

上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）

2019 年年度报告

2019 年 12 月 31 日

基金管理人：上投摩根基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二〇年四月二十七日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2020 年 4 月 24 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告期自 2019 年 1 月 1 日起至 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 |
| §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 | 7 |
| §3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况 | 7 |
| 3.1 主要会计数据和财务指标 | 7 |
| 3.2 基金净值表现 | 8 |
| 3.3 过去三年基金的利润分配情况 | 10 |
| §4 管理人报告 | 10 |
| 4.1 基金管理人及基金经理情况 | 10 |
| 4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明 | 13 |
| 4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明 | 13 |
| 4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明 | 14 |
| 4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望 | 15 |
| 4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况 | 15 |
| 4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明 | 15 |
| 4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明 | 16 |
| 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 | 16 |
| §5 托管人报告 | 16 |
| 5.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明 | 16 |
| 5.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、净值计算、利润分配等情况的说明 | 16 |
| 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 | 16 |
| §6 审计报告 | 16 |
| 6.1 审计意见 | 17 |
| 6.2 形成审计意见的基础 | 17 |
| 6.3 管理层对财务报表的责任 | 17 |
| 6.4 注册会计师的责任 | 18 |
| §7 年度财务报表 | 19 |
| 7.1 资产负债表 | 19 |
| 7.2 利润表 | 20 |
| 7.3 所有者权益（基金净值）变动表 | 22 |
| 7.4 报表附注 | 23 |
| §8 投资组合报告 | 49 |
| 8.1 期末基金资产组合情况 | 49 |
| 8.2 期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布 | 50 |
| 8.3 期末按行业分类的权益投资组合 | 50 |
| 8.4 指数投资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 | 50 |

| | |
|---|-----------|
| 8.5 报告期内权益投资组合的重大变动 | 56 |
| 8.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合 | 57 |
| 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 | 57 |
| 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 | 57 |
| 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 | 58 |
| 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 | 58 |
| 8.11 投资组合报告附注 | 58 |
| §9 基金份额持有人信息 | 59 |
| 9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构 | 59 |
| 9.2 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 | 59 |
| 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的情况 | 59 |
| §10 开放式基金份额变动 | 59 |
| §11 重大事件揭示 | 60 |
| 11.1 基金份额持有人大会决议 | 60 |
| 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 | 60 |
| 11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 | 60 |
| 11.4 基金投资策略的改变 | 60 |
| 11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况 | 60 |
| 11.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 | 60 |
| 11.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况 | 60 |
| 11.8 其他重大事件 | 62 |
| §12 备查文件目录 | 63 |
| 12.1 备查文件目录 | 63 |
| 12.2 存放地点 | 63 |
| 12.3 查阅方式 | 63 |

§2 基金简介

2.1 基金基本情况

| | |
|------------|--------------------------------------|
| 基金名称 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) |
| 基金简称 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数 (QDII) |
| 基金主代码 | 005613 |
| 交易代码 | 005613 |
| 基金运作方式 | 契约型开放式 |
| 基金合同生效日 | 2018 年 4 月 26 日 |
| 基金管理人 | 上投摩根基金管理有限公司 |
| 基金托管人 | 招商银行股份有限公司 |
| 报告期末基金份额总额 | 221,826,187.17 份 |
| 基金合同存续期 | 不定期 |

2.2 基金产品说明

| | |
|--------|--|
| 投资目标 | 本基金采用被动式指数化投资策略,通过严格的投资程序约束和数量化风险管理手段,力求实现对标的指数的有效跟踪,追求跟踪误差的最小化。本基金力争控制基金净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于 0.5%,基金净值增长率与业绩比较基准之间的年跟踪误差不超过 5%。 |
| 投资策略 | 本基金采用抽样复制策略进行被动式指数化投资,在富时发达市场 REITs 指数(英文为 FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index)成分股、备选成分股中,优选流动性好、基本面稳健的 REITs 构建 REITs 组合,以较小的交易成本实现较低的跟踪误差。但因特殊情况导致基金无法有效跟踪标的指数时,本基金将运用其他方法建立实际组合,力求实现跟踪误差最小化。 |
| 业绩比较基准 | 95%×富时发达市场 REITs 指数收益率+ 5%×税后银行活期存款收益率 |
| 风险收益特征 | 本基金为指数型基金,主要采用抽样复制法跟踪标的指数,具有与标的指数以及标的指数所代表的投资市场相似的风险收益特征,风险和收益高于货币市场基金、债券型基金和混合型基金。本基金风险收益特征会定期评 |

| |
|-------------------|
| 估并在公司网站发布，请投资者关注。 |
|-------------------|

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 | | 上投摩根基金管理有限公司 | 招商银行股份有限公司 |
| 信息披露 负责人 | 姓名 | 邹树波 | 张燕 |
| | 联系电话 | 021-38794888 | 0755-83199084 |
| | 电子邮箱 | services@cifm.com | yan_zhang@cmbchina.com |
| 客户服务电话 | | 400-889-4888 | 95555 |
| 传真 | | 021-20628400 | 0755-83195201 |
| 注册地址 | | 中国（上海）自由贸易试验区 富城路99号震旦国际大楼25楼 | 深圳市深南大道7088号招商银 行大厦 |
| 办公地址 | | 中国（上海）自由贸易试验区 富城路99号震旦国际大楼25楼 | 深圳市深南大道7088号招商银 行大厦 |
| 邮政编码 | | 200120 | 518040 |
| 法定代表人 | | 陈兵 | 李建红 |

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 | - | The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited |
| | 中文 | - | 香港上海汇丰银行有限公司 |
| 注册地址 | | - | 香港中环皇后大道中一号汇丰总行大 厦 |
| 办公地址 | | - | 香港九龙深旺道一号，汇丰中心一座 六楼 |
| 邮政编码 | | - | - |

2.5 信息披露方式

| | |
|----------------|---------|
| 本基金选定的信息披露报纸名称 | 《上海证券报》 |
|----------------|---------|

| | |
|---------------------|---|
| 登载基金年度报告正文的管理人互联网网址 | http://www.cifm.com |
| 基金年度报告备置地点 | 基金管理人及基金托管人住所 |

2.6 其他相关资料

| 项目 | 名称 | 办公地址 |
|--------|----------------------|----------------------------------|
| 会计师事务所 | 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) | 中国上海市 |
| 注册登记机构 | 上投摩根基金管理有限公司 | 中国(上海)自由贸易试验区富城路 99 号震旦国际大楼 25 楼 |

§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 | 2019 年 | 2018 年 4 月 26 日(基金合同生效日)至 2018 年 12 月 31 日 |
|---------------|----------------|--|
| 本期已实现收益 | 10,549,438.27 | 7,502,807.26 |
| 本期利润 | 32,223,529.56 | 9,391,785.39 |
| 加权平均基金份额本期利润 | 0.1969 | 0.0509 |
| 本期加权平均净值利润率 | 15.92% | 4.63% |
| 本期基金份额净值增长率 | 20.46% | 7.02% |
| 3.1.2 期末数据和指标 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| 期末可供分配利润 | 23,809,147.25 | 7,149,409.95 |
| 期末可供分配基金份额利润 | 0.1073 | 0.0404 |
| 期末基金资产净值 | 285,982,876.06 | 189,521,968.14 |
| 期末基金份额净值 | 1.2892 | 1.0702 |
| 3.1.3 累计期末指标 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| 基金份额累计净值增长率 | 28.92% | 7.02% |

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。对期末可供分配

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。

2.上述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用（例如，开放式基金的申购赎回费、红利再投资费、基金转换费等），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 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 | -2.29% | 0.56% | -1.32% | 0.55% | -0.97% | 0.01% |
| 过去六个月 | 5.19% | 0.58% | 6.38% | 0.56% | -1.19% | 0.02% |
| 过去一年 | 20.46% | 0.63% | 20.52% | 0.66% | -0.06% | -0.03% |
| 过去三年 | - | - | - | - | - | - |
| 过去五年 | - | - | - | - | - | - |
| 自基金合同生效起至今 | 28.92% | 0.69% | 29.70% | 0.66% | -0.78% | 0.03% |

注：本基金的业绩比较基准为： $95\% \times \text{富时发达市场 REITs 指数收益率} + 5\% \times \text{税后银行活期存款收益率}$

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

上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)
 自基金合同生效以来份额累计净值增长率与业绩比较基准收益率历史走势对比图
 (2018 年 4 月 26 日至 2019 年 12 月 31 日)

