc.com)

**30) 江海证券有限公司**

注册地址：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

办公地址：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：孙名扬

联系人：张宇宏

联系电话：0451-82336863

客服热线：4006662288

网址：[www.jhzq.com.cn](http://www.jhzq.com.cn)

**31) 华西证券有限责任公司**

注册地址：四川省成都市陕西街 239 号

办公地址：深圳市深南大道 4001 号时代金融中心 18 楼

法定代表人：杨炯洋

联系人：李慧灵

联系电话：028—86137782

传真：028-86150615

客户服务咨询电话：400-8888-818

网址：[www.hx168.com.cn](http://www.hx168.com.cn)

**32) 信达证券股份有限公司**

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼信达金融中心

法定代表人：高冠江

联系人：唐静

联系电话：010-63080985

客服热线：400-800-8899

网址：[www.cindasc.com](http://www.cindasc.com)

**33) 五矿证券有限公司**

注册地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公室 47 层 01 单元

办公地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公室 47 层 01 单元

法定代表人：高竹

联系电话：0755-82545555

传真：0755-82545500

联系人：赖君伟

网址：[www.wkzq.com.cn](http://www.wkzq.com.cn)

**34) 新时代证券有限责任公司**

注册地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

办公地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

法定代表人：刘汝军

联系人：马俊杰

电话：010-83561329

传真：010-83561094

邮编：100086

客户服务电话：4006989898

公司网址：[www.xsdzq.cn](http://www.xsdzq.cn)

(3) 第三方销售机构

1) 深圳众禄基金销售有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号发展银行大厦 25 楼 I、J 单元

法定代表人：薛峰

客服电话：4006-788-887

传真：0755-82080798

联系人：汤素雅

网址：[www.zlfund.cn](http://www.zlfund.cn)、[www.jjmmw.com](http://www.jjmmw.com)

2) 诺亚正行（上海）基金销售投资顾问有限公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 8 楼 801 室

法定代表人：汪静波

客服电话：400-821-5399

传真：021-38509777

联系人：张姚杰

网址：[www.noah-fund.com](http://www.noah-fund.com)

3) 杭州数米基金销售有限公司

办公地址：浙江省杭州市滨江区江南大道 3588 号恒生大厦 12 楼

法定代表人：陈柏青

客服电话：4000-766-123

传真：0571-26698533

联系人：周熾旻

网址：[www.fund123.cn](http://www.fund123.cn)

4) 天相投资顾问有限公司

办公地址：北京市西城区金融街 5 号新盛大厦 B 座 4 层

法定代表人：林义相

客服电话：010-66045678

传真：010-66045527

联系人：林爽

网址：[www.txsec.com](http://www.txsec.com)

5) 上海长量基金销售投资顾问有限公司

办公地址：上海市浦东新区浦东大道 555 号裕景国际 B 座 16 层

法定代表人：张跃伟

客服电话：400-089-1289

传真：021-58787698

联系人：敖玲

电话：021-58788678-8201

传真：021-58787698

客服电话：400-089-1289

公司网站：[www.erichfund.com](http://www.erichfund.com)

6) 上海好买基金销售有限公司

办公地址：上海市浦东南路 1118 号鄂尔多斯大厦 903~906 室

住所：上海市虹口区场中路 685 弄 37 号 4 号楼 449 室

法定代表人：杨文斌

客服电话：400-700-9665

传真：021-50325989

联系人：蒋章

网址：[www.ehowbuy.com](http://www.ehowbuy.com)

7) 北京展恒基金销售有限公司

办公地址：北京市顺义区后沙峪镇安富街 6 号

法定代表人：闫振杰

联系人：张晶晶

传真：(+86-10) 6202 0088 转 8802

客服电话：400 888 6661

网址：[www.myfund.com](http://www.myfund.com)

8) 浙江同花顺基金销售有限公司

办公地址：浙江省杭州市文二西路一号元茂大厦 903

法定代表人：李晓涛

客服电话：(0571)56768888

传真：0571-88911818

联系人：蒋泽君

网址：[www.10jqka.com.cn](http://www.10jqka.com.cn)

