

# 国泰美国房地产开发股票型证券投资基金

## 2014 年第 4 季度报告

2014 年 12 月 31 日

基金管理人：国泰基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：二〇一五年一月二十一日

## § 1 重要提示

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。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2015 年 1 月 16 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。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2014 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## § 2 基金产品概况

基金简称	国泰美国房地产开发股票（QDII）
基金主代码	000193
交易代码	000193
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2013 年 8 月 7 日
报告期末基金份额总额	39,910,189.75 份
投资目标	本基金主要投资于美国房地产开发相关的股票，在有效控制投资风险的前提下，通过积极主动的投资管理，力争获取超越业绩比较基准的投资收益。
投资策略	1、大类资产配置 本基金通过深入研究全球宏观经济和区域经济环境，把握全球资本市场的变化趋势，结合量化模型及宏观策略分析确定固定收益类资产、权益类资

	<p>产、现金及货币市场工具等大类资产的配置比例。</p> <p>2、股票投资策略</p> <p>本基金投资在美国上市的美囯房地产开发相关行业股票的比例不低于基金非现金资产的 80%。采用基本面分析、相对价值分析为主的策略。基金管理人将利用多种基本面分析指标对企业的竞争力和股票定价水平进行详尽的考察和评价，并通过对市场变动趋势的把握，选择适当的投资时机，进行股票组合的投资。</p> <p>3、债券投资策略</p> <p>本基金在债券投资中将根据对经济周期和市场环境的把握，基于对财政政策、货币政策的深入分析以及对各行业的动态跟踪，灵活运用久期策略、收益率曲线策略、信用债策略等多种投资策略，构建债券资产组合，并根据对债券市场、债券收益率曲线以及各种债券价格的变化预测，动态的对投资组合进行调整。</p> <p>4、衍生品投资策略</p> <p>本基金在金融衍生品的投资中主要遵循避险和有效管理两项策略和原则。在进行金融衍生品投资时，将在对这些金融衍生品对应的标的证券进行基本面研究及估值的基础上，结合数量化定价模型，确定其合理内在价值，从而构建避险、套利或其它适当目的交易组合，并严格监控这些金融衍生品的风险。</p>
<p>业绩比较基准</p>	<p>本基金业绩比较基准为（经估值日汇率调整后的）标普房地产开发商总收益指数（S&amp;P Homebuilders Select Industry Total Return Index, ）。Bloomberg 代码为“SPSIHOTR Index”。</p>

风险收益特征	本基金属于股票型基金，风险与收益高于混合型基金、债券型基金与货币市场基金。本基金为境外证券投资的基金，主要投资于美国证券市场中具有良好流动性的金融工具。除了需要承担与境内证券投资基金类似的市场波动风险等一般投资风险之外，本基金还面临汇率风险、美国市场风险等境外证券市场投资所面临的特别投资风险。
基金管理人	国泰基金管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司

### § 3 主要财务指标和基金净值表现

#### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2014 年 10 月 1 日-2014 年 12 月 31 日)
1. 本期已实现收益	-388,701.05
2. 本期利润	5,124,309.83
3. 加权平均基金份额本期利润	0.1015
4. 期末基金资产净值	41,578,360.90
5. 期末基金份额净值	1.042

注：（1）本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益；

（2）所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

#### 3.2 基金净值表现

##### 3.2.1 本报告期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	净值增长率①	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	10.85%	1.14%	14.98%	1.09%	-4.13%	0.05%

注：同期业绩比较基准以人民币计价。

### 3.2.2 自基金合同生效以来基金累计份额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

国泰美国房地产开发股票型证券投资基金  
 累计净值增长率与业绩比较基准收益率的历史走势对比图  
 (2013 年 8 月 7 日至 2014 年 12 月 31 日)



注：（1）本基金的合同生效日为2013年8月7日。本基金在6个月建仓期结束时，各项资产配置比例符合合同约定。

（2）同期业绩比较基准以人民币计价。

## § 4 管理人报告

### 4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业 年限	说明
		任职日期	离任日期		
吴向军	本基金基金经理、国泰中国企业境外高收益债券的基金经理	2013-08-07	-	10 年	硕士研究生。2004 年 6 月至 2007 年 6 月在美国 Avera Global Partners 工作，担任股票分析师；2007 年 6 月至 2011 年 4 月美国 Security Global Investors 工作，担任高级分析师。2011 年 5 月加入国泰基金管理有限公司，2013 年 4 月起任国泰中国企业境外高收益债券型证券投资基金的基金经理，2013 年 8 月起兼任国泰美国房地产开发股票型证券投资基金的基金经理。

