诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）摘要

2013年第1期

基金管理人：诺安基金管理有限公司
基金托管人：中国工商银行股份有限公司

重要提示

（一）诺安全球收益不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会2011年8月9日证监许可【2011】1260号文核准公开募集，本基金的基金合同于2011年9月23日正式生效。

（二）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。

（三）本基金投资于境外证券市场，基金净值会因为境外证券市场波动等因素产生波动。在投资本基金前，投资者应全面认识本基金产品的风险收益特征，应充分考虑自身的风险承受能力，并对于认购（或申购）基金的意愿、时机、数量等投资行为作出独立决策。基金管理人提醒投资者“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，须承担基金投资中出现的各类风险，包括：投资标的风险、汇率及外汇管制风险、政治风险、税务风险、法律风险等境外投资风险；利率风险、流动性风险、操作风险、会计核算风险、交易结算风险、技术系统运行风险、通讯风险、不可抗力风险等开放式基金风险。

（四）基金的过往业绩并不预示其未来表现，基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成新基金业绩表现的保证。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。

（五）本基金投资于全球范围内证券市场上市交易的REITs，但本基金本身并不是REITs，也不会直接购买不动产。

（六）REITs主要以能够产生稳定收益的不动产为投资对象，其风险收益特征通常介于股票和债券之间，但也会受不动产市场价格周期波动的影响，存在REITs的波动率大于股票市场整体波动率的情况。

本摘要根据基金合同和基金招募说明书编写，并经中国证监会核准。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《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》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

招募说明书(更新)已经基金托管人复核。招募说明书(更新)所载内容截止日为2013年3月23日，有关财务数据和净值表现截止日为2012年12月31日(财务数据未经审计)。

一、基金名称

诺安全球收益不动产证券投资基金

二、基金的类别

股票型基金

三、投资目标

本基金主要投资于全球范围内的REITs，通过积极的资产配置和精选投资，在严格控制投资风险的前提下，追求基金资产超越业绩比较基准的长期稳定增值。

四、投资范围

本基金主要投资于已与中国证监会签署双边监管合作谅解备忘录的国家或地区证券市场挂牌交易的房地产信托凭证（可简称“REITs”），货币市场工具以及中国证监会允许本基金投资的其他金融工具。此外，本基金为对冲本外币的汇率风险，还可以投资于外汇远期合约、外汇互换协议、期权等金融工具。

本基金主要投资的REITs是一种在证券交易所上市，由专业管理团队经营管理，主要以能够产生稳定租金收益的不动产为基础资产，以标的不动产租金收入为主要收入来源，并且每年通常至少会将90%的净收益分配于投资者的金融工具。

上述提及的不动产主要包括综合（diversified）、医疗保健（health care）（含医院、养老院、护理中心等）、仓储（storage）、零售（retail）、写字楼（office）、酒店（hotel）、工业设施（industrial facility）、租赁型公寓（apartment）、特殊用途（specialty）等业态类别。

本基金投资于REITs的比例不低于基金资产的60%；现金或者到期日不超过一年的政府债券的投资比例不低于基金资产净值的5%。

本基金不直接购买不动产，也不投资于以抵押贷款利息收入为主要收入来源的抵押类REITs（Mortgage REITs）。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其它品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。如法律法规或中国证监会变更投资品种的比例限制的，基金管理人在与基金托管人协商一致并履行相关程序后，可相应调整本基金的投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。

五、投资理念

REITs是海外成熟的不动产投资工具，因其具备收入稳定、业态丰富、专业管理以及高分红、高流动性、高透明度等特征，受到了全球投资者的青睐。

本基金通过遴选全球范围内的REITs，在合理分散投资的基础上，努力构建具备收益增长潜力的组合，为基金持有人提供一类风险可控、收益稳定的海外不动产投资工具。

六、投资策略

本基金实施“自下而上”与“自上而下”相结合的主动投资策略。

首先，本基金会根据流动性、市值规模等指标建立REIT备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的REITs进行有效分类，从而进一步实施资产配置策略。