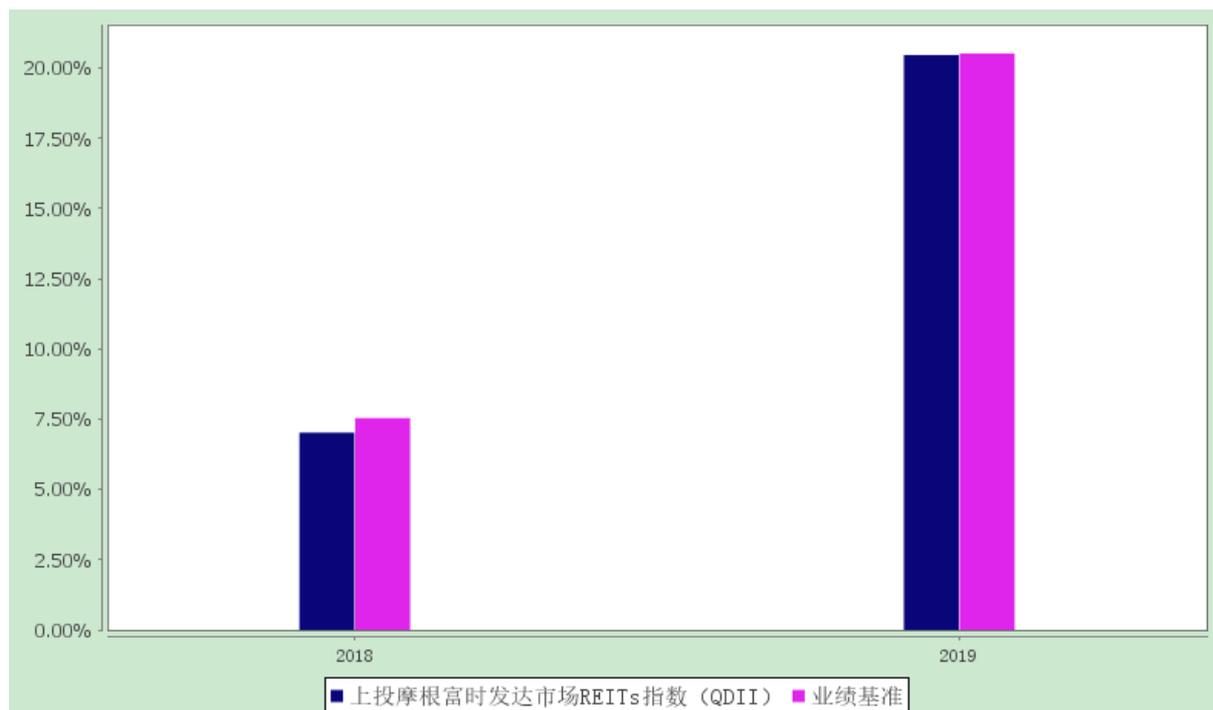


注：本基金合同生效日为 2018 年 4 月 26 日，图示时间段为 2018 年 4 月 26 日至 2019 年 12 月 31 日。

本基金建仓期自 2018 年 4 月 26 日至 2018 年 10 月 26 日，建仓期结束时资产配置比例符合本基金基金合同规定。

3.2.3 自基金合同生效以来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

上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)
自基金合同生效以来基金净值增长率与业绩比较基准收益率的对比图



注：本基金合同生效日为2018年4月26日，图示时间段为2018年4月26日至2019年12月31日。

合同生效当年按实际存续期计算，不按整个自然年度进行折算。

3.3 过去三年基金的利润分配情况

本基金自基金合同生效日起未进行过利润分配。

§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

上投摩根基金管理有限公司经中国证券监督管理委员会批准，于2004年5月12日正式成立。公司由上海国际信托投资有限公司（2007年10月8日更名为“上海国际信托有限公司”）与摩根资产管理（英国）有限公司合资设立，注册资本为2.5亿元人民币，注册地上海。截至2019年12月底，公司旗下运作的基金共有六十八只，均为开放式基金，分别是：上投摩根中国优势证券投资基金、上投摩根货币市场基金、上投摩根阿尔法混合型证券投资基金、上投摩根双息平衡混合型证券投资基金、上投摩根成长先锋混合型证券投资基金、上投摩根内需动力混合型证券投资基金、上投摩根亚太优势混合型证券投资基金、上投摩根双核平衡混合型证券投资基金、上投摩根中小盘混合型证券投资基金、上投摩根纯债债券型证券投资基金、上投摩根行业轮动混合型证券投资基金、上投摩

根大盘蓝筹股票型证券投资基金、上投摩根全球新兴市场混合型证券投资基金、上投摩根新兴动力混合型证券投资基金、上投摩根强化回报债券型证券投资基金、上投摩根健康品质生活混合型证券投资基金、上投摩根全球天然资源混合型证券投资基金、上投摩根分红添利债券型证券投资基金、上投摩根中证消费服务领先指数证券投资基金、上投摩根核心优选混合型证券投资基金、上投摩根智选 30 混合型证券投资基金、上投摩根成长动力混合型证券投资基金、上投摩根红利回报混合型证券投资基金、上投摩根转型动力灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根双债增利债券型证券投资基金、上投摩根核心成长股票型证券投资基金、上投摩根民生需求股票型证券投资基金、上投摩根优信增利债券型证券投资基金、上投摩根纯债丰利债券型证券投资基金、上投摩根天添盈货币市场基金、上投摩根天添宝货币市场基金、上投摩根纯债添利债券型证券投资基金、上投摩根稳进回报混合型证券投资基金、上投摩根安全战略股票型证券投资基金、上投摩根卓越制造股票型证券投资基金、上投摩根整合驱动灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根动态多因子策略灵活配置证券投资基金、上投摩根智慧互联股票型证券投资基金、上投摩根科技前沿灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根新兴服务股票型证券投资基金、上投摩根医疗健康股票型证券投资基金、上投摩根文体休闲灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根中国生物医药混合型证券投资基金 (QDII)、上投摩根策略精选灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根安鑫回报混合型证券投资基金、上投摩根中国世纪灵活配置混合型证券投资基金(QDII)、上投摩根全球多元配置证券投资基金(QDII)、上投摩根安丰回报混合型证券投资基金、上投摩根安通回报混合型证券投资基金、上投摩根优选多因子股票型证券投资基金、上投摩根丰瑞债券型证券投资基金、上投摩根标普港股通低波红利指数型证券投资基金、上投摩根量化多因子灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根岁岁益定期开放债券型证券投资基金、上投摩根安隆回报混合型证券投资基金、上投摩根创新商业模式灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)、上投摩根香港精选港股通混合型证券投资基金、上投摩根尚睿混合型基金中基金(FOF)、上投摩根安裕回报混合型证券投资基金、上投摩根欧洲动力策略股票型证券投资基金 (QDII)、上投摩根核心精选股票型证券投资基金、上投摩根动力精选混合型证券投资基金、上投摩根领先优选混合型证券投资基金、上投摩根日本精选股票型证券投资基金 (QDII)、上投摩根瑞利纯债债券型证券投资基金、上投摩根锦程均衡养老目标三年持有期混合型基金中基金 (FOF)、上投摩根瑞益纯债债券型证券投资基金。

4.1.2 基金经理 (或基金经理小组) 及基金经理助理的简介

| 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 | | |
|-----|---------|------------|------|-----|--|
| 施焜文 | 本基金基金经理 | 2018-04-26 | - | 8 年 | <p>基金经理施焜文先生，北京大学经济学硕士，2012 年 7 月起加入上投摩根基金管理有限公司，先后担任助理研究员、研究员/基金经理助理、基金经理，主要承担量化支持方面的工作。自 2017 年 1 月至 2019 年 9 月担任上投摩根安丰回报混合型证券投资基金基金经理，2017 年 1 月至 2018 年 10 月担任上投摩根安泽回报混合型证券投资基金基金经理，自 2017 年 12 月起同时担任上投摩根标普港股通低波红利指数型证券投资基金基金经理，自 2018 年 2 月至 2019 年 4 月同时担任上投摩根安隆回报混合型证券投资基金基金经理，2018 年 2 月至 7 月担任上投摩根安腾回报混合型证券投资基金基金经理，2018 年 4 月起同时担任上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 基金经理，2018 年 9 月起同时担任上投摩根安裕回报混合型证券投资基金基金经理，自 2019 年 4 月起同时担任上投摩根安通回报混合型证券投资基金基金经理，自 2019 年 12 月起同时担任上投摩根动态多因子策略灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根量化多因子灵活配置混合型证券投资基金、上投摩根优选多因子股票型证券投资基金及上投摩根中证消费服务领先指数证券投资基金基金经理。</p> |

- 注：1.任职日期和离任日期均指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。
2. 施虢文先生为本基金首任基金经理，其任职日期指本基金基金合同生效之日。
- 3.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 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内，基金管理人不存在损害基金份额持有人利益的行为，勤勉尽责地为基金份额持有人谋求利益。本基金管理人遵守了《证券投资基金法》及其他有关法律法规、《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）基金合同》的规定。基金经理对个股和投资组合的比例遵循了投资决策委员会的授权限制，基金投资比例符合基金合同和法律法规的要求。

4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

4.3.1 公平交易制度和控制方法

本公司按照《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等相关法律法规的要求，制订了《上投摩根基金管理有限公司公平交易制度》，规范了公司所管理的所有投资组合的股票、债券等投资品种的投资管理活动，同时涵盖了授权、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，以确保本公司管理的不同投资组合均得到公平对待。

公司执行自上而下的三级授权体系，依次为投资决策委员会、投资总监、经理人，经理人在其授权范围内自主决策，投资决策委员会和投资总监均不得干预其授权范围内的投资活动。公司已建立客观的研究方法，严禁利用内幕信息作为投资依据，各投资组合享有公平的投资决策机会。公司建立集中交易制度，执行公平交易分配。对于交易所市场投资活动，不同投资组合在买卖同一证券时，按照时间优先、比例分配的原则在各投资组合间公平分配交易机会；对于银行间市场投资活动，通过交易对手库控制和交易室询价机制，严格防范交易对手风险并抽检价格公允性；对于一级市场申购投资行为，遵循价格优先、比例分配的原则，根据事前独立申报的价格和数量对交易结果进行公平分配。

公司制订了《异常交易监控与报告制度》，通过系统和人工相结合的方式对投资交易行为的监控分析，并执行异常交易行为监控分析记录工作机制，确保公平交易可稽核。公司分别于每季度和每年度对公司管理的不同投资组合的收益率差异及不同时间窗下同向交易的交易价差进行分析，并留存报告备查。