9) 上海天天基金销售有限公司

住所：上海市徐汇区龙田路 190 号 2 号楼 2 层

办公地址：上海市徐汇区龙田路 195 号 3C 座 10 楼

法定代表人：其实

联系人：高莉莉

联系电话：020-87599527

客服电话：4001818188



网址: [www.1234567.com.cn](http://www.1234567.com.cn)

10) 浙江金观诚财富管理有限公司

住所: 拱墅区霞湾巷 239 号 8 号楼 4 楼 403 室

办公地址: 杭州市教工路 18 号 EAC 欧美中心 A 座 D 区 8 层

法定代表人: 陆彬彬

联系人: 鲁盛

联系电话: 0571-56028617

客服电话: 4000680058

网址: [www.jincheng-fund.com](http://www.jincheng-fund.com)

11) 和讯信息科技有限公司

住所: 北京市朝阳区朝外大街 22 号泛利大厦 10 层

办公地址: 北京市朝阳区朝外大街 22 号泛利大厦 10 层

法定代表人: 王莉

联系人: 王英俊

联系电话: 021-68419822

客服电话: 400-920-0022

网址: [licaike.hexun.com](http://licaike.hexun.com)

12) 深圳市新兰德证券投资咨询有限公司

住所: 深圳市福田区华强北路赛格科技园 4 栋 10 层 1006#

办公地址: 深圳市福田区华强北路赛格科技园 4 栋 10 层 1006#

法定代表人: 马令海

联系人: 邓洁

联系电话: 010-58321388-1105

客服电话: 010-58325327

网址: [jrj.xinlande.com.cn](http://jrj.xinlande.com.cn)

13) 宜信普泽投资顾问(北京)有限公司

住所: 北京市朝阳区建国路 88 号 9 号楼 15 层 1809

办公地址: 北京市朝阳区建国路 88 号 9 号楼 15 层 1809

法定代表人: 唐宁

联系人: 王巨明

联系电话: 010-52855650

客服电话: 400-6099-500

网址: [www.yixinfund.com](http://www.yixinfund.com)

14) 泛华普益基金销售有限公司

住所：四川省成都市成华区建设路9号高地中心1101室

办公地址：四川省成都市成华区建设路9号高地中心1101室

法定代表人：于海锋

联系人：黄飏

联系电话：028-84252471

客服电话：400-8878-566

网址：www.pyfund.cn

15) 中期时代基金销售（北京）有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外光华路14号1幢11层1103号

办公地址：北京市朝阳区建国门外光华路16号1幢11层

法定代表人：路瑶

联系人：侯英建

联系电话：010-59539888

客服电话：400-8888-160

网址：www.cifcofund.com

16) 万银财富（北京）基金销售有限公司

住所：北京朝阳区北四环中路27号盘古大观3201

办公地址：北京朝阳区北四环中路27号盘古大观3201

法定代表人：李招弟

联系人：毛怀营

联系电话：010-59393923

客服电话：400-808-0069

网址：www.wy-fund.com

17) 深圳腾元基金销售有限公司

住所：深圳市福田区福华三路卓越世纪中心1号楼1806-1810

办公地址：深圳市福田区福华三路卓越世纪中心1号楼1806-1810

法定代表人：卓紘焜

联系人：王妮萍

联系电话：0755-33376853

客服电话：4006-877-899

基金管理人可根据有关法律法规要求，根据实情，选择其他符合要求的机构代理销售本基金或变更上述代销机构，并及时公告。

## （二） 登记结算机构

名称：鹏华基金管理有限公司

住所：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层

法定代表人：何如

办公地址：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层

联系电话：（0755）82021109 或 82021120

传真：（0755）82021205

联系人：潘艳梅、覃云

### （三） 出具法律意见书的律师事务所

名称：通力律师事务所

住所：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

负责人：韩炯

办公地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

联系电话：（86 21）3135 8666

传真：（86 21）3135 8600

经办律师：吕红、安冬

联系人：安冬

### （四） 会计师事务所及经办注册会计师

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

法定代表人：杨绍信

联系电话：（021）23238888

经办注册会计师：单峰、刘颖

联系人：魏佳亮

## 五、基金的名称和类型

基金名称：鹏华美国房地产证券投资基金

基金类型：契约型开放式证券投资基金， QDII-股票型证券投资基金

## 六、基金投资目标

本基金主要投资于美国上市交易的房地产信托凭证、投资于房地产信托凭证的交易型开放式指数基金以及房地产行业上市公司股票，以获取稳健收益和资本增值为目标，为投资者提供一类可有效分散组合风险的地产类金融工具。