其次，在大类资产配置方面，本基金的大类资产主要为REITs以及货币市场工具，本基金将根据海外市场环境的变化，在保持长期资产配置稳定的前提下，积极进行短期的灵活配置；在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家REITs市场的发展情况、宏观经济、货币走势、地缘政治、税收政策等因素决定基金资产在不同国家的配置比例；在周期/弱周期类资产配置方面，本基金还会根据标的REITs所在国的经济周期决定在周期类和弱周期类REITs间的配置比例。

再次，本基金将主要采取定性与定量相结合的方式进行REITs的遴选。定性层面，本基金主要从标的业态、租约状况、资产质量、管理能力、分红能力等五个维度对标的REITs进行研判；定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的REITs进行分析。

最后，本基金将综合考量REITs的区域、业态集中度等特征，对组合在国家和业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。

（一）REIT备选库的建立

目前全球推出REITs的主要国家和地区为美国、澳大利亚、法国、英国、日本、新加坡、加拿大、荷兰、香港等地。其中，美国为REITs的发源地，也是目前全球最大的REITs市场。

本基金将不同业态的REITs主要划分为两种类型，一是周期型REITs（如写字楼、酒店、租赁式公寓等）；二是弱周期型REITs（如医疗、仓储等）。

本基金将主要根据市值规模及流动性等指标建立REITs备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的REITs进行有效分类，进一步实施资产配置策略。

（二）资产配置策略

在大类资产配置方面，本基金的大类资产主要为REITs以及货币市场工具，本基金将根据海外市场环境的变化，在保持长期资产配置稳定的前提下，积极进行短期的灵活配置；

在国家资产配置方面，本基金将会根据不同国家REITs市场的发展情况、宏观经济、货币走势、地缘政治、税收政策等因素决定基金资产在不同国家的配置比例；

在周期/弱周期类资产配置方面，本基金还会根据标的REITs所在国的经济周期决定在周期类和弱周期类REITs间的配置比例，在经济复苏和繁荣时期，适当增大周期类REITs的配置比例，而在经济下滑和衰退时期，适当增大弱周期类REITs的配置比例。

（三）REIT精选策略

本基金主要采取定性与定量相结合的方式进行REITs的遴选。定性层面，本基金主要从标的业态、租约状况、资产质量、管理能力、分红能力等五个维度对标的REITs进行研判；定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的REITs进行分析。

1、定性研判

（1）标的业态

本基金通过对业态基本面的深入研究，决定基金资产在不同业态之间的配置，主要考虑因素有：产业政策、行业趋势、区域特征。

本基金将根据REITs所在地政府对于不同业态的产业政策、不同业态所处行业的发展趋势、不同业态所在区域的租金收益情况和资产价格特征等对相关业态进行分析，精选出标的业态符合政府产业政策、行业发展趋势良好、所在区域租金收益以及资产价格合理的REITs。

（2）租约状况

由于REITs大部分的收入来自于租金收入，所以租约状况对于REITs来说至关重要，本基金主要从四个维度考察标的REITs的租约状况：空置率、租金收入持续稳定增长能力、租约的长短结构以及租户的质量问题。本基金将精选空置率较低、租金收入有持续稳定增长能力、租约较长、租户质量较好的REITs进行重点投资。

此外，我们还会考虑标的REITs租约的集中度风险问题，主要以城市租户两个维度来评价集中度风险。一般来说，若REITs标的资产组合的大多数租金收入或净运营收入来自于一个或两个相同的区域（或租户），则认为其缺乏多样性，适当地予以降低配置。

（3）资产质量

本基金考察REITs资产质量时，主要从现金流情况、资本结构、融资能力等三个方面进行。

（4）管理能力

本基金对于REITs管理能力的评价主要从公司治理的合理性和透明度、管理团队的稳定性和激励机制、历史业绩表现、兼并收购能力等层面进行分析。

（5）分红能力

本基金对于REITs分红能力的评价主要从分红比率以及分红的持续增长性来进行判断。

2、定量分析

定量层面，本基金主要从估值水平以及第三方评级等方面对标的REITs进行分析：

（1）估值指标

目前国际上通行的对REITs及不动产的估值指标至少包括：

1）P/FFO指标：类似于一般上市公司的市盈率（P/E）指标，FFO为运营现金流（Funds From Operation），其定义为净利润（根据通用会计准则计算）减去不动产出售损益，再加上折旧与摊销。由于不动产的折旧和摊销费用一般较高，而FFO可对折旧及摊销进行调整，并且降低了出现负值的可能性，所以FFO是比净利润更好的衡量REITs盈利能力的指标。