4.3.2 公平交易制度的执行情况

报告期内，公司严格执行上述公平交易制度和控制方法，开展公平交易工作。通过对不同投资

组合之间的收益率差异、以及不同投资组合之间同向交易和反向交易的交易时机和交易价差等方面的监控分析，公司未发现整体公平交易执行出现异常的情况。

其中，在同向交易的监控和分析方面，根据法规要求，公司对不同投资组合的同日和临近交易日的同向交易行为进行监控，通过定期抽查前述的同向交易行为，定性分析交易时机、对比不同投资组合长期的交易趋势，重点关注任何可能导致不公平交易的情形。对于识别的异常情况，由相关投资组合经理对异常交易情况进行合理解释。同时，公司根据法规的要求，通过系统模块定期对连续四个季度内不同投资组合在不同时间窗内（日内、3 日内、5 日内）的同向交易价差进行分析，采用概率统计方法，主要关注不同投资组合之间同向交易价差均值为零的显著性检验，以及同向交易价格占优的交易次数占比分析。

报告期内，通过前述分析方法，未发现不同投资组合之间同向交易价差异异常的情况。

4.3.3 异常交易行为的专项说明

报告期内，通过对交易价格、交易时间、交易方向等的抽样分析，公司未发现存在异常交易行为。

报告期内，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% 的情形：报告期内，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% 的次数为一次，发生在量化投资组合与主动管理投资组合之间。

4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2019 年全球 REITs 资产持续上行。分市场看，美国、欧洲 REITs 全年表现更好，亚太地区 REITs 表现稍弱。伴随美联储三次降息落地，美国宏观经济表现出强劲的增长韧性，虽然企业资本开支有所萎缩，但消费与就业数据均保持良好态势。美国国债收益率趋势性下行，提振 REITs 资产的收益吸引力。微观层面，REITs 的盈利水平维持增长，空置率继续下行并维持历史低位。截止年末，标的指数的整体分红率仍在 4% 左右，显著高于美债收益率。报告期内，本基金继续采用抽样复制的方法跟踪标的指数，跟踪误差保持在合理范围内。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本报告期上投摩根富时发达市场 REITs 指数（QDII）份额净值增长率为:20.46%，同期业绩比较基准收益率为:20.52%。

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

情绪变化是最近一季度 REITs 表现落后于股市的主要原因。展望 2020 年，我们认为美国经济很有可能放缓，而 REITs 的盈利水平有相对较强的韧性。全球货币宽松环境不变，权益型资产的估值有一定支撑。尽管 REITs 估值水平有所上升，但相对债券和其他权益资产仍有较强吸引力，在机构资产配置中仍居有重要地位。在行业板块方面，我们相对看好住宅、工业、医疗类 REITs，相对看淡办公和商业地产。

4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

报告期内，本基金管理人在内部监察稽核工作中以继续坚持“建立风险综合防控机制、保障合规诚信、支持业务发展、提高工作水平”为总体目标，一切从合规运作、保障基金份额持有人利益出发，由独立的监察稽核部门按照工作计划结合实际情况对公司各项业务进行全面的监察稽核工作，保障和促进公司各项业务合法合规运作，推动内部控制机制的完善与优化，保证各项法规和管理制度的落实，发现问题及时提出建议并督促有关部门改进。

在本报告期内，本基金管理人内部监察稽核工作贯穿三条主线：

1. 注意密切追踪监管法规政策变化和监管新要求，组织员工学习理解监管精神，推动公司各部门完善制度建设和业务流程，防范日常运作中的违规行为发生。
2. 继续紧抓员工行为、公平交易、利益冲突等方面的日常监控，坚守“三条底线”不动摇；进一步加强内部合规培训和合规宣传，强化合规意识，规范员工行为操守，严格防范利益冲突。
3. 针对风险控制的需求和重点，强化内部审计，提高内部审计工作的水平和效果；按照监管部门的要求，严格推行风险控制自我评估制度，对控制不足的风险点，制订了进一步的控制措施。

在本报告期内的监察稽核工作中，未发现基金投资运作存在违法违规或未履行基金合同承诺从而对基金份额持有人利益的情形。

公司自成立以来，各项业务运作正常，内部控制和风险防范措施逐步完善并积极发挥作用。本基金运作合法合规，保障了基金份额持有人的利益。我们将继续以合规运作和风险管理为核心，提高内部监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金份额持有人的利益。

4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

本公司的基金估值和会计核算由基金会计部负责，根据相关的法律法规规定、基金合同的约定，制定了内部控制措施，对基金估值和会计核算的各个环节和整个流程进行风险控制，目的是保证基金估值和会计核算的准确性。基金会计部人员均具备基金从业资格和相关工作经历。本公司成立了估值委员会，并制订有关议事规则。估值委员会成员包括公司管理层、督察长、基金会计、风险管

理等方面的负责人以及相关基金经理，所有相关成员均具有丰富的证券基金行业从业经验。公司估值委员会对估值事项发表意见，评估基金估值的公允性和合理性。基金经理是估值委员会的重要成员，参加估值委员会会议，参与估值程序和估值技术的讨论。估值委员会各方不存在任何重大利益冲突。

4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

本报告期本基金未实施利润分配。

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

无。

§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

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

本报告期内上投摩根富时发达市场 REITs 指数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

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§6 审计报告

普华永道中天审字(2020)第 22647 号

上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)全体基金份额持有人：：

6.1 审计意见

我们审计了上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)(以下简称“上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表,2019 年度的利润表和所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和基金净值变动情况。

6.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金,并履行了职业道德方面的其他责任。

6.3 管理层对财务报表的责任

上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金的基金管理人上投摩根基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估上投摩根富时发达市场 REITs 指数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上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金的财务报告过程。

6.4 注册会计师的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）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。

（三）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。

（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上投摩根富时发达市场 REITs 指数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上投摩根富时发达市场 REITs 指数基金不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师
 薛 竞 沈 兆 杰
 中国上海市
 2020 年 4 月 24 日

§7 年度财务报表

7.1 资产负债表

会计主体：上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)

报告截止日：2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 资产 | 附注号 | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | 上年度末 2018 年 12 月 31 日 |
|------------|---------|-------------------------|--------------------------|
| 资产： | | - | - |
| 银行存款 | 7.4.7.1 | 19,705,251.61 | 15,793,171.22 |
| 结算备付金 | | - | - |
| 存出保证金 | | - | - |
| 交易性金融资产 | 7.4.7.2 | 270,363,682.15 | 178,257,554.85 |
| 其中：股票投资 | | 270,363,682.15 | 178,257,554.85 |
| 基金投资 | | - | - |
| 债券投资 | | - | - |
| 资产支持证券投资 | | - | - |
| 衍生金融资产 | 7.4.7.3 | - | - |
| 买入返售金融资产 | 7.4.7.4 | - | - |
| 应收证券清算款 | | - | - |
| 应收利息 | 7.4.7.5 | 2,373.55 | 1,941.49 |
| 应收股利 | | 1,151,478.70 | 868,508.96 |
| 应收申购款 | | 1,595,883.10 | 695,908.37 |
| 递延所得税资产 | | - | - |
| 其他资产 | 7.4.7.6 | 737,236.51 | - |

| 资产总计 | | 293,555,905.62 | 195,617,084.89 |
|-------------------|----------|-------------------------|--------------------------|
| 负债和所有者权益 | 附注号 | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | 上年度末 2018 年 12 月 31 日 |
| 负债: | | - | - |
| 短期借款 | | - | - |
| 交易性金融负债 | | - | - |
| 衍生金融负债 | 7.4.7.3 | - | - |
| 卖出回购金融资产款 | | - | - |
| 应付证券清算款 | | 2,199,370.10 | - |
| 应付赎回款 | | 4,155,256.12 | 5,569,467.34 |
| 应付管理人报酬 | | 198,456.15 | 136,388.81 |
| 应付托管费 | | 62,017.52 | 42,621.48 |
| 应付销售服务费 | | - | - |
| 应付交易费用 | 7.4.7.7 | - | - |
| 应交税费 | | - | - |
| 应付利息 | | - | - |
| 应付利润 | | - | - |
| 递延所得税负债 | | - | - |
| 其他负债 | 7.4.7.8 | 957,929.67 | 346,639.12 |
| 负债合计 | | 7,573,029.56 | 6,095,116.75 |
| 所有者权益: | | - | - |
| 实收基金 | 7.4.7.9 | 221,826,187.17 | 177,091,479.68 |
| 未分配利润 | 7.4.7.10 | 64,156,688.89 | 12,430,488.46 |
| 所有者权益合计 | | 285,982,876.06 | 189,521,968.14 |
| 负债和所有者权益总计 | | 293,555,905.62 | 195,617,084.89 |

注：报告截止日 2019 年 12 月 31 日,基金份额净值 1.2892 元,基金份额总额 221,826,187.17 份。

7.2 利润表

会计主体：上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)

本报告期：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期 2019年1月1日至 2019年12月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日(基 金合同生效日)至 2018年12月31日 |
|-----------------------|----------|---------------------------------|--|
| 一、收入 | | 34,928,130.49 | 11,600,669.93 |
| 1.利息收入 | | 96,911.43 | 129,199.54 |
| 其中：存款利息收入 | 7.4.7.11 | 96,911.43 | 118,441.17 |
| 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 | | - | 10,758.37 |
| 其他利息收入 | | - | - |
| 2.投资收益（损失以“-”填列） | | 13,256,138.88 | 7,193,056.21 |
| 其中：股票投资收益 | 7.4.7.12 | 6,415,066.15 | 2,502,265.16 |
| 基金投资收益 | 7.4.7.13 | - | - |
| 债券投资收益 | 7.4.7.14 | - | - |
| 资产支持证券投资收益 | | - | - |
| 衍生工具收益 | 7.4.7.15 | - | - |
| 股利收益 | 7.4.7.16 | 6,841,072.73 | 4,690,791.05 |
| 3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 7.4.7.17 | 21,674,091.29 | 1,888,978.13 |
| 4.汇兑收益（损失以“-”号填列） | | -399,035.59 | 1,746,357.19 |
| 5.其他收入（损失以“-”号填列） | 7.4.7.18 | 300,024.48 | 643,078.86 |
| 减：二、费用 | | 2,704,600.93 | 2,208,884.54 |
| 1. 管理人报酬 | | 1,620,250.12 | 1,111,682.12 |
| 2. 托管费 | | 506,328.06 | 347,400.65 |
| 3. 销售服务费 | | - | - |
| 4. 交易费用 | 7.4.7.19 | 198,841.50 | 306,570.03 |
| 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 | 7.4.7.20 | 379,181.25 | 443,231.74 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 32,223,529.56 | 9,391,785.39 |
| 减：所得税费用 | | - | - |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 32,223,529.56 | 9,391,785.39 |

