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2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9月23日，有关财务数据和净值表现截止日为2013年6月30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REITs备选库，并且根据不同业态以及不同类型，对备选库中的REITs进行有效分类，从而进一步实施资产配置策略。

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）REITs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）REITs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，主要从区域与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、资产结构、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为净资产价值（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REITs进行定量分析。

（四）组合构建策略

经过以上对REITs的遴选之后，为控制REITs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REITs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2013年6月30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	163,383,129.60	80.49
	其中：普通股	–	–
	优先股	–	–
	存托凭证	–	–
	房地产信托凭证	163,383,129.60	80.49
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	39,074,311.28	19.25
8	其他资产	536,551.09	0.26
9	合计	202,993,991.97	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	163,375,992.65	84.08
新加坡	7,136.95	0.00
合计	163,383,129.60	84.08

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	32,647,063.13	16.80
写字楼类	30,310,143.84	15.60
购物中心类	27,161,744.20	13.98
多元化类	6,135,189.59	3.16
个人仓储类	10,612,143.76	5.46
医疗类	14,232,935.80	7.32
酒店类	14,460,069.13	7.44
地方性商业中心	19,456,033.66	10.01
物流\工业类	8,367,806.49	4.31
合计	163,383,129.60	84.08

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	SPG US	US exchange	美国	11,000	10,733,143.34	5.52
2	EXTRA SPACE STORAGE INC	Extra Space Storage Inc	EXR US	US exchange	美国	40,962	10,612,143.76	5.46
3	ESSEX PROPERTY TRUST INC	埃塞克斯房地产信托公司	ESS US	US exchange	美国	10,236	10,050,922.92	5.17
4	AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	American Campus Communities	ACC US	US exchange	美国	35,500	8,918,520.94	4.59
5	TAUBMAN CENTERS INC	塔伯曼中心公司	TCO US	US exchange	美国	18,786	8,722,890.32	4.49
6	BOSTON PROPERTIES INC	波士顿地产公司	BXP US	US exchange	美国	13,000	8,471,677.36	4.36
7	PROLOGIS INC	普洛斯公司	PLD US	US exchange	美国	35,904	8,367,806.49	4.31
8	HEALTH CARE REIT INC	Health Care REIT Inc	HCN US	US exchange	美国	20,195	8,363,926.08	4.30
9	FEDERAL REALTY INVS TRUST	联邦房地产投资信托公司	FRT US	US exchange	美国	13,000	8,327,899.01	4.29
10	DOUGLAS EMMETT INC	Douglas Emmett股份有限公司	DEI US	US exchange	美国	52,283	8,059,872.25	4.15

注：①本表所列项目为房地产信托凭证(简称REITs)；
②本基金对以上证券代码采用当地市场代码。

(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

本基金本报告期末未持有基金投资。

(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、本基金本报告期末未持有股票。

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	470,549.53
4	应收利息	736.00
5	应收申购款	65,265.56
6	其他应收款	–
7	待摊费用	–
8	其他	–
9	合计	536,551.09

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

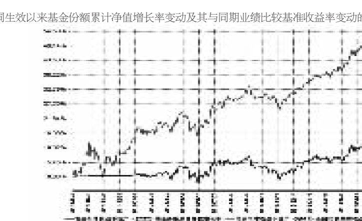
基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

（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%
2013.01.01~2013.06.30	0.29%	0.86%	1.37%	0.87%	-1.08%	-0.01%
2011.09.23~2013.06.30	4.40%	0.63%	34.98%	0.99%	-30.58%	-0.36%

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



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9月23日，本基金管理人共管理二十八只开放式基金：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、诺安纯债定期开放债券型证券投资基金、诺安鸿鑫保本混合型证券投资基金、诺安信用债券一年定期开放债券型证券投资基金、诺安稳固收益一年定期开放债券型证券投资基金。

（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。

徐卫晖先生，副董事长，工商管理硕士。历任中国化工进出口总公司财会部副总经理，中化国际贸易股份有限公司副总经理，中化河北进出口公司总经理，中化国际（控股）股份有限公司总经理，中国中化股份有限公司战略规划部、投资发展部总经理，中国对外经济贸易信托有限公司党委书记。

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。

朱乘刚先生，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。

戴宏明先生，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。

梅律吾先生，监事，硕士。历任长城证券有限责任公司研究员，鹏华基金管理有限公司研究员，诺安基金管理有限公司研究员、基金经理助理、基金经理、研究部副总监、指数投资组副总监。

3、 经理层成员

奥成文先生，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。

杨谷先生，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、诺安多策略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

宋富林，清华大学房地产专业学士，美国弗吉尼亚理工大学房地产/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月至2013年8月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、REITs小组副组长，现任产品研发中心总监，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成文先生担任，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；邹期先生，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成文先生担任，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，按实际支出金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规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：姜建清
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2013年6月末，中国工商银行资产托管部共有员工163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2013年6月，中国工商银行共托管证券投资基金314只，其中封闭式3只，开放式311只。自2003 年以来，本行连续十年获得香港《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40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"。

由于坚持长期提供稳定的客户服务，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局居第一。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2908
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：裴兰

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：姜建清
电话：010－66107900
传真：010－66107914
联系人：田耕
客户服务热线：95588
网址：www.icbc.com.cn

（2）中国农业银行股份有限公司
注册地址：北京市东城区建国门内大街69号
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
网址：www.abchina.com

（3）中国银行股份有限公司
注册地址：北京市西城区复兴门内大街1号
法定代表人：田国立
客户服务电话：95566
网址：www.boc.cn

（4）中国建设银行股份有限公司
地址：北京市西城区金融大街25号
法定代表人：王洪章
联系人：张静
客户服务电话：95533
传真：010－66275654
网址：www.ccb.com

（5）交通银行股份有限公司
办公地址：上海市银城中路188号
法定代表人：牛锡明
电话：021－58781234
传真：021－58408842
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：0755－83195109
联系人：兰奇
客户服务电话：95555
网址：www.cmbchina.com

（7）中国民生银行股份有限公司
注册地址：北京市西城区复兴门内大街2号
法定代表人：董文标
电话：010－58351666
传真：010－83914283
联系人：李群
客户服务电话：95568
网址：www.cmbc.com.cn

（8）杭州银行股份有限公司
注册地址：中国·杭州凤起路432号
办公地址：中国·杭州凤起路432号
法定代表人：马时雍
客户服务电话：0571－96523、400－8888－508
网址：www.hzbank.com.cn

（9）上海农村商业银行股份有限公司
办公地址：上海市浦东新区银城中路8号中融·碧玉蓝天大厦16至23楼
法定代表人：胡平西
联系人：周睿
电话：021－38576985
传真：021－50105124
客户服务电话：021－962999
网址：www.shrcb.com

（10）烟台银行股份有限公司
注册地址：中国·烟台市芝罘海港路25号
办公地址：山东省烟台市芝罘区海港路25号
法定代表人：叶文君
联系人：王淑华
电话：0535－6699660
传真：0535－6699884
客户服务电话：4008－311－777
网址：www.yantaibank