2）P/NAV指标：类似于一般上市公司的市净率（P/B）指标，NAV为净资产价格（Net Asset Value），为资产的现金流折现价值减去负债，对于REITs而言，账面价值不能很好反映其资产的实际价值，NAV更为适合。

3）资本化率指标（Cap rate）：是指把资本投入到不动产所带来的回报率，具体为净运营收入除以不动产的市场价格。

（2）第三方评级指标

本基金还会结合第三方机构对于REITs的评级指标（如穆迪、晨星等），对标的REIT进行定量分析。

（四）组合构建策略

经过以上对REIT的遴选之后，为控制REIT过度集中于某些区域或业态的风险，本基金将综合考量REITs所在区域、业态集中度，对组合在区域和业态层面进行再平衡，最终构建投资组合。

（五）现金管理策略

现金管理是本基金投资管理的一个重要环节，主要包含以下三个方面的内容：现金流预测、现金持有比例管理、现金资产收益管理。

准确预测未来几个交易日的现金流动是做好现金管理的前提，基金管理人将合理把握因基金的申购赎回等因素引起的现金流变化，编制基金现金流量表。

持有一定比例的现金资产是基金保持流动性的必然要求，但现金资产的持有将会影响到本基金的跟踪效果，形成现金拖累。基金管理人将在保证基金流动性需求的前提下，制定合理的现金资产持有比例。

对于基金持有的现金资产，基金管理人将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。

七、业绩比较基准

本基金的业绩比较基准为FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Total Return Index。该指数由富时指数有限公司（FTSE）与欧洲公共不动产协会（EPRA）,全美不动产协会（NAREIT）合作编制,指数成分涵盖美国、英国、法国、澳大利亚、加拿大、日本、香港、新加坡等重要REIT市场,能够反映全球市场上市交易REITs的投资表现。该指数于2005年2月推出,涵盖的交易货币包括欧元、英镑、美元、日元等世界主要货币。截止到2011年7月21日,该指数分布的国家（或地区）分布为:美国占59.99%,澳大利亚占11.05%、英国占6.88%、法国占5.70%、加拿大占5.35%、日本占4.03%、新加坡占2.60%、香港占1.45%。该指数数据可以从Bloomberg或Reuters得到,Bloomberg代码TERGLU,Reuters代码.TFTERGLU。

如果今后法律法规发生变化,或者指数编制单位停止计算编制该指数或更改指数名称,或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出,或者是市场上出现更加适合用于本基金业绩基准的指数时,经与基金托管人协商一致,在履行适当程序后,本基金可以变更业绩比较基准并及时公告。

八、风险收益特征

本基金为股票型基金,主要投资于全球范围内证券交易所上市的REITs。一般来说,其在证券投资基金中属于较高风险和预期收益的基金品种。

九、基金投资组合报告

本投资组合报告所载数据截止日为2012年12月31日，本报告中所列财务数据未经审计。

（一）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	232,272,886.41	77.79
	其中：普通股	-	-
	优先股	-	-
	存托凭证	-	-
	房地产信托凭证	232,272,886.41	77.79
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	65,530,905.96	21.95
8	其他资产	770,164.89	0.26
9	合计	298,573,957.26	100.00

（二）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	232,264,215.87	80.19
新加坡	8,670.54	0.00
合计	232,272,886.41	80.19

注：本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)投资。

（三）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（%）
公寓类	30,376,704.19	10.49
写字楼类	32,865,769.18	11.35
购物中心	32,974,156.27	11.38
多元化类	23,907,555.58	8.25
个人仓储类	12,022,243.10	4.15
医疗类	24,384,058.40	8.42
酒店类	24,522,918.16	8.47
地方性商业中心	40,920,394.61	14.13
物流\工业类	10,299,086.92	3.56
合计	232,272,886.41	80.19