7.3 所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)

本报告期：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019 年 1 月 1 日至 2019 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） | 177,091,479.68 | 12,430,488.46 | 189,521,968.14 |
| 二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期利润） | - | 32,223,529.56 | 32,223,529.56 |
| 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） | 44,734,707.49 | 19,502,670.87 | 64,237,378.36 |
| 其中：1.基金申购款 | 167,206,946.59 | 45,223,478.74 | 212,430,425.33 |
| 2.基金赎回款 | -122,472,239.10 | -25,720,807.87 | -148,193,046.97 |
| 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 | 221,826,187.17 | 64,156,688.89 | 285,982,876.06 |

| 项目 | 上年度可比期间 | | |
|---|--|----------------|-----------------|
| | 2018 年 4 月 26 日 (基金合同生效日) 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) | 217,433,561.84 | 0.00 | 217,433,561.84 |
| 二、本期经营活动产生的基金净值变动数 (本期利润) | - | 9,391,785.39 | 9,391,785.39 |
| 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) | -40,342,082.16 | 3,038,703.07 | -37,303,379.09 |
| 其中：1.基金申购款 | 129,410,697.86 | 15,035,209.74 | 144,445,907.60 |
| 2.基金赎回款 | -169,752,780.02 | -11,996,506.67 | -181,749,286.69 |
| 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) | 177,091,479.68 | 12,430,488.46 | 189,521,968.14 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告页码 (序号) 从 7.1 至 7.4, 财务报表由下列负责人签署:

基金管理人负责人: 王大智, 主管会计工作负责人: 杨怡, 会计机构负责人: 张璐

7.4 报表附注

7.4.1 基金基本情况

上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2018]第 64 号《关于准予上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)注册的批复》核准, 由上投摩根基金管理有限公司依照《中华人民共和国

国证券投资基金法》和《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)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人民币 110,593,367.08 元和美元 16,978,012.59 元，美元按照募集期最后一日(2018 年 4 月 20 日)中国人民银行最新公布的人民币对美元汇率中间价折算后募集资本合计为人民币 217,379,976.49 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2018)第 0269 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)基金合同》于 2018 年 4 月 26 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 217,433,561.84 份基金份额，其中认购资金利息折合 53,585.35 份基金份额。本基金的基金管理人为上投摩根基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，境外资产托管人为香港上海汇丰银行有限公司。

根据《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)基金合同》和《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)招募说明书》的有关规定，本基金根据认购/申购、赎回使用货币的不同，将基金份额分为不同的类别。以人民币计价并进行认购/申购、赎回的份额类别称为人民币份额；以美元计价并进行认购/申购、赎回的份额类别称为美元份额，美元份额又分为美元现钞份额和美元现汇份额。人民币份额、美元现钞份额和美元现汇份额分别设置代码，分别公布基金份额净值，不同基金份额类别之间不得互相转换。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)基金合同》的有关规定，本基金的境外投资范围为富时发达市场 REITs 指数(FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index)成分券、备选成分券及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金(包括 ETF)等，以及银行存款、可转让存单、银行承兑汇票、银行票据、商业票据、回购协议、短期政府债券等货币市场工具；政府债券、公司债券、可转换债券、住房按揭支持证券、资产支持证券等及经中国证监会认可的国际金融组织发行的证券；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普通股、优先股、全球存托凭证和美国存托凭证；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监管机构登记注册的公募基金；与固定收益、股权、信用、商品指数、基金等标的物挂钩的结构性投资产品；远期合约、互换及经中国证监会认可的境外交易所上市交易的权证、期权、期货等金融衍生产品。本基金的境内投资范围为具有良好流动性的金融工具，具体包括国债、央行票据、金融债、企业债、公司债、证券公司短期公司债、地方政府债、次级债、短期融资券、中期票据、中小企业私募债、可分离交易可转债的纯债部分、资产支持证券、债券回购、同业存单、银行存款等，及法律法规或中国证监会允许投资

的其他金融工具(但须符合中国证监会的相关规定)。本基金的投资组合比例为:投资于 REITs 的资产不低于基金资产的 90%,投资于富时发达市场 REITs 指数成分券、备选成分券及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金(包括 ETF)的投资比例不低于非现金基金资产的 90%,现金或到期日在一年以内的政府债券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、应收申购款等。本基金的业绩比较基准为: $95\% \times \text{富时发达市场 REITs 指数收益率} + 5\% \times \text{税后银行活期存款收益率}$ 。

本财务报表由本基金的基金管理人上投摩根基金管理有限公司于 2020 年 4 月 24 日批准报出。

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》、《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)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 2019 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 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和基金净值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。比较财务报表的实际编制期间为 2018 年 4 月 26 日(基金合同生效日)至 2018 年 12 月 31 日止期间。

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

(1) 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产及持有至到期投资。金融资产的分类取决于本基金对金融资产的持有意图和持有能力。本基金现无金融资产分类为可供出售金融资产及持有至到期投资。

本基金目前以交易目的持有的股票投资、债券投资、基金投资和衍生工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。除衍生工具所产生的金融资产在资产负债表中以衍生金融资产列示外，以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

本基金持有的其他金融资产分类为应收款项，包括银行存款、买入返售金融资产和其他各类应收款项等。应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

(2) 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。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。本基金持有的其他金融负债包括卖出回购金融资产和其他各类应付款项等。

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于本基金成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的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，单独确认为应收项目。应收款项和其他金融负债的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。

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

本基金持有的股票投资、债券投资、基金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。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

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基金净值比例计算的金额。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基金净值比例计算的金额。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或者发行价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利息收入。基金投资在持有期间应取得的红利于除权日确认为投资收益。

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。

其他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

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配，但基金份额持有人可选择现金红利或将现金红利按分红除权日的基金份额净值自动转为基金份额进行再投资。若期末未分配利润中的未实现部分为正数，包括基金经营活动产生的未实现损益以及基金份额交易产生的未实现平准金等，则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润中的已实现部分；若期末未分配利润的未实现部分为负数，则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润，即已实现部分相抵未实现部分后的余额。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

7.4.4.12 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

外币货币性项目，于估值日采用估值日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额直接计入汇兑损益科目。以公允价值计量的外币非货币性项目，于估值日采用估值日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额直接计入公允价值变动损益科目。

7.4.4.13 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

7.4.4.14 其他重要的会计政策和会计估计

本基金递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- (1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本基金征收的所得税相关；
- (2) 本基金拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

7.4.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

7.4.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

7.4.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

7.4.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

7.4.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[2002]128号《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关境内外财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为,以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,暂适用简易计税方法,按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税,对国债、地方政府债以及同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务,以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(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费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 银行存款

单位:人民币元

| 项目 | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | 上年度末 2018 年 12 月 31 日 |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 活期存款 | 19,705,251.61 | 15,793,171.22 |
| 定期存款 | - | - |
| 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 | - | - |
| 合计 | 19,705,251.61 | 15,793,171.22 |

注:货币资金中包括以下外币余额:

于 2019 年 12 月 31 日,银行存款中包含的外币余额为:美元 1,636,210.53 元(折合人民币

11,414,531.90 元)。于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中包含的外币余额为：美元 1,064,828.42 元(折合人民币 7,308,130.41 元)。

7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

| 项目 | | 本期末 | | |
|--------|-------|------------------|----------------|---------------|
| | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
| | | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 |
| 股票 | | 246,800,612.73 | 270,363,682.15 | 23,563,069.42 |
| 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 | | 246,800,612.73 | 270,363,682.15 | 23,563,069.42 |
| 项目 | | 上年度末 | | |
| | | 2018 年 12 月 31 日 | | |
| | | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 |
| 股票 | | 176,368,576.72 | 178,257,554.85 | 1,888,978.13 |
| 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 | | 176,368,576.72 | 178,257,554.85 | 1,888,978.13 |

注：股票投资为富时发达市场 REITs 指数 (FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Index) 成分券及备选成分券等。

7.4.7.3 衍生金融资产/负债

无余额。

7.4.7.4 买入返售金融资产**7.4.7.4.1 各项买入返售金融资产期末余额**

无余额。

7.4.7.5 应收利息

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2019年12月31日 | 上年度末 2018年12月31日 |
|------------|--------------------|---------------------|
| 应收活期存款利息 | 2,373.55 | 1,941.49 |
| 应收定期存款利息 | - | - |
| 应收其他存款利息 | - | - |
| 应收结算备付金利息 | - | - |
| 应收债券利息 | - | - |
| 应收资产支持证券利息 | - | - |
| 应收买入返售证券利息 | - | - |
| 应收申购款利息 | - | - |
| 应收黄金合约拆借孳息 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 2,373.55 | 1,941.49 |

7.4.7.6 其他资产

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2019年12月31日 | 上年度末 2018年12月31日 |
|-------|--------------------|---------------------|
| 其他应收款 | 737,236.51 | - |
| 待摊费用 | - | - |
| 合计 | 737,236.51 | - |

7.4.7.7 应付交易费用

无余额。

7.4.7.8 其他负债

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 | 上年度末 |
|-------------|------------------|------------------|
| | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
| 应付券商交易单元保证金 | - | - |
| 应付赎回费 | 7,782.14 | 13,321.99 |
| 预提费用 | 186,000.00 | 312,000.00 |
| 应付指数使用费 | 26,962.77 | 21,317.13 |
| 其他 | 737,184.76 | - |
| 合计 | 957,929.67 | 346,639.12 |