## 七、基金的投资范围

本基金投资范围为具有良好流动性的金融工具，包括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（以下简称“REITs”）、投资于房地产信托凭证的交易型开放式指数基金（以下简称“REIT ETF”）和房地产行业上市公司股票，以及货币市场工具和法律法規、中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。

REITs 是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益的绝大部分（通常为 90%以上）按比例分配给投资者的产品。REITs 分为权益型 REITs 和抵押型 REITs，权益型 REIT 是指拥有、投资、管理和/或开发房地产，并以租金为主要收入来源的 REIT。抵押型是指投资于房地产抵押权的 REIT，主要业务活动是向房地产所有者放贷。本基金本身不直接持有房地产，也不投资于抵押型 REITs。

本基金投资于美国上市交易的 REITs 比例不低于的基金资产的 60%；上市交易的 REIT ETF 市值合计不超过本基金资产的 10%。本基金持有现金或到期日在一年以内的政府债券的比例不低于基金资产净值的 5%。

如法律法規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。

## 八、基金的投资策略

本基金主要通过自下而上地甄选在美国上市交易的 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票，在有效分散风险的基础上，提高基金资产的总收益。

本基金采用多重投资策略，采取自上而下的资产配置和自下而上的证券选择相结合的方法进行投资管理。衍生品投资不作为本基金的主要投资品种，仅用于适当规避外汇风险及其他相关风险之目的。

### 1. 资产配置

#### （1）战略资产配置

资产配置方面，本基金将在权益类资产、货币市场工具和现金间根据影响证券市场、特别是房地产市场的宏观经济走势、政策因素和市场风险等指标进行配置。本基金还将依据流动性和风险收益预期在权益类资产内对 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票等进行灵活配置，并可在基金合同约定的范围内浮动。

战略资产配置的目标在于通过资产的灵活配置获得最佳的风险回报。首先建立基于经济基本面及宏观政策方向的分析框架，再以深入的国家、区域、行业研究为基础，来决定重点投资类别及相应权重，其后定期进行回顾、分析、调整。资产类别和投资品种的适度分散可以有效降低组合的相关性及由此可能产生的单一市场和单一产品的非系统性风险、对手风险和其他相关风险。此外本基金还将使用适当的风险控制措施来监控和管理与战略资产配置相关的风险。

## （2）战术资产配置

本基金在战略资产配置的基础上将根据短期内资本市场对不同资产类别和不同产品的定价判断其与内涵价值的关系，综合考虑投资环境、资金流动、市场预期等因素的变化进行适当的战术资产配置及适时的调整。在对市场短期走势判断的基础上，本基金还将使用适当的风险控制措施来监控和管理与战术资产配置相关的风险。

### 2. 证券选择

#### （1）REITs 投资策略

REITs 依靠投资管理房地产和房地产相关证券产生现金流，并将大部分现金收益以股息的形式回馈给投资者。REITs 投资的资产质量、现金流的稳定性以及管理层能力等指标是分析 REITs 投资价值的主要参考因素。本基金将在美国上市交易的 REITs 中挑选出优秀的品种，通过逐一分析每个 REITs 基本面情况，包括资产分布、营运现金流状况、债务偿还能力、资产回报率、成长潜力、公司治理、管理层激励等指标对 REITs 未来总收益作出预测，并对投资风险进行情景分析，根据风险调整收益预期选择证券构建组合。除此之外，基金管理人将对可投资 REITs 的风险收益进行持续监测，根据市场变化和组合需要定期或不定期进行调整。

#### （2）股票投资策略

本基金股票投资以美国房地产行业股票为主。股票投资旨在把握阶段性机会，对 REITs 投资作有益补充，并降低组合整体波动性。在股票投资部分，本基金采用自下而上的方法对相关上市公司进行价值评估和个股选择。在股票选择中遵循价值投资的理念，深入挖掘能够充分参与房地产市场发展、分享房地产市场收益的上市公司。旨在投资经营业绩优秀而稳定，在行业内具有领先地位，或者具有垄断地位的优质企业，特别是投资回报率良好、资产负债情况健康、有持续分红派息能力的企业，为投资人创造稳定收益。