注：1、此处的任职日期和离任日期均指公司决定生效之日，首任基金经理，任职日期为基金合同生效日。

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。

### 4.2 报告期内本基金运作遵规守信情况说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券法》、《证券投资基金法》、《基金管理公司公平交易制度指导意见》等有关法律法规的规定，严格遵守基金合同和招募说明书约定，本着诚实信用、勤勉尽责、最大限度保护投资人合法权益等原则管理和运用基金资产，在控制风险的基础上为持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合法合规，未发生损害基金份额持有人利益的行为，未发生内幕交易、操纵市场和不当关联交易及其他违规行为，信息披露及时、准确、完整，本基金与本基金管理人管理的其他基金资产、投资组合与公司资产之间严格分开、公平对待，基金管理小组保持独立运作，并通过科学决策、规范运作、精心

管理和健全内控体系，有效保障投资人的合法权益。

### 4.3 公平交易专项说明

#### 4.3.1 公平交易制度的执行情况

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的相关规定，通过严格的内部风险控制制度和流程，对各环节的投资风险和管理风险进行有效控制，严格控制不同投资组合之间的同日反向交易，严格禁止可能导致不公平交易和利益输送的同日反向交易，确保公平对待所管理的所有基金和投资组合，切实防范利益输送行为。

#### 4.3.2 异常交易行为的专项说明

本报告期内，本基金与本基金管理人所管理的其他投资组合未发生大额同日反向交易。本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

### 4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

#### 4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2014 年美国住宅新屋动工和销售情况总体低于预期，并没有出现于预期的井喷情况。首先，一季度超冷天气重创美国经济，直接导致 2008 年经济危机以来美国 GDP 最大一次负增长。新屋动工和销售均受挫严重。一季度新屋动工量甚至出现了同比下跌 2% 的反常情况。

自二季度以来，美国住宅新屋市场有所回升。自 4 月至 11 月，新屋动工量同比增长达到 11.5%，虽然比较健康，但是远远低于 2013 同比增长 19% 和 2012 年同比增长 28% 的水平。而新屋动工的绝对水平一直维持在年化 100 万栋的水平，相比 2013 年年底并没有明显突破。因此相比表现较好的 2012 年和 2013 年，美国住宅房地产开发企业的订单总体上没有完成年初的目标，股价也遭受了一定压力。

本基金组合在 2014 年一直坚持比较高的仓位，而且住宅房地产开发企业股票的比例远超建材、家具、零售等与住宅房地产相关行业的股票。因此在总体表现上受到一定负面影响。尤其是在四季度，全球油价大幅下降，带动美国零售行

业的股价大幅上升，由于我们在家具和家居零售行业配置较轻，影响了总体的表现。

#### 4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本基金在 2014 年第 4 季度的净值增长率为 10.85%，同期业绩比较基准收益率为 14.98%（注：同期业绩比较基准以人民币计价。）

#### 4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

我们仍然对美国住宅房地产开发市场行业非常有信心。美国的经济增长非常强劲。2015 年的经济增长仍然将会持续在 3-4% 之间。企业投资、个人耐用消费均出现明显增长。但是唯独住宅房地产投资这个领域仍然处于非常低迷的水平，这是很反常的。在过去 50 年里，美国平均每年新屋动工量为年化 150 万栋左右，高峰期新屋动工量达到 200-250 万栋左右。而现在的年化新屋动工量仍然还在 100 万栋，处于以前历次房地产周期的底部。也就是说，现在的住宅房地产开发量至少要提高 50% 才能够回到长期供需平衡的水平。现在每一年低于历史平均的开发量都会转换为以后增加的需求。

究竟是什么因素导致现阶段美国房地产开发市场仍然无法随同其它行业一样进入牛市呢？不是就业问题。现在美国的失业率为 5.8%，远远低于 2009 年底时达到的 10% 的水平。不是个人收入问题，由于经济复苏已经有 4 年，美国的个人收入水平也早已突破了历史最高水平。也不是房价问题，美国平均房价（Case-Shiller 20 大城市平均房价）已经从底部反弹 25%，但是距离 2006 年的顶部还有约 20% 的距离。

现在阻碍美国房地产开发市场大幅反弹的最重要因素是商业银行普遍惜贷，具体表现为首付比例过高、信用要求过高、收入和房价比过高等要求。这些要求对于中产阶级并不是过分的要求，对于改善型需求住房没有真正的阻碍。这也是为什么中高价新屋的销售非常旺的原因。但是银行这些惜贷的举措对于首次购房者来说却影响巨大。大量刚刚工作的单身和年轻家庭无法获得贷款，造成低价房销售不畅。我们认为这一现象将在 2015 年有所缓解。一方面，奥巴马政府正在积极推动政策改革政府房贷机构“房利美”和“房地美”，同时为购房者提供各种减负。另外，很多银行也意识到前几年惜贷的做法事实上是没有必要的严格。从中