7.4.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目 | 本期 | |
|----------------|----------------------------------|-----------------|
| | 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日 | |
| | 基金份额 (份) | 账面金额 |
| 上年度末 | 177,091,479.68 | 177,091,479.68 |
| 本期申购 | 167,206,946.59 | 167,206,946.59 |
| 本期赎回 (以“-”号填列) | -122,472,239.10 | -122,472,239.10 |
| 本期末 | 221,826,187.17 | 221,826,187.17 |

注：申购含转换入份额。

7.4.7.10 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 | 7,149,409.95 | 5,281,078.51 | 12,430,488.46 |
| 本期利润 | 10,549,438.27 | 21,674,091.29 | 32,223,529.56 |
| 本期基金份额交易产生的变动数 | 6,110,299.03 | 13,392,371.84 | 19,502,670.87 |
| 其中：基金申购款 | 15,151,846.35 | 30,071,632.39 | 45,223,478.74 |
| 基金赎回款 | -9,041,547.32 | -16,679,260.55 | -25,720,807.87 |

| | | | |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 本期已分配利润 | - | - | - |
| 本期末 | 23,809,147.25 | 40,347,541.64 | 64,156,688.89 |

7.4.7.11 存款利息收入

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12月 31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同 生效日）至2018年12月31 日 |
|-----------|---------------------------------|--|
| 活期存款利息收入 | 96,566.12 | 117,643.06 |
| 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 | - | 765.21 |
| 其他 | 345.31 | 32.90 |
| 合计 | 96,911.43 | 118,441.17 |

7.4.7.12 股票投资收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12 月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同 生效日）至2018年12月31 日 |
|------------|---------------------------------|--|
| 卖出股票成交总额 | 72,379,342.39 | 68,894,485.72 |
| 减：卖出股票成本总额 | 65,964,276.24 | 66,392,220.56 |
| 买卖股票差价收入 | 6,415,066.15 | 2,502,265.16 |

7.4.7.13 基金投资收益

无。

7.4.7.14 衍生工具收益

无。

7.4.7.15 股利收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同生效 日）至2018年12月31日 |
|-------------|-----------------------------|--|
| 股票投资产生的股利收益 | 6,841,072.73 | 4,690,791.05 |
| 基金投资产生的股利收益 | - | - |
| 合计 | 6,841,072.73 | 4,690,791.05 |

7.4.7.16 公允价值变动收益

单位：人民币元

| 项目名称 | 本期 2019年1月1日至2019年12月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同生效 日）至2018年12月31日 |
|------------------------|-----------------------------|--|
| 1.交易性金融资产 | 21,674,091.29 | 1,888,978.13 |
| ——股票投资 | 21,674,091.29 | 1,888,978.13 |
| ——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 | 21,674,091.29 | 1,888,978.13 |

7.4.7.17 其他收入

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|----|----|---------|
| | | |

| | 2019年1月1日至2019年12月31日 | 2018年4月26日（基金合同生效日） 至2018年12月31日 |
|---------|-----------------------|-------------------------------------|
| 基金赎回费收入 | 300,024.48 | 643,078.86 |
| 其他 | - | - |
| 转换费收入 | - | - |
| 合计 | 300,024.48 | 643,078.86 |

注：本基金的赎回费率按持有期间递减，赎回费总额的 25% 归入基金资产。

7.4.7.18 交易费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同生效日） 至2018年12月31日 |
|-----------|-----------------------------|--|
| 交易所市场交易费用 | 198,841.50 | 306,570.03 |
| 银行间市场交易费用 | - | - |
| 交易基金产生的费用 | - | - |
| 其中：申购费 | - | - |
| 赎回费 | - | - |
| 合计 | 198,841.50 | 306,570.03 |

7.4.7.19 其他费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12月31 日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同生效日） 至2018年12月31日 |
|-------|---------------------------------|--|
| 审计费用 | 66,000.00 | 72,000.00 |
| 信息披露费 | 120,000.00 | 240,000.00 |
| 其他 | 112,015.72 | 75,647.58 |
| 指数使用费 | 81,165.53 | 55,584.16 |
| 合计 | 379,181.25 | 443,231.74 |

注：本基金的指数使用费按前一日基金资产净值的 0.04% 的年费率计提。计算方法如下：

$H = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，其中 H 为每日应计提的指数使用费，E 为前一日的基金资产净值。指数使用费每日计提，逐日累计至每季度末，按季度支付。

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本基金持有的交易性金融资产公允价值为人民币 270,363,682.15 元(附注 7.4.7.2)。由于 2020 年年初 COVID-19 疫情的发生，可能对本基金 2020 年交易性金融资产的公允价值产生影响。本基金将密切关注此次疫情的发展情况及其对本基金的影响。

7.4.9 关联方关系

| 关联方名称 | 与本基金的关系 |
|--|--------------------------------|
| 上投摩根基金管理有限公司(“上投摩根”) | 基金管理人、注册登记机构、基金销售机构 |
| 招商银行股份有限公司(“招商银行”) | 基金托管人、基金销售机构 |
| 香港上海汇丰银行有限公司(“汇丰银行”) | 境外资产托管人 |
| 上海国际信托有限公司(“上海信托”) | 基金管理人的股东 |
| 摩根资产管理(英国)有限公司 | 基金管理人的股东 |
| 上海浦东发展银行股份有限公司(“浦发银行”) | 基金管理人的股东上海国际信托有限公司的控股股东、基金销售机构 |
| 尚腾资本管理有限公司 | 基金管理人的子公司 |
| 上投摩根资产管理(香港)有限公司 | 基金管理人的子公司 |
| 上海国利货币经纪有限公司 | 基金管理人的股东上海国际信托有限公司控制的公司 |
| 上信资产管理有限公司 | 基金管理人的股东上海国际信托有限公司控制的公司 |
| J.P. Morgan Securities Limited. | 境外证券经纪商 |
| J.P. Morgan 8CS Investments (GP) Limited | 基金管理人的股东摩根资产管理(英国)有限公司控制的公司 |

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

无。

7.4.10.2 关联方报酬

7.4.10.2.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12 月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同 生效日）至2018年12月31 日 |
|-----------------|---------------------------------|--|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 1,620,250.12 | 1,111,682.12 |
| 其中：支付销售机构的客户维护费 | 706,800.16 | 496,584.01 |

注：支付基金管理人上投摩根基金管理有限公司的管理人报酬按前一日基金资产净值 0.8% 的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：

日管理人报酬 = 前一日基金资产净值 X 0.8% / 当年天数。

7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2019年1月1日至2019年12 月31日 | 上年度可比期间 2018年4月26日（基金合同 生效日）至2018年12月31 日 |
|----------------|---------------------------------|--|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 506,328.06 | 347,400.65 |

注：支付基金托管人招商银行的托管费按前一日基金资产净值 0.25% 的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：

日托管费 = 前一日基金资产净值 X 0.25% / 当年天数。

7.4.10.3 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

7.4.10.4 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 | 上年度可比期间 |
|-------|----|---------|
| | | |

| | 2019年1月1日至2019年12月31日 | | 2018年4月26日（基金合同生效日）至2018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 |
| 汇丰银行 | 8,767,728.06 | 49,195.04 | 4,580,759.31 | 42,648.85 |
| 招商银行 | 10,937,523.55 | 47,371.03 | 11,212,411.91 | 74,994.21 |

注：本基金的银行存款分别由基金托管人招商银行和境外资产托管人汇丰银行保管，按适用利率计息。

7.4.11 利润分配情况

本报告期本基金未实施利润分配。

7.4.12 期末（2019年12月31日）本基金持有的流通受限证券

7.4.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

7.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

无。

7.4.12.3 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

7.4.12.3.1 银行间市场债券正回购

无。

7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

无。

7.4.13 金融工具风险及管理

7.4.13.1 风险管理政策和组织架构

本基金为指数型基金，主要采用抽样复制法跟踪标的指数，具有与标的指数以及标的指数所代表的投资市场相似的风险收益特征，风险和收益高于货币市场基金、债券型基金和混合型基金。本基金在日常经营活动中面临的与这些金融工具相关的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金的基金管理人从事风险管理的主要目标是争取将以上风险控制在限定的范围之内，力争

控制本基金的净值增长率与业绩比较基准之间的日均跟踪偏离度小于 0.5%，年跟踪误差不超过 5%，以实现富时发达市场 REITs 指数的有效跟踪。

本基金的基金管理人奉行全面风险管理体系的建设，董事会主要负责基金管理人风险管理战略和控制政策、协调突发重大风险等事项。董事会下设督察长，负责对基金管理人各业务环节合法合规运作的监督检查和基金管理人内部稽核监控工作，并可向基金管理人董事会和中国证监会直接报告。经营管理层下设风险评估联席会议，进行各部门管理程序的风险确认，并对各类风险予以事先充分的评估和防范，并进行及时控制和采取应急措施；在业务操作层面监察稽核部负责基金管理人各部门的风险控制检查，定期或不定期对业务部门内部控制制度执行情况和遵循国家法律、法规及其他规定的执行情况进行检查，并适时提出修改建议；风险管理部负责投资限制指标体系的设定和更新，对于违反指标体系的投资进行监督和风险评估，并负责协助各部门修正、修订内部控制作业制度，并对各部门的日常作业，依据风险管理的考评，定期或不定期对各项风险指标进行管控，并提出内控建议。

本基金的基金管理人建立了以风险控制委员会为核心的、由督察长、风险控制委员会、风险管理部、监察稽核部和相关业务部门构成的风险管理架构体系。

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充分的评估。本基金的银行存款存放在本基金的托管行招商银行以及境外次托管行香港上海汇丰银行，因而与银行存款相关的信用风险不重大。本基金在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，违约风险发