#### （3）ETF 投资策略

本基金的基金投资主要通过投资美国市场上市交易的 REIT ETF 进行有效市场覆盖和流动性管理，满足基金申购赎回需求。在选择 ETF 时，基金管理人会综合考虑产品历史运作记录（跟踪误差等）、市场流动性、投资容量、费率、投资管理人等情况，目标为：在合法合规的前提下，能够有效复制相关指数。

#### （4）现金管理策略

现金管理主要包含现金流预测、现金资产配置和现金收益管理三个方面。基金管理人将合理把握因基金申购赎回、基金投资标的物波动增大等因素带来的现金流变化，对未来若干交易日现金流动制定相应计划。基金管理人将严格遵守法律法规要求，执行战略和战术资产配置方案，保持相应比例的现金资产。对于现金资产，在保证基金流动性需求的前提下，提高现金资产使用效率，尽可能提高现金资产的收益率。

#### （5）衍生品投资策略

衍生品不是本基金的主要投资方向。本基金在充分调研验证衍生品投资策略的基础上，可以通过衍生品投资降低个股和组合风险，规避外汇风险及其他相关风险。基金管理人可以使用远期合约和其他工具来进行外汇风险的套期保值，合理减小外汇市场波动对投资表现的负面影响。套期保值部分的比例应遵守相关法律法规和本基金合同的规定，在充分考虑投资需要和境外投资仓位后予以确定。本基金将不会对外汇进行投机交易。

## 九、基金的业绩比较基准

本基金的业绩比较基准是：人民币计价的 MSCI 美国 REIT 净总收益指数（MSCI US REIT Net Daily Total Return Index）。

MSCI 美国 REIT 指数是一个调整市值权重的自由流通股指数，用来衡量美国市场中 REITs 行业的股票市场表现。截至 2013 年 10 月 31 日，共有 125 只成份股，总市值约 5509 亿美元，自由流通股调整后的市值 5206 亿美元，前 20 大权重股占比 56.87%。该指数大约覆盖整个美国 REITs 市场 85% 的市值。

MSCI 美国 REIT 指数的特点包括：

- 1) 广泛准确代表美国房地产 REITs；
- 2) 透明度好，有规可循的指数制定法；
- 3) 定期复审指数-通过每个季度的指数审查，来反映发展变化的 REITs 市场。

MSCI 使用三种不同方式计算其指数水平：价格指数，总收益（Gross DTR）指数，净总收益（Net DTR）指数。DTR 计算方法为在公司宣布分红当日交易结束的时将指数成份股的分红重新投资于指数。净总收益指数在扣除预提税之后将分红重新投资，适用不享受双重征税优惠条款的机构投资者的税率。

如果 MSCI 美国 REIT 净总收益指数停止编制或发布，或 MSCI 美国 REIT 净总收益指数编制者或所有者停止本基金对该指数的使用授权，或 MSCI 美国 REIT 净总收益指数由其他指数替代（单纯更名除外），或由于指数编制方法等重大变更导致 MSCI 美国 REIT 净总收益指数不宜继续作为业绩比较基准，或证券市场上有其他代表性更强、更合适本基金风险收益特征的业绩比较基准指数，本基金管理人可以依据审慎性原则和维护基金份额持有人合法权益的原则更换本基金的业绩比较基准。本基金由于上述原因变更业绩比较基准，应经基金托管人同意，报中国证监会备案，基金管理人应在调整前 3 个工作日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登公告。

## 十、基金的风险收益特征

本基金为股票型基金，主要投资于与在美国上市交易的 REITs、REIT ETF 和房地产行业股票，在证券投资基金中属于较高预期风险和预期收益的基金品种。

## 十一、基金的投资组合报告

本基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本基金的托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，已于 2013 年 10 月 22 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本报告中所列财务数据截至 2013 年 9 月 30 日（未经审计）。