注：①本表所列项目为房地产信托凭证（简称REITs）；

②本基金对以上行业分类采用全球行业分类标准（GICS）。

（四）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	Simon Property集团	SPG US	US exchange	美国	15,000	14,905,120.43	5.15
2	VORNADO REALTY TRUST	沃那多房地产信托	VNO US	New York exchange	美国	27,000	13,590,256.68	4.69
3	MACERICH CO/ THE	Macerich 公司	MAC US	US exchange	美国	36,176	13,256,501.66	4.58
4	LASALLE HOTEL PROPERTIES	LaSalle Hotel Properties	LHO US	US exchange	美国	82,526	13,170,229.02	4.55
5	DDR CORP	Developers Diversified Realt	DDR US	US exchange	美国	130,049	12,800,844.02	4.42
6	HCPINC	HCP公司	HCP US	New York exchange	美国	44,904	12,751,788.08	4.40
7	TAUBMAN CENTERS INC	塔伯曼中心公司	TCO US	US exchange	美国	25,786	12,758,772.52	4.40
8	ESSEX PROPERTY TRUST INC	埃塞克斯房地产信托公司	ESS US	US exchange	美国	13,229	12,194,076.48	4.21
9	EXTRA SPACE STORAGE INC	Extra Space Storage Inc	EXR US	US exchange	美国	52,561	12,022,243.10	4.15
10	HEALTH CARE REIT INC	Health Care 房地产投资信托公司	HCN US	New York exchange	美国	30,195	11,632,270.32	4.02

注：①本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)；

②本基金对以上行业分类采用当地市场代码。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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

本基金本报告期末未持有金融衍生品投资。

（九）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

本基金本报告期末持有基金投资。

（十）投资组合报告附注

1、本基金本期投资的前十名证券中没有发行主体被证监部门立案调查的,或者在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的证券。

2、本基金本报告期未持有股票。

3、其他资产构成

序号	名称	金额(人民币元)
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	718,232.46
4	应收利息	1,500.33
5	应收申购款	50,432.10
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	770,164.89

注：本表所列“应收股利”为投资“房地产信托凭证”（简称REITs）产生的收益。

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

本基金本报告期末未持有股票。

6、投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，分项之和与合计可能有尾差。

十、基金的业绩

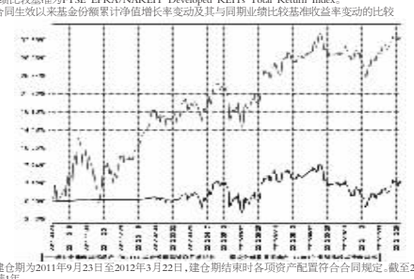
基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益.基金的过往业绩并不代表其未来表现.投资有风险,投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

（一）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
2011.09.23-2011.12.31	0.40%	0.03%	8.63%	1.71%	-8.23%	-1.68%
2012.01.01-2012.12.31	3.69%	0.59%	22.57%	0.74%	-18.88%	-0.15%
2011.09.23-2012.12.31	4.10%	0.52%	33.16%	1.03%	-29.06%	-0.51%

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

（二）自基金合同生效以来基金份额累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较



注：本基金的建仓期为2011年9月23日至2012年3月22日，建仓期结束时各项资产配置符合合同规定。截至2012年12月31日止，本基金建仓期结束未满1年。

十一、基金管理人

（一）基金管理人概况

公司名称：诺安基金管理有限公司

住所：深圳市深南大道4013号兴业银行大厦19—20层

法定代表人：秦维舟

设立日期：2003年12月9日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字[2003]132号

组织形式：有限责任公司

注册资本：1.5亿元人民币

存续期限：持续经营

电话：0755—83026688

传真：0755—83026677

联系人：陈阳

股权结构：

股东单位	出资额(万元)	出资比例
中国对外经济贸易信托投资有限公司	6000	40%
深圳市捷隆投资有限公司	6000	40%
大恒新纪元科技股份有限公司	3000	20%
合　计	15000	100%