生的可能性很小。

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 2019 年 12 月 31 日，本基金未持有债券投资(2018 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 2019 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(所有者权益)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 金融资产和金融负债的到期期限分析

无。

7.4.13.3.2 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。

本基金投资于一家公司发行的证券市值不超过基金资产净值的 10%，且本基金与由本基金的基金管理人管理的其他基金共同持有一家上市公司发行的证券不得超过该证券的 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该比例限制)。

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 2019 年 12 月 31 日，本基金未持有流动性受限资产。

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 2019 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为 291,664,816.86 元，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。本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款、结算备付金、债券投资及买入返售金融资产等。

于 2019 年 12 月 31 日，本基金未持有交易性债券投资，因此市场利率的变动对于本基金资产净值无重大影响。

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和负债，因此存在相应的外汇风险。本基金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 | | | |
|----------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| | 2019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 | | | | |
| 银行存款 | 11,414,531.90 | - | - | 11,414,531.90 |
| 交易性金融资产 | 198,294,746.88 | 7,537,988.70 | 64,530,946.57 | 270,363,682.15 |
| 应收股利 | 828,372.89 | - | 323,105.81 | 1,151,478.70 |
| 应收申购款 | 575,751.44 | - | - | 575,751.44 |

| | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| 应收利息 | 128.01 | - | 0.34 | 128.35 |
| 其他资产 | 51,906.49 | 73,756.65 | 611,573.37 | 737,236.51 |
| 资产合计 | 211,165,437.61 | 7,611,745.35 | 65,465,626.09 | 284,242,809.05 |
| 以外币计价的负债 | | | | |
| 应付证券清算款 | 1,561,517.66 | 73,756.65 | 564,095.79 | 2,199,370.10 |
| 应付赎回款 | 374,745.42 | - | - | 374,745.42 |
| 其他负债 | 686,248.59 | - | 51,860.66 | 738,109.25 |
| 负债合计 | 2,622,511.67 | 73,756.65 | 615,956.45 | 3,312,224.77 |
| 资产负债表 外汇风险敞口净额 | 208,542,925.94 | 7,537,988.70 | 64,849,669.64 | 280,930,584.28 |
| 项目 | 上年度末 | | | |
| | 2018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 | | | | |
| 银行存款 | 7,308,130.41 | - | - | 7,308,130.41 |
| 交易性金融资产 | 129,317,832.89 | 5,940,767.43 | 42,998,954.53 | 178,257,554.85 |
| 应收利息 | 164.58 | - | 0.09 | 164.67 |
| 应收股利 | 587,904.05 | - | 280,604.91 | 868,508.96 |
| 应收申购款 | 21,880.71 | - | - | 21,880.71 |
| 资产合计 | 137,235,912.64 | 5,940,767.43 | 43,279,559.53 | 186,456,239.60 |
| 以外币计价的负债 | | | | |
| 应付赎回款 | 1,662,360.45 | - | - | 1,662,360.45 |
| 其他负债 | 4,436.10 | - | - | 4,436.10 |
| 负债合计 | 1,666,796.55 | - | - | 1,666,796.55 |
| 资产负债表 外汇风险敞口净额 | 135,569,116.09 | 5,940,767.43 | 43,279,559.53 | 184,789,443.05 |

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: 人民币万元) | |
| | | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | 上年度末 2018 年 12 月 31 日 |
| | 所有外币相对人民币升值 5% | 增加约 1,405 | 增加约 924 |
| | 所有外币相对人民币贬值 5% | 减少约 1,405 | 减少约 924 |

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, 采用抽样复制策略, 在指数成分股、备选成分股中, 优选流动性好、基本面稳健的 REITs 构建 REITs 组合, 以较小的交易成本实现较低的跟踪误差。但因特殊情况导致基金无法有效跟踪标的指数时, 本基金将运用其他方法建立实际组合, 力求实现跟踪误差最小化。

本基金通过投资组合的分散化降低其他价格风险。本基金投资于 REITs 的资产不低于基金资产的 90%, 投资于富时发达市场 REITs 指数成分券、备选成分券及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金(包括 ETF)的投资比例不低于非现金基金资产的 90%, 现金或到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值 5%, 其中现金不包括结算备付金、存出保证金、应收申购款等。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 | 上年度末 |
|----|-----|------|
| | | |

| | 2019 年 12 月 31 日 | | 2018 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 | 270,363,682.15 | 94.54 | 178,257,554.85 | 94.06 |
| 交易性金融资产—基金投资 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产—权证投资 | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - |
| 合计 | 270,363,682.15 | 94.54 | 178,257,554.85 | 94.06 |

注：上述其他价格敞口按股票发行方主要业务地分析如下：

金额单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | | 上年度末 2018 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 (%) |
| 美国 | 198,294,746.88 | 69.34 | 129,317,832.89 | 68.23 |
| 澳大利亚 | 17,718,938.44 | 6.20 | 16,149,069.75 | 8.52 |
| 英国 | 16,947,947.72 | 5.93 | 8,712,984.06 | 4.60 |
| 日本 | 11,285,243.39 | 3.95 | 4,670,085.86 | 2.46 |
| 荷兰 | 7,555,408.75 | 2.64 | 6,049,283.07 | 3.19 |
| 中国香港 | 7,537,988.70 | 2.64 | 5,940,767.43 | 3.13 |
| 法国 | 7,369,289.66 | 2.58 | 5,170,173.51 | 2.73 |
| 新加坡 | 3,654,118.61 | 1.28 | 2,247,358.28 | 1.19 |
| 合计 | 270,363,682.15 | 94.56 | 178,257,554.85 | 94.05 |

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(附注 7.4.1)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：人民币万元) | |
| | | 本期末 2019 年 12 月 31 日 | 上年度末 2018 年 12 月 31 日 |
| | 业绩比较基准 (附注 7.4.1) 上升 5% | 增加约 1,459 | 增加约 928 |
| 业绩比较基准 (附注 7.4.1) 下降 5% | 减少约 1,459 | 减少约 928 | |

7.4.14 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值的计量方法

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。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2019 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量的金融工具中属于第一层次的余额为 270,363,682.15 元，无属于第二层次或第三层次的余额(2018 年 12 月 31 日：第一层次的余额为 178,257,554.85 元，无第二层次以及第三层次的余额)。

(ii) 公允价值所属各层次间的重大变动

本基金以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

对于证券交易所上市的股票和债券，若出现重大事项停牌、交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)、或属于非公开发行等情况，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股票和债券的公允价值列入第一层次；并根据估值调整中采用的不可观察输入值对于公允价值的影响程度，确定相关股票和债券公允价值应属第二层次还是第三层次。

(iii) 第三层次公允价值余额及本期变动金额

无。

(c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：同)。

(d) 不以公允价值计量的金融工具

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。

(2) 除公允价值外，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 | 270,363,682.15 | 92.10 |
| | 其中：普通股 | - | - |
| | 存托凭证 | - | - |
| | 优先股 | - | - |
| | 房地产信托凭证 | 270,363,682.15 | 92.10 |
| 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 | 19,705,251.61 | 6.71 |
| 8 | 其他各项资产 | 3,486,971.86 | 1.19 |
| 9 | 合计 | 293,555,905.62 | 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 | 198,294,746.88 | 69.34 |
| 澳大利亚 | 17,718,938.44 | 6.20 |
| 英国 | 16,947,947.72 | 5.93 |
| 日本 | 11,285,243.39 | 3.95 |
| 荷兰 | 7,555,408.75 | 2.64 |
| 中国香港 | 7,537,988.70 | 2.64 |
| 法国 | 7,369,289.66 | 2.58 |
| 新加坡 | 3,654,118.61 | 1.28 |
| 合计 | 270,363,682.15 | 94.54 |

8.3 期末按行业分类的权益投资组合

8.3.1 期末指数投资按行业分类的股票及存托凭证投资组合

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（%） |
|------------------|----------------|--------------|
| 股权房地产投资信托（REITs） | 270,363,682.15 | 94.54 |
| 合计 | 270,363,682.15 | 94.54 |

注：行业分类标准：MSCI

8.3.2 期末积极投资按行业分类的股票及存托凭证投资组合

本基金本报告期末未持有积极投资股票。

8.4 指数投资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 | Prologis Inc | 普洛斯公 司 | PLD | 纽约证 券交易 所 | 美国 | 30,400.00 | 18,904,497.43 | 6.61 |