1. 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（人民币元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	275,236,670.55	89.35
	其中：普通股	25,114,349.76	8.15
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	250,122,320.79	81.19
2	基金投资	6,344,736.00	2.06
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	452,900.00	0.15
	其中：远期	452,900.00	0.15
	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	18,125,071.63	5.88
8	其他资产	7,896,936.10	2.56
9	合计	308,056,314.28	100.00

2. 报告期末在各个国家（地区）证券市场的股票及存托凭证投资分布

国家（地区）	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
美国	275,236,670.55	91.18
合计	275,236,670.55	91.18

3. 报告期末按行业分类的股票及存托凭证投资组合

行业类别	公允价值（人民币元）	占基金资产净值比例（%）
多元化类	17,675,996.39	5.86
工业类	23,051,057.72	7.64
写字楼类	37,929,429.83	12.56
公寓类	58,206,149.85	19.28
零售类	70,755,897.97	23.44
特殊类	42,503,789.03	14.08
房地产股票	25,114,349.76	8.32
合计	275,236,670.55	91.18

注：本基金对以上行业分类采用全球行业分类标准（GICS）

4. 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票及存托凭证投资  
明细

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(人民币元)	占基金资产净值比例(%)
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	-	SPG US	US exchange	美国	30,601	27,887,243.34	9.24
2	VENTAS INC	Ventas 公司	VTR US	US exchange	美国	41,828	15,815,250.46	5.24
3	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	US exchange	美国	59,303	13,716,058.03	4.54
4	EQUITY RESIDENTIAL	公寓物业权益信托	EQR US	US exchange	美国	40,458	13,324,775.95	4.41
5	DR HORTON INC	D. R. Horton 公司	DHI US	US exchange	美国	105,329	12,582,143.11	4.17
6	TOLL BROTHERS INC	托尔兄弟公司	TOL US	US exchange	美国	62,856	12,532,206.65	4.15
7	BOSTON PROPERTIES INC	波士顿地产公司	BXP US	US exchange	美国	18,845	12,385,333.51	4.10
8	VORNADO REALTY TRUST	沃那多房地产信托公司	VNO US	US exchange	美国	22,470	11,612,515.77	3.85
9	SL GREEN REALTY CORP	SL Green 房地产公司	SLG US	US exchange	美国	18,757	10,244,854.32	3.39
10	ESSEX PROPERTY TRUST INC	埃塞克斯房地产信托公司	ESS US	US exchange	美国	11,176	10,148,474.09	3.36

注：本基金对以上证券代码采用当地市场代码

5. 报告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债券。

6. 报告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。

7. 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

8. 报告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

序号	衍生品类别	衍生品名称	公允价值(人民币元)	占基金资产净值比例(%)
----	-------	-------	------------	--------------



1	远期投资	1 年远期 (USD 兑 CNY)	452,900.00	0.15
---	------	-------------------	------------	------

注：上述金融衍生品投资明细为本基金本报告期末持有的全部金融衍生品投资。

#### 9. 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细

序号	基金名称	基金类型	运作方式	管理人	公允价值(人民币)	占基金资产净值比例(%)
1	ISHARES FTSE EPRA/NAREIT DEV	股票型	ETF 基金	Blackrock Investments LLC/NY	6,344,736.00	2.10

注：上述基金投资明细为本基金本报告期末持有的全部基金投资。

#### 10. 投资组合报告附注

(1) 报告期内本基金投资的前十名证券中没有发行主体被监管部门立案调查的、或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的证券。

(2) 报告期内本基金投资的前十名证券没有超出基金合同规定的备选证券库。

(3) 其他资产构成

序号	名称	金额(人民币元)
1	存出保证金	1,401,534.81
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	771,626.93
4	应收利息	1,946.36
5	应收申购款	5,721,828.00
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	7,896,936.10

(4) 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

(5) 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末前十名股票中不存在流通受限情况。

(6) 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，投资组合报告中数字分项之和与合计项之间可能存在尾差。

## 十二、基金的业绩

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财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资人在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