（二）证券投资基金管理情况

截至2013年3月23日，本基金管理人共管理二十四只开放式基金：诺安平衡证券投资基金、诺安货币市场基金、诺安股票证券投资基金、诺安优化收益债券型证券投资基金、诺安价值增长股票证券投资基金、诺安灵活配置混合型证券投资基金、诺安成长股票型证券投资基金、诺安增利债券型证券投资基金、诺安中证100指数证券投资基金、诺安中小盘精选股票型证券投资基金、诺安主题精选股票型证券投资基金、诺安全球黄金证券投资基金、上证新兴产业交易型开放式指数证券投资基金、诺安上证新兴产业交易型开放式指数证券投资基金联接基金、诺安保本混合型证券投资基金、诺安多策略股票型证券投资基金、诺安全球收益不动产证券投资基金、诺安油气能源股票证券投资基金（LOF）、诺安新动力灵活配置混合型证券投资基金、诺安中证创业成长指数分级证券投资基金、诺安汇鑫保本混合型证券投资基金、诺安双利债券型发起式证券投资基金、中小板等权重交易型开放式指数证券投资基金及诺安中小板等权重交易型开放式指数证券投资基金联接基金。

（三）主要人员情况

1、董事会成员

秦维舟先生，董事长，工商管理硕士，历任北京中联新技术有限公司总经理，香港昌维发展有限公司总经理，香港先锋投资有限公司总经理，中国新纪元有限公司副总裁，诺安基金管理有限公司副董事长。

杨自理先生，副董事长，工商管理硕士，历任中国中化集团资产管理部总经理助理，中国对外经济贸易信托有限公司总经理助理、副总经理、总经理。

张家林先生，董事，高级工程师，全国人民政治协商会议第9、10、11届委员，曾任中科院自动化研究所工程师、高级工程师，中国自动化技术公司总经理，现任中国大恒(集团)有限公司董事长、大恒新纪元科技股份有限公司董事长。

欧阳文安先生，独立董事，工程师，历任中共北京市委副秘书长兼办公厅主任，中共北京市石景山区委书记，中共北京市委常委、秘书长，北京国际电气工程公司董事长，北京国际电力开发投资公司董事长。

朱秉刚先生，独立董事，教授级高级经济师，历任石油部计划司副司长，中国石油天然气集团公司计划局局长、咨询中心副主任。

陆南屏先生，独立董事，历任新华社香港分社办公厅综合处处长、办公厅副主任、国际问题研究中心办公室主任，国家外汇管理局办公室主任、政策法规司司长、副局长。

2、监事会成员

李京生先生，监事，企业管理硕士，历任中国中化集团总裁办公室部门经理，中化集团香港立丰实业公司总经理助理，中化汇富资产管理公司副总经理，中化欧洲资本公司副总经理兼世盈（厦门）创业投资有限公司副总经理，现任中国对外经济贸易信托有限公司副总经理。

赵星明先生，监事，金融学硕士。历任中国人民银行深圳经济特区分行证券管理处副处长、深圳证券交易所理事会秘书长，君安证券香港公司副总经理等职。

敖宏明先生，监事，历任浙江证券深圳营业部交易主管、国泰君安证券公司部门主管，诺安基金管理有限公司交易中心总监。

3、经理层成员

奥威文先生，总经理，经济学硕士，经济师，曾任中国通用技术（集团）控股有限责任公司资产经营部副经理，中国对外经济贸易信托投资有限公司投资银行部副总经理。2002年10月开始参加诺安基金管理有限公司筹备工作，任公司督察长，现任公司总经理。

杨文先生，副总经理，企业管理学博士，曾任国泰君安证券公司研究所金融工程研究员，中融基金管理公司市场部经理。2003年8月加入诺安基金管理有限公司，历任市场部总监、发展战略部总监，现任公司副总经理。