| | | | | | | | | |
|----|-------------------------------------|------------------|------|--------------|------|------------|---------------|------|
| 2 | Simon Property Group Inc | 西蒙房地产集团公司 | SPG | 纽约证券交易所 | 美国 | 14,900.00 | 15,483,703.80 | 5.41 |
| 3 | Welltower Inc | Welltower 股份有限公司 | WELL | 纽约证券交易所 | 美国 | 19,700.00 | 11,239,118.63 | 3.93 |
| 4 | Public Storage Inc | 公共存储公司 | PSA | 纽约证券交易所 | 美国 | 7,200.00 | 10,696,691.17 | 3.74 |
| 5 | Equity Residential | 公寓物业权益信托公司 | EQR | 纽约证券交易所 | 美国 | 17,700.00 | 9,991,899.64 | 3.49 |
| 6 | Avalonbay Communities Inc | 艾芙隆海湾社区股份有限公司 | AVB | 纽约证券交易所 | 美国 | 6,700.00 | 9,801,491.24 | 3.43 |
| 7 | Digital Realty Trust Inc | 数字房地产信托有限公司 | DLR | 纽约证券交易所 | 美国 | 10,100.00 | 8,436,834.90 | 2.95 |
| 8 | Realty Income Corp | Realty Income 公司 | O | 纽约证券交易所 | 美国 | 15,800.00 | 8,115,790.17 | 2.84 |
| 9 | LINK REIT | 领展房产基金(净值) | 0823 | 香港证券交易所 | 中国香港 | 102,000.00 | 7,537,988.70 | 2.64 |
| 10 | Ventas Inc | 芬塔公司 | VTR | 纽约证券交易所 | 美国 | 18,049.00 | 7,270,241.67 | 2.54 |
| 11 | Unibail Rodamco Westfield SE | - | URW | 阿姆斯特丹泛欧证券交易所 | 荷兰 | 6,590.00 | 7,244,057.99 | 2.53 |
| 12 | Boston Properties Inc REIT | - | BXP | 纽约证券交易所 | 美国 | 7,500.00 | 7,213,041.99 | 2.52 |
| 13 | Essex Property Trust Inc | - | ESS | 纽约证券交易所 | 美国 | 3,200.00 | 6,716,350.50 | 2.35 |
| 14 | Alexandria Real Estate Equities Inc | - | ARE | 纽约证券交易所 | 美国 | 5,500.00 | 6,199,679.18 | 2.17 |
| 15 | Healthpeak | - | PEAK | 纽约证券交易所 | 美国 | 23,900.00 | 5,747,223.77 | 2.01 |

| | | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|---|------|-----------|------|------------|--------------|------|
| | Properties, Inc. | | | 所 | | | | |
| 16 | Invitation Homes, Inc. | - | INVH | 纽约证券交易所 | 美国 | 25,900.00 | 5,415,086.89 | 1.89 |
| 17 | Mid-America Apartment Communities Inc | - | MAA | 纽约证券交易所 | 美国 | 5,500.00 | 5,059,349.53 | 1.77 |
| 18 | Scentre Group Stapled Securities | - | SCG | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 254,059.00 | 4,752,648.43 | 1.66 |
| 19 | UDR Inc | - | UDR | 纽约证券交易所 | 美国 | 14,000.00 | 4,561,039.56 | 1.59 |
| 20 | Extra Space Storage Inc | - | EXR | 纽约证券交易所 | 美国 | 6,100.00 | 4,494,640.09 | 1.57 |
| 21 | Host Hotels & Resorts Inc | - | HST | 纽约证券交易所 | 美国 | 34,400.00 | 4,451,652.74 | 1.56 |
| 22 | Segro plc | - | SGRO | 伦敦证券交易所 | 英国 | 53,246.00 | 4,371,214.23 | 1.53 |
| 23 | Duke Realty Corp | - | DRE | 纽约证券交易所 | 美国 | 17,800.00 | 4,305,194.40 | 1.51 |
| 24 | VICI Properties Inc | - | VICI | 纽约证券交易所 | 美国 | 22,500.00 | 4,010,442.98 | 1.40 |
| 25 | Vornado Realty Trust REIT | - | VNO | 纽约证券交易所 | 美国 | 8,100.00 | 3,757,730.13 | 1.31 |
| 26 | Regency Centers Corporation | - | REG | 美国纳斯达克市场 | 美国 | 8,100.00 | 3,565,040.51 | 1.25 |
| 27 | Vereit Inc | - | VER | 纽约证券交易所 | 美国 | 52,100.00 | 3,358,370.58 | 1.17 |

| | | | | | | | | |
|----|--|---|------|-----------|------|------------|--------------|------|
| | | | | 所 | | | | |
| 28 | Camden Property Trust | - | CPT | 纽约证券交易所 | 美国 | 4,500.00 | 3,330,786.69 | 1.16 |
| 29 | Federal Realty Investment Trust | - | FRT | 纽约证券交易所 | 美国 | 3,600.00 | 3,232,966.41 | 1.13 |
| 30 | Land Securities Group plc | - | LAND | 伦敦证券交易所 | 英国 | 34,879.00 | 3,159,548.75 | 1.10 |
| 31 | Gecina SA | - | GFC | 巴黎泛欧证券交易所 | 法国 | 2,516.00 | 3,138,342.16 | 1.10 |
| 32 | NIPPON BUILDING FUND INC | - | 8951 | 东京证券交易所 | 日本 | 61.00 | 3,107,850.57 | 1.09 |
| 33 | National Retail Properties, Inc. | - | NNN | 纽约证券交易所 | 美国 | 8,300.00 | 3,104,729.91 | 1.09 |
| 34 | Omega Healthcare Investors Inc | - | OHI | 纽约证券交易所 | 美国 | 10,500.00 | 3,102,141.74 | 1.08 |
| 35 | Dexus Stapled Securities Unit | - | DXS | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 52,835.00 | 3,019,325.29 | 1.06 |
| 36 | Gaming And Leisure Properties Inc REIT | - | GLPI | 美国纳斯达克市场 | 美国 | 9,800.00 | 2,943,189.02 | 1.03 |
| 37 | Mirvac Group Stapled Securities Unit | - | MGR | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 189,098.00 | 2,937,084.13 | 1.03 |
| 38 | JAPAN REAL ESTATE INVEST | - | 8952 | 东京证券交易所 | 日本 | 63.00 | 2,906,940.96 | 1.02 |

| | | | | | | | | |
|----|---|---|-------|-----------|------|------------|--------------|------|
| | MENT | | | | | | | |
| 39 | Kimco Realty Corp | - | KIM | 纽约证券交易所 | 美国 | 19,800.00 | 2,860,646.62 | 1.00 |
| 40 | British Land Co plc | - | BLND | 伦敦证券交易所 | 英国 | 45,688.00 | 2,670,501.89 | 0.93 |
| 41 | Stockland Stapled Securities Unit | - | SGP | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 115,438.00 | 2,604,912.26 | 0.91 |
| 42 | Apartment Investment & Management Co 'A' REIT | - | AIV | 纽约证券交易所 | 美国 | 7,186.00 | 2,589,264.77 | 0.91 |
| 43 | GPT Group Stapled Securities Unit | - | GPT | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 93,740.00 | 2,563,983.98 | 0.90 |
| 44 | SL Green Realty Corp REIT | - | SLG | 纽约证券交易所 | 美国 | 3,900.00 | 2,499,795.70 | 0.87 |
| 45 | CyrusOne, Inc. | - | CONE | 美国纳斯达克市场 | 美国 | 5,400.00 | 2,464,844.94 | 0.86 |
| 46 | Klepierre | - | LI | 巴黎泛欧证券交易所 | 法国 | 9,260.00 | 2,449,776.29 | 0.86 |
| 47 | Ascendas Real Estate Investment Trust | - | AREIT | 新加坡交易所 | 新加坡 | 141,800.00 | 2,178,967.29 | 0.76 |
| 48 | Park Hotels & Resorts Inc | - | PK | 纽约证券交易所 | 美国 | 11,500.00 | 2,075,454.38 | 0.73 |
| 49 | Japan Retail Fund | - | 8953 | 东京证券交易所 | 日本 | 127.00 | 1,898,810.50 | 0.66 |

| | | | | | | | | |
|----|--|---|------|-----------|------|------------|--------------|------|
| | Investment | | | | | | | |
| 50 | Vicinity Centres Stapled Securities Unit | - | VCX | 澳大利亚证券交易所 | 澳大利亚 | 151,373.00 | 1,840,984.35 | 0.64 |
| 51 | Derwent London plc | - | DLN | 伦敦证券交易所 | 英国 | 4,907.00 | 1,800,471.58 | 0.63 |
| 52 | Covivio SA | - | FDR | 巴黎泛欧证券交易所 | 法国 | 2,252.00 | 1,781,171.21 | 0.62 |
| 53 | Nippon Prologis REIT Inc | - | 3283 | 东京证券交易所 | 日本 | 98.00 | 1,735,910.30 | 0.61 |
| 54 | Daiwa House REIT Investment Corporation | - | 8984 | 东京证券交易所 | 日本 | 90.00 | 1,635,731.06 | 0.57 |
| 55 | UNITE GROUP PLC | - | UTG | 伦敦证券交易所 | 英国 | 14,019.00 | 1,616,268.17 | 0.57 |
| 56 | CapitaLand Mall Trust | - | CT | 新加坡交易所 | 新加坡 | 115,900.00 | 1,475,151.32 | 0.52 |
| 57 | Macerich Co (REIT) | - | MAC | 纽约证券交易所 | 美国 | 6,900.00 | 1,295,815.20 | 0.45 |
| 58 | TRITAX BIG BOX REIT | - | BBOX | 伦敦证券交易所 | 英国 | 84,158.00 | 1,145,840.49 | 0.40 |
| 59 | Hammerson plc | - | HMSO | 伦敦证券交易所 | 英国 | 37,993.00 | 1,073,163.90 | 0.38 |
| 60 | Great Portland Estates plc | - | GPOR | 伦敦证券交易所 | 英国 | 12,411.00 | 976,632.26 | 0.34 |
| 61 | Wereldhave NV | - | WHA | 阿姆斯特丹泛欧证券 | 荷兰 | 1,980.00 | 311,350.76 | 0.11 |

| | | | | | | | | |
|----|----------------------------------|---|------|---------|----|-----------|------------|------|
| | | | | 交易所 | | | | |
| 62 | Intu Properties PLC (UK Listing) | - | INTU | 伦敦证券交易所 | 英国 | 43,171.00 | 134,306.45 | 0.05 |