小银行至大型银行都在逐渐放松贷款要求。前几年积压的购房需求在今后几年必将释放。2015 年很有可能是美国住宅地产市场真正进入牛市的一年。

#### 4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

截至本报告期末，本基金已超过连续二十个工作日基金资产净值低于五千万  
元。

### § 5 投资组合报告

#### 5.1 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	39,202,328.14	91.14
	其中：普通股	39,202,328.14	91.14
	存托凭证	-	-
	优先股	-	-
	房地产信托	-	-
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	3,054,775.87	7.10
8	其他资产	754,202.79	1.75
9	合计	43,011,306.80	100.00

## 5.2 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	39,202,328.14	94.29
合计	39,202,328.14	94.29

## 5.3 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（%）
非必需消费品	25,533,779.97	61.41
工业	10,994,687.13	26.44
材料	1,369,720.04	3.29
金融	1,304,141.00	3.14
合计	39,202,328.14	94.29

## 5.4 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	NVR INC	-	NVR US Equity	纽约	美国	244	1,904,113.60	4.58
2	RESTORATION HARDWARE HOLDING	-	RH US Equity	纽约	美国	3,016	1,771,855.33	4.26

3	HOME DEPOT INC	家得 宝	HD US Equity	纽 约	美国	2,723	1,749,014.02	4.21
4	TOLL BROTHERS INC	托尔 兄弟 公司	TOL US Equity	纽 约	美国	7,703	1,615,304.70	3.88
5	FORTUNE BRANDS HOME & SECURI	-	FBHS US Equity	纽 约	美国	5,813	1,610,242.45	3.87
6	BED BATH & BEYOND INC	-	BBBY US Equity	纽 约	美国	3,438	1,602,397.58	3.85
7	RYLAND GROUP INC/THE	瑞 兰 德 集 团 公 司	RYL US Equity	纽 约	美国	6,730	1,587,934.35	3.82
8	USG CORP	USG 公 司	USG US Equity	纽 约	美国	9,233	1,581,343.39	3.80
9	PULTEGROUP INC	-	PHM US Equity	纽 约	美国	11,790	1,548,188.99	3.72
10	WHIRLPOOL CORP	惠 而 浦	WHR US Equity	纽 约	美国	1,302	1,543,514.57	3.71

#### 5.5 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。

#### 5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

#### 5.7 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。

#### 5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名金融衍生品投

## 资明细

本基金本报告期末未持有金融衍生品。

### 5.9 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

本基金本报告期末未持有基金。

### 5.10 投资组合报告附注

5.10.1 本报告期内基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查或在报告编制日前一年受到公开谴责、处罚的情况。

5.10.2 基金投资的前十名股票中，没有投资于超出基金合同规定备选股票库之外的情况。

#### 5.10.3 其他各项资产构成

序号	名称	金额(人民币元)
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	690,013.69
3	应收股利	20,659.76
4	应收利息	703.55
5	应收申购款	42,825.79
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	754,202.79

#### 5.10.4 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可转换债券。

#### 5.10.5 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 开放式基金份额变动

单位：份

报告期期初基金份额总额	55,191,778.09
报告期基金总申购份额	5,343,758.63
减：报告期基金总赎回份额	20,625,346.97
报告期基金拆分变动份额	-
报告期期末基金份额总额	39,910,189.75

## § 7 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，本基金的基金管理人未运用固有资金交易本基金。截止本报告期末，本基金管理人未持有本基金。

## § 8 备查文件目录

### 8.1 备查文件目录

- 1、国泰美国房地产开发股票型证券投资基金基金合同
- 2、国泰美国房地产开发股票型证券投资基金托管协议
- 3、国泰美国房地产开发股票型证券投资基金募集的批复
- 4、报告期内披露的各项公告
- 5、法律法规要求备查的其他文件

### 8.2 存放地点

本基金管理人国泰基金管理有限公司办公地点——上海市虹口区公平路 18 号 8 号楼嘉昱大厦 16 层-19 层。

### 8.3 查阅方式

可咨询本基金管理人；部分备查文件可在本基金管理人公司网站上查阅。

客户服务中心电话：(021) 31089000, 400-888-8688

客户投诉电话：(021) 31089000

公司网址: <http://www.gtfund.com>

国泰基金管理有限公司  
二〇一五年一月二十一日