杨会先生，副总经理，经济学硕士，CFA，曾任平安证券公司综合研究所研究员、西北证券公司资产管理部研究员。2003年10月加入诺安基金管理有限公司，现任公司副总经理、投资总监、诺安股票证券投资基金基金经理、诺安主题精选股票型证券投资基金基金经理。

陈勇先生，督察长，经济学硕士，曾任国泰君安证券公司固定收益部业务董事、资产管理部基金经理，民生证券公司证券投资总部副总经理。2003年10月加入诺安基金管理有限公司，历任研究员、研究部总监，现任公司督察长。

4、基金经理

朱蕊林，清华大学房地产专业学士，美国弗吉尼亚理工大学运输/基础设施系统专业硕士，美国印地安那大学凯莱商学院MBA，曾任瑞士信贷第一波士顿(Credit Suisse First Boston)证券研究部高级经理，联博(Alliance Bernstein L.P.)资产管理公司高级投资经理，易方达基金管理有限公司海外市场投资经理。2011年3月加入诺安基金管理有限公司，2011年9月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。

赵磊，南开大学金融数学硕士，2006年9月加入诺安基金管理有限公司，曾任诺安基金管理有限公司高级产品设计师、产品小组组长、REIT小组副组长，2011年9月起任诺安全球收益不动产证券投资基金基金经理。

5、投资决策委员会成员的姓名及职务

本公司投资决策委员会分股票类基金投资决策委员会和固定收益类基金投资决策委员会，具体如下：

股票类基金投资决策委员会：主席由公司总经理奥威文先生担任，委员包括：杨谷先生，副总经理、投资总监、基金经理；张宇光先生，总经理助理兼配置基金组投资总监；邹翔先生，成长基金组投资总监兼价值基金组投资总监、基金经理；王创练先生，研究部总监。

固定收益类基金投资决策委员会：主席由公司总经理奥威文先生担任，委员包括：杨谷先生，副总经理、投资总监、基金经理；杨文先生，副总经理；张乐赛先生，固定收益部总监、基金经理；王创练先生，研究部总监。

上述人员之间不存在近亲属关系。

十二、基金的费用与税收

（一）基金的费用的种类

1、基金管理人的管理费；

2、基金托管人的托管费；

3、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；

4、证券交易费用及在境外市场的交易、清算、登记等实际发生的费用；

5、基金份额持有人大会费用；

6、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费；

7、基金依照有关法律法规应当缴纳的，购买或处置证券有关的任何税收、征费、关税、印花税、交易及其他税收及预提税（以及与前述各项有关的任何利息、罚金及费用）（简称“税收”）；

8、代表基金投票的费用；

9、基金的银行汇划费用；

10、与基金有关的诉讼、追索费用；

11、因更换境外托管人而进行的资产转移所产生的费用；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

本基金终止清算时所发生费用，按实际支出额从基金财产总值中扣除。

（二）与基金运作有关的费用

1、基金管理人的管理费

本基金的管理费按前一日基金资产净值的1.5%年费率计提。管理费的计算方法如下：

H＝E×1.5%÷当年天数

H为每日应计提的基金管理费

E为前一日的基金资产净值

基金管理费每日计算，逐日累计至每月月末，按月支付，由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划款指令，基金托管人复核后于次月前2个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人的托管费

本基金的托管费按前一日基金资产净值的0.35%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.35%÷当年天数

H为每日应计提的基金托管费

E为前一日的基金资产净值

基金托管费每日计算，逐日累计至每月月末，按月支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后于次月前2个工作日内从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第3—11项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（三）与基金销售有关的费用