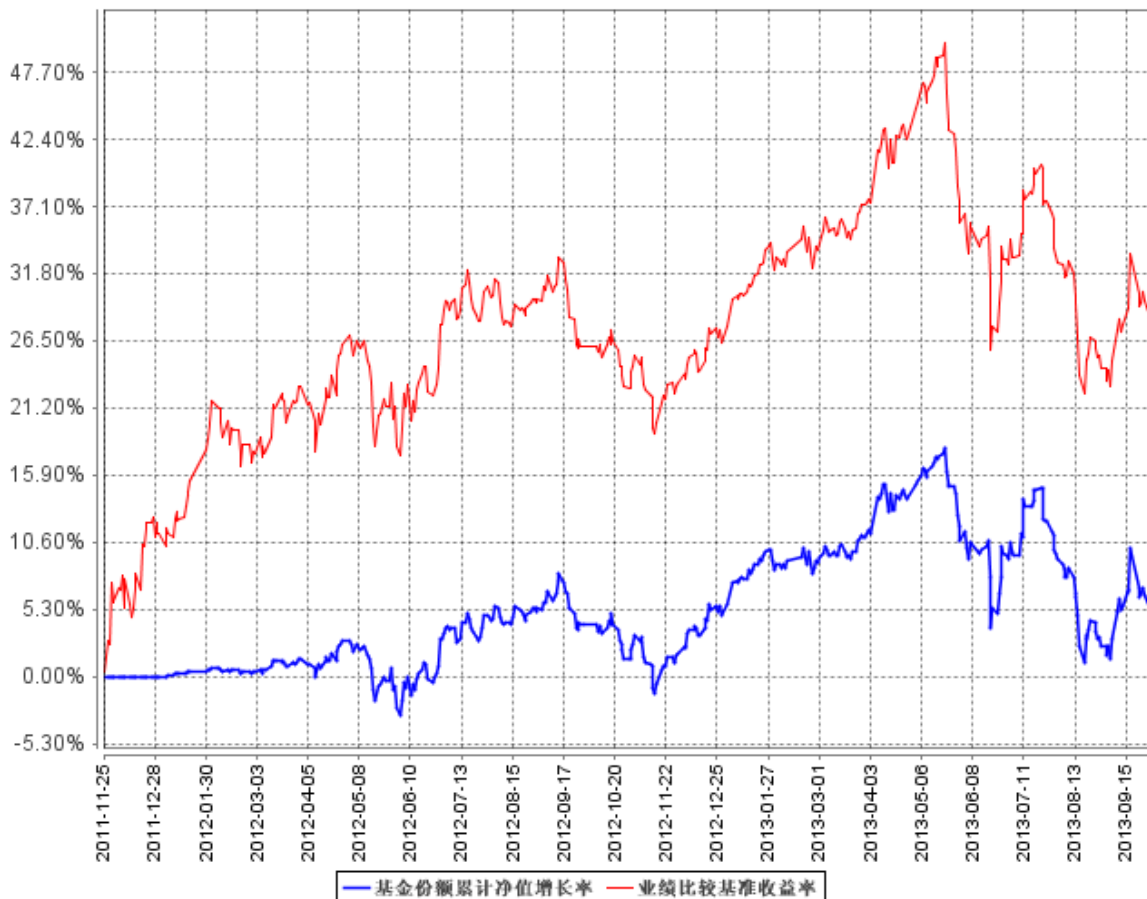
1、本基金基金合同生效以来的投资业绩与同期基准的比较如下表所示（本报告中所列财务数据未经审计）：

	净值增长	净值增长	业绩比较	业绩比较基	1-3	2-4
--	------	------	------	-------	-----	-----

	率 1	率标准差 2	基准收益 率 3	准收益率标 准差 4		
2011年11月25日至 2011年12月31日	0.00%	0.00%	11.36%	1.57%	-11.36%	-1.58%
2012年1月1日至 2012年12月31日	5.73%	0.54%	14.63%	0.86%	-8.90%	-0.32%
2013年1月1日至 2013年9月30日	-0.31%	0.90%	0.52%	1.03%	-0.83%	-0.13%
基金合同生效日至 2013年9月30日	5.40%	0.69%	28.32%	0.99%	-22.92%	-0.30%

2、基金合同生效以来基金份额净值的变动情况，并与同期业绩比较基准的变动进行比较：

### 基金份额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



注 1：业绩比较基准=业绩比较基准=人民币计价的 MSCI 美国 REIT 净总收益指数 (MSCI US REIT Net Daily Total Return Index)