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 | Prologis Inc | PLD UN | 8,768,766.52 | 4.63 |
| 2 | Simon Property Group Inc | SPG UN | 7,413,534.81 | 3.91 |
| 3 | Welltower Inc | WELL UN | 5,601,777.92 | 2.96 |
| 4 | Public Storage Inc | PSA UN | 5,093,288.83 | 2.69 |
| 5 | Invitation Homes, Inc. | INVH UN | 5,083,013.96 | 2.68 |
| 6 | Healthpeak Properties, Inc. | PEAK UN | 4,962,709.35 | 2.62 |
| 7 | Equity Residential | EQR UN | 4,442,395.46 | 2.34 |
| 8 | Ventas Inc | VTR UN | 4,092,833.65 | 2.16 |
| 9 | Avalonbay Communities Inc | AVB UN | 4,049,332.47 | 2.14 |
| 10 | Digital Realty Trust Inc | DLR UN | 4,008,484.06 | 2.12 |
| 11 | Realty Income Corp | O UN | 3,976,923.92 | 2.10 |
| 12 | VICI Properties Inc | VICI UN | 3,740,223.80 | 1.97 |
| 13 | Unibail Rodamco Westfield SE | URW NA | 3,485,468.72 | 1.84 |
| 14 | LINK REIT | 823 HK | 3,364,709.68 | 1.78 |
| 15 | National Retail Properties, Inc. | NNN UN | 3,182,928.91 | 1.68 |
| 16 | Boston Properties Inc REIT | BXP UN | 2,966,114.42 | 1.57 |
| 17 | Essex Property Trust Inc | ESS UN | 2,912,530.15 | 1.54 |
| 18 | JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT | 8952 JT | 2,723,229.73 | 1.44 |
| 19 | Alexandria Real Estate Equities Inc | ARE UN | 2,491,700.93 | 1.31 |
| 20 | CyrusOne, Inc. | CONE UW | 2,440,382.13 | 1.29 |

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 | Goodman Group Stapled Securities Unit | GMG AT | 5,593,895.91 | 2.95 |
| 2 | Simon Property Group Inc | SPG UN | 4,654,651.00 | 2.46 |
| 3 | Prologis Inc | PLD UN | 4,321,638.33 | 2.28 |
| 4 | Public Storage Inc | PSA UN | 2,550,632.04 | 1.35 |
| 5 | Unibail Rodamco Westfield SE | URW NA | 2,289,674.88 | 1.21 |
| 6 | Welltower Inc | WELL UN | 2,154,838.94 | 1.14 |
| 7 | Digital Realty Trust Inc | DLR UN | 2,094,647.26 | 1.11 |
| 8 | Ventas Inc | VTR UN | 1,987,911.48 | 1.05 |
| 9 | LINK REIT | 823 HK | 1,978,516.39 | 1.04 |
| 10 | Equity Residential | EQR UN | 1,973,791.13 | 1.04 |
| 11 | Avalonbay Communities Inc | AVB UN | 1,961,751.32 | 1.04 |
| 12 | Healthcare Trust of America Inc Class 'A' | HTA UN | 1,571,056.52 | 0.83 |
| 13 | American Homes 4 Rent- A | AMH UN | 1,551,558.99 | 0.82 |
| 14 | CubeSmart | CUBE UN | 1,522,736.63 | 0.80 |
| 15 | Boston Properties Inc REIT | BXP UN | 1,514,404.05 | 0.80 |
| 16 | Realty Income Corp | O UN | 1,511,040.45 | 0.80 |
| 17 | Host Hotels & Resorts Inc | HST UN | 1,416,629.09 | 0.75 |
| 18 | Brixmor Property Group Inc REIT | BRX UN | 1,400,069.88 | 0.74 |
| 19 | Essex Property Trust Inc | ESS UN | 1,316,723.93 | 0.69 |
| 20 | Scentre Group Stapled Securities | SCG AT | 1,176,932.74 | 0.62 |

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 | 136,338,077.49 |
| 卖出收入 (成交) 总额 | 72,379,342.39 |

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 报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期没有出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

8.11.2 报告期内本基金投资的前十名股票中没有在基金合同规定备选股票库之外的股票。

8.11.3 期末其他各项资产构成

单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 金额 |
|----|---------|--------------|
| 1 | 存出保证金 | - |
| 2 | 应收证券清算款 | - |
| 3 | 应收股利 | 1,151,478.70 |
| 4 | 应收利息 | 2,373.55 |
| 5 | 应收申购款 | 1,595,883.10 |
| 6 | 其他应收款 | 737,236.51 |
| 7 | 待摊费用 | - |
| 8 | 其他 | - |
| 9 | 合计 | 3,486,971.86 |

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**8.11.5.1 期末指数投资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。

8.11.5.2 报告期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末前五名积极投资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

因四舍五入原因,投资组合报告中分项之和与合计可能存在尾差。

§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 |
| 11,895 | 18,648.69 | 18,077,920.32 | 8.15% | 203,748,266.85 | 91.85% |

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 | 8,819.92 | 0.0040% |

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的情况

| 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 开放式基金份额变动

单位：份

| | |
|---------------------------|----------------|
| 基金合同生效日(2018年4月26日)基金份额总额 | 217,433,561.84 |
| 本报告期期初基金份额总额 | 177,091,479.68 |
| 本报告期基金总申购份额 | 167,206,946.59 |
| 减：本报告期基金总赎回份额 | 122,472,239.10 |

| | |
|--------------|----------------|
| 本报告期基金拆分变动份额 | - |
| 本报告期期末基金份额总额 | 221,826,187.17 |

§11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无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

基金托管人：基金管理人于 2019 年 5 月 31 日公告，自 2019 年 5 月 31 日起，王大智先生担任公司总经理，章硕麟先生不再担任公司总经理。

基金管理人：

自 2019 年 12 月 18 日起，姜然女士不再担任招商银行股份有限公司总行资产托管部总经理职务。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 基金投资策略的改变

报告期内无基金投资策略的改变。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金未发生改聘为其审计的会计师事务所情况。报告年度应支付给聘任普华永道中天会计师事务所有限公司的报酬为 66,000 元，目前该审计机构已提供审计服务的连续年限为 2 年。

11.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，管理人、托管人未受稽查或处罚，亦未发现管理人、托管人的高级管理人员受稽查或处罚。

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 | |
| Citigroup | 1 | 5,183,855.55 | 2.48% | 2,994.72 | 2.32% | - |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------|--------|-----------|--------|---|
| Global Mkts Ltd London | | | | | | |
| Instinet LLC New York | 1 | 145,352,083.41 | 69.64% | 75,731.19 | 58.62% | - |
| Instinet Pacific Ltd Hong Kong | 1 | 23,625,184.67 | 11.32% | 26,533.55 | 20.54% | - |
| Instinet Europe Limited | 1 | 32,085,117.11 | 15.37% | 20,946.36 | 16.21% | - |
| Instinet Singapore Services Pte Ltd | 1 | 2,471,307.45 | 1.18% | 2,979.88 | 2.31% | - |
| 安信证券 | - | - | - | - | - | - |
| 中金公司 | - | - | - | - | - | - |
| Goldman Sachs International London | - | - | - | - | - | - |

注：1. 上述佣金按市场佣金率计算，以扣除由中国证券登记结算有限责任公司收取的证管费、经手费和适用期间内由券商承担的证券结算风险基金后的净额列示。

2. 交易单元的选择标准：

- 1) 资本金雄厚,信誉良好。
- 2) 财务状况良好,经营行为规范。
- 3) 内部管理规范、严格,具备健全的内控制度。
- 4) 具备基金运作所需的高效、安全的通讯条件,交易设施符合代理本基金进行证券交易的需,并能为本基金提供全面的信息服。

5) 研究实力较强,有固定的研究机构和专门研究人员,能及时、定期、全面地为本基金提供宏观经济、行业情况、市场走向、个股分析的研究报告及周到的信息服务。

3. 交易单元的选择程序：

1) 本基金管理人定期召开会议，组织相关部门依据交易单元的选择标准对交易单元候选券商进行评估，确定选用交易单元的券商。

2) 本基金管理人与券商签订交易单元租用协议，并通知基金托管人。

4. 本期无增席位，无注销席位。

11.7.2 基金租用证券公司交易单元进行其他证券投资的情况

金额单位：人民币元

| 券商名称 | 债券交易 | 回购交易 | 权证交易 | 基金交易 |
|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|

| | 成交金额 | 占当期债券成交总额的比例 | 成交金额 | 占当期回购成交总额的比例 | 成交金额 | 占当期权证成交总额的比例 | 成交金额 | 占当期基金成交总额的比例 |
|-------------------------------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|
| Citigroup Global Mkts Ltd London | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Instinet LLC New York | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Instinet Pacific Ltd Hong Kong | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Instinet Europe Limited | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Instinet Singapore Services Pte Ltd | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 安信证券 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 中金公司 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Goldman Sachs International London | - | - | - | - | - | - | - | - |

注：无。

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 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 基金管理人公司网站及本基金选定的信息披露报纸 | 2019-01-18 |
| 2 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-02-15 |
| 3 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-04-17 |
| 4 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-05-23 |
| 5 | 上投摩根基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告 | 同上 | 2019-05-31 |
| 6 | 上投摩根基金管理有限公司关于旗下部分基金投资科创板的公告 | 同上 | 2019-06-22 |
| 7 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII) 暂停申购、赎回、定期定额 | 同上 | 2019-07-02 |

| | | | |
|----|--|----|------------|
| | 投资及转换转入业务的公告 | | |
| 8 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-08-29 |
| 9 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-11-26 |
| 10 | 上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）暂停申购、赎回、定期定额投资及转换转入业务的公告 | 同上 | 2019-12-20 |

§12 备查文件目录

12.1 备查文件目录

1. 中国证监会准予上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)募集注册的文件；
2. 《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）基金合同》；
3. 《上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）托管协议》；
4. 《上投摩根开放式基金业务规则》；
5. 基金管理人业务资格批件、营业执照；
6. 基金托管人业务资格批件和营业执照。

12.2 存放地点

基金管理人或基金托管人住所。

12.3 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。

上投摩根基金管理有限公司

二〇二〇年四月二十七日