1、申购费

本基金的申购费率随申购金额的增加而递减，如下表所示：

申购金额(M)	申购费率
M<100万元	1.5%
100万元≤M<500万元	1.0%
M≥500万元	每笔1000元

申购份额的计算方法如下：

净申购金额＝申购金额 ／（1+申购费率）

申购费用＝申购金额－净申购金额

申购份额＝净申购金额 ／ 申购当日基金份额净值

本基金的申购费用由申购人承担，用于市场推广、销售、注册登记等各项费用，由基金管理人支配使用，不列入基金财产。

2、赎回费

本基金的赎回费率随持有年限的增加而递减，如下表所示：

持有年限(T)	赎回费率
T<1年	0.5%
1年≤T<2年	0.25%
T≥2年	0

赎回金额的计算方法如下：

赎回总额＝赎回份额 × T日基金份额净值

赎回费用＝赎回总额 × 赎回费率

赎回金额＝赎回总额－赎回费用

投资者可将其持有的全部或部分基金份额赎回。本基金的赎回费用在投资人赎回基金份额时收取。赎回费用由赎回人承担，其中25%的部分归基金资产所有，其余部分可用于注册登记等相关费用。

3、转换费

基金管理人可以根据相关法律法律以及基金合同的规定决定开办本基金与基金管理人管理的其他基金之间的转换业务，相关规则与具体费率由基金管理人届时根据相关法律法规及本基金合同的规定制定并公告。

4、基金管理人可以在基金合同规定的范围内调整上述与销售有关的费率。上述费率如发生变更，基金管理人应最迟于新的费率实施前2日在至少一种中国证监会指定的信息披露媒体公告。调整后的上述费率还将在最新的更新的招募说明书中列示。

5、基金管理人可以在不违背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，针对通过特定交易方式（如网上交易）等进行基金交易的投资者定期或不定期地开展基金促销活动。

（四）其他费用

本基金运作和销售过程中发生的其他费用，以及因故与本基金有关的其他费用，将依照国家法律法规的规定，予以收取和使用。

（五）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、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；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、基金合同生效前的相关费用，包括但不限于验资费、会计师和律师费、信息披露费用等费用；

4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（六）费用调整

基金管理人和基金托管人协商一致后，可根据基金发展情况调整基金管理费率、基金托管费率等相关费率。

调高基金管理费率、基金托管费率等费率，须召开基金份额持有人大会审议，除非基金合同、相关法律法规或监管机构另有规定；调低基金管理费率、基金托管费率等费率，无须召开基金份额持有人大会。

基金管理人必须最迟于新的费率实施日前2日在至少一种指定媒体公告。

（七）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

十三、基金托管人

（一）基本情况

名称：中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街55号

成立时间：1984年1月1日

法定代表人：娄建清

注册资本：人民币349,018,545,827元

联系电话：010—66105799

联系人：赵会军

（二）主要人员情况

截至2012年9月末，中国工商银行资产托管部共有员工161人，平均年龄30岁，95%以上员工拥有大学本科以上学历，高管人员均拥有研究生以上学历或高级技术职称。

（三）基金托管业务经营情况

作为中国大陆托管服务的先行者，中国工商银行自1998年在国内首家提供托管服务以来，秉承“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，依靠严密科学的风险管理和内部控制体系、规范的管理模式、先进的营运系统和专业的服务团队，严格履行资产托管人职责，为境内外广大投资者、金融资产管理机构和企业客户提供安全、高效、专业的托管服务，展现优异的市场形象和影响力。建立了国内托管银行中最丰富、最成熟的产品线，拥有包括证券投资基金、信托资产、保险资产、社会保障基金、安心账户资金、企业年金基金、QFII资产、QDII资产、股权投资基金、证券公司集合资产管理计划、证券公司定向资产管理计划、商业银行信贷资产证券化、基金公司特定客户资产管理、QDII专户资产、ESCROW等门类齐全的托管产品体系，同时在国内率先开展绩效评估、风险管理等增值服务，可以为各类客户提供个性化的托管服务。截至2012年9月，中国工商银行共托管证券投资基金269只，其中封闭式6只，开放式263只。自2003 年以来，本行连续八年获得香港《亚洲货币》、英国《全球托管人》、香港《财资》、美国《环球金融》、内地《证券时报》、《上海证券报》等境内外权威财经媒体评选的33项最佳托管银行大奖；是获得奖项最多的国内托管银行，优良的服务品质获得国内外金融领域的持续认可和广泛好评。

十四、境外托管人

（一）基本情况

名称：布朗兄弟哈里曼银行（Brown Brothers Harriman & Co.）

地址：140 Broadway New York, NY 10005

法定代表人：Douglas A. Donahue (Managing Partner)