注 2：本基金合同于 2011 年 11 月 25 日生效。

注 3：基金业绩截止日为 2013 年 9 月 30 日。

## 十三、基金的费用与税收

### (一) 基金费用的种类

- 1.基金管理人的管理费，含境外投资顾问收取的费用；
- 2.基金托管人的托管费，含境外托管人收取的费用；
- 3.基金财产拨划支付的银行费用；
- 4.基金合同生效后的基金信息披露费用；
- 5.基金份额持有人大会费用；
- 6.基金合同生效后与基金有关的会计师费和律师费及与基金缴纳税款有关的手续费、汇款费；
- 7.基金的证券交易费用（包括但不限于经手费、印花税、征管费、过户费、手续费、券商佣金及其他性质类似的费用等），所投资基金的交易费用和管理费用，及在境外市场的开户、交易、清算和登记等相关的各项费用；
- 8.外汇兑换交易的相关费用；
- 9.在中国证监会规定允许的前提下，本基金可以从基金财产中计提销售服务费，具体计提方法、计提标准在招募说明书或相关公告中载明；
- 10.依法可以在基金财产中列支的其他费用。

(二) 上述基金费用由基金管理人在法律规定的范围内参照公允的市场价格确定，法律法规另有规定时从其规定。

### (三) 基金费用计提方法、计提标准和支付方式

#### 1.基金管理人的管理费

在通常情况下，基金管理费按前一日基金资产净值的 1.5%年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times \text{年管理费率 } 1.5\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日基金资产净值

基金管理费每日计提，按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划付指令，经基金托管人复核后于次月首日起 3 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、休息日或不可抗力致使无法按时支付的，支付日期顺延。

#### 2.基金托管人的托管费

在通常情况下，基金托管费按前一日基金资产净值的 0.30%年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times \text{年托管费率 } 0.30\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为前一日基金资产净值

基金托管费每日计提，按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，

经基金托管人复核后于次月首日起 3 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金托管人,若遇法定节假日、休息日或不可抗力致使无法按时支付的,支付日期顺延。

3.除管理费和托管费之外的基金费用,由基金托管人根据其他有关法规及相应协议的规定,按费用支出金额支付,列入或摊入当期基金费用。

#### (四) 申购费用和赎回费用

1.申购费率:本基金的申购费用应在投资人申购基金份额时收取,不列入基金财产,主要用于本基金的市场推广、销售等各项费用。

本基金对通过直销柜台申购的养老金客户与除此之外的其他投资者实施差别的申购费率。

养老金客户指基本养老保险与依法成立的养老计划筹集的资金及其投资运营收益形成的补充养老基金,包括全国社会保障基金、可以投资基金的地方社会保障基金、企业年金单一计划以及集合计划。如将来出现经养老基金监管部门认可的新的养老基金类型,基金管理人可在招募说明书更新时或发布临时公告将其纳入养老金客户范围,并按规定向中国证监会备案。非养老金客户指除养老金客户外的其他投资者。

通过基金管理人的直销柜台申购本基金基金份额的养老金客户特定申购费率如下表:

申购金额 M (元)	特定申购费率
M < 100 万	0.6%
100 万 ≤ M < 500 万	0.6%
500 万 ≤ M < 1000 万	0.4%
M ≥ 1000 万	每笔 1000 元

其他投资者申购本基金基金份额的申购费率如下表:

申购金额 M (元)	申购费率
M < 100 万	1.0%
100 万 ≤ M < 500 万	0.6%
500 万 ≤ M < 1000 万	0.4%
M ≥ 1000 万	每笔 1000 元

投资者在一天之内如果有多笔申购,适用费率按单笔分别计算。

2.赎回费率:本基金的赎回费率按持有时间递减,具体费率如下:

持有时间 (Y)	赎回费率
Y < 1 年	0.5%

1年 $\leq$ Y $<$ 3年	0.3%
Y $\geq$ 3年	0.0%

赎回费用由赎回申请人承担，赎回费总额的 25% 归基金财产，75% 用于支付注册登记费和其他必要的手续费。

3. 自2013年6月28日起，在基金管理人网上直销系统开通本基金的后端收费模式（包括申购及定期申购业务）。基金管理人直销中心柜台和代销机构暂不开通后端收费模式。