组织形式：合伙制公司

存续期间：持续经营

成立于1818年的布朗兄弟哈里曼银行（“BBH”）是全球领先的托管银行之一，BBH自1928年起已经开始在美国提供托管服务。1963年，BBH开始为客户提供全球托管服务，是首批开展全球托管业务的美国银行之一。目前全球员工约5千人，在全球16个国家和地区设有分支机构。

BBH的惠誉长期评级为A+，短期评级为F1。

（二）托管业务及主要人员情况

布朗兄弟哈里曼银行的全球托管业务隶属于本行的投资者服务部。在全球范围内，该部门由本行合伙人William B. Tyree先生领导。在亚洲，该部门由本行合伙人Taylor Bodman及William Rosensweig先生领导。

作为一家全球化公司，BBH拥有服务全球跨境投资的专长，其全球托管网络覆盖近一百个市场。截至2012年12月31日，托管资产规模达到了3.4万亿美元，其中约百分之七十是跨境投资的资产。亚洲是BBH业务增长最快的地区之一。我们投身于亚洲市场，迄今已逾25年，亚洲服务管理资产为6千亿美元。

投资者服务部是公司最大的业务，拥有近2000名员工。我们致力为客户提供稳定优质的服务，并根据客户具体需求提供定制化的全面解决方案，真正做到“以客户为中心”。

由于坚持长期投供优质稳定的客户服务，BBH于2011年在行业评比中屡获殊荣，包括：

●在《全球托管行》（Global Custodian）杂志的“2011全球托管业务调查评比”中被评为“全球托管行第二名1”，并在七个类别中获得最高评价，“2011代理银行调查”中被评为美国评价最高的代理银行，“2011 年证券借贷调查”在全球类别排名第一的证券借贷机构，“2011 年共同基金管理调查”在八个类别中获得最高评价。

●在《国际托管及基金行政》（International Custody and Fund Administration，ICFA）杂志 “ 2011 年美洲服务供应商奖”中被评为“年度最佳共同基金托管机构”。

●在《R&M 调查》（R&M Surveys）的“2011 年全球托管业务调查”中被评为“专业机构”类别第二名（使用 5 家以上托管机构的客户）。

●在《全球投资者》（Global Investor）杂志“2011 年全球托管业务调查”被评为“亚洲托管银行第一名”，并在全球托管机构中的整体表现（未加权）排名第三，同时在其他两个类别高居第一，以及在“2011 年外汇业务调查”中整体表现（未加权）居冠，并在其他两个类别勇夺第一；

●2012年被“全球托管人”（Global Custodian）杂志评为“亚洲全球托管和公募基金行政服务第一名”

十五、相关服务机构

（一）基金份额发售机构

1、诺安基金管理有限公司直销中心

本公司在深圳、北京、上海、广州、成都开设五个直销网点对投资者办理开户、申购和赎回等业务；

（1）深圳直销中心

办公地址：深圳市深南大道4013号兴业银行大厦19—20层

邮政编码：518048

电话：0755—83026620

传真：0755—83026677

联系人：张逸凡

（2）北京分公司

办公地址：北京市朝阳区光华路甲14号诺安大厦8—9层

邮政编码：100020

电话：010—59027811

传真：010—59027890

联系人：孟佳

（3）上海分公司

办公地址：上海浦东新区世纪大道210号21世纪中心大厦903室

邮政编码：200120

电话：021—68824617

传真：021—68362099

联系人：陈晓瑜

（4）广州分公司

办公地址：广州市珠江新城华夏路10号富力中心502

邮政编码：510623

电话：020—38393680

传真：020—38393680

联系人：廖飞

（5）西部营销中心

办公地址：成都市锦江区下东大街216号喜年广场2407

邮政编码：610021

电话：028—86586055

传真：028—86586055

联系人：裘兰

2、基金代销机构（排名不分先后）

（1）中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街55号

法定代表人：娄建清

电话：010—66107900

传真：010—66107914

联系人：田耕

客户服