(1) 费率标准

当客户选择后端收费模式申购或定期申购本基金时，在赎回时根据其持有期限的不同，支付相应的后端申购费，费率按持有时间递减。

具体费率如下表：

网上直销后端申购费率	
持有时间 (Y)	后端申购费率
Y $<$ 1年	1.8%
1年 $\leq$ Y $<$ 3年	1.0%
Y $\geq$ 3年	0

基金管理人对于后端申购费率实施的优惠费率详见基金管理人发布的相关公告。

(2) 申购份额的计算规则（含定期申购）：

申购份额=申购金额/申购当日基金份额净值。

基金份额的后端申购费在投资者申购基金份额时不收取，在投资者赎回该部分基金份额时收取。

(3) 赎回金额及相关费用的计算规则：

投资者赎回以后端收费模式申购的基金份额时，收取赎回费和后端申购费。其中赎回费率与本基金招募说明书中约定的基金赎回费率一致，后端申购费率按照投资者申购时执行的后端申购费率标准确定。赎回金额的计算方法如下：

赎回总金额=赎回份额 $\times$ T 日基金份额净值

赎回费用=赎回总金额 $\times$ 赎回费率

后端申购费用=赎回份额 $\times$ 申购当日基金份额净值 $\times$ 后端申购费率

赎回金额=赎回总金额-赎回费用-后端申购费用

4.基金管理人可以在基金合同约定的范围内调整费率或收费方式，并最迟应于新的费率或收费方式实施日前依照有关规定在指定媒体上公告。

5.基金管理人可以在不违反法律法规规定及基金合同约定的情形下根据市场情况制定基金促销计划，针对以特定交易方式（如网上交易、电话交易等）等进行基金交易的投资人定期或不定期地开展基金促销活动。在基金促销活动期间，按相关监管部门要求履行必要手续后，基金管理人可以针对活动对象适当调低上述基金申购费率和基金赎回费率。

6.本基金申购、赎回的币种为人民币。基金管理人可以在不违反法律法规规定的情况下，接受其它币种的申购、赎回，并提前公告。

#### （五） 不列入基金费用的项目

基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失，以及处理与基金运作无关的事项发生的费用等不列入基金费用。基金合同生效前所发生的信息披露费、律师费和会计师费以及其他费用不从基金财产中支付。

（六） 基金管理人和基金托管人可根据基金发展情况调整基金管理费率和基金托管费率。基金管理人必须最迟于新的费率实施日 2 日前在指定媒体上刊登公告。

#### （七） 基金税收

基金根据国家法律法规和基金投资所在地的法律法规规定，履行纳税义务。

基金份额持有人根据中国法律法规规定，履行纳税义务。

除因基金管理人或基金托管人疏忽、故意行为导致的基金在税收方面造成的损失外，基金管理人和基金托管人不承担责任。

对于非代扣代缴的税收，基金管理人应聘请税收顾问对相关投资市场的税收情况给予意见和建议。境外托管银行根据基金管理人的指示具体协调基金在海外税务的申报、缴纳及索取税收返还等相关工作。基金管理人或其聘请的税务顾问对最终税务的处理的真实准确负责。

### 十四、对招募说明书更新部分的说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金销售管理办法》、《证券投资基金信息披露管理办法》及其它有关法律法规的规定，结合本基金管理人对本基金实施的投资管理活动，本基金管理人对本基金原公告的招募说明书进行了更新，主要更新的内容如下：

1、在“重要提示”部分明确了更新招募说明书内容的截止日期及有关财务数据的截止日期。

2、对“四、基金的投资”部分内容进行了更新。

3、对“五、基金的业绩”部分内容进行了更新。

4、对“六、基金管理人”部分内容进行了更新。

- 5、对“八、基金份额的申购与赎回”中部分内容进行了更新。
- 6、对“十六、基金托管人”部分内容进行了更新。
- 7、对“十八、相关服务机构”内容进行了更新。
- 8、对“二十一、对基金份额持有人的服务”一章，更新了服务中的相关内容。
- 9、对“二十二、其他应披露事项”一章内容进行了更新。

鹏华基金管理有限公司

2014年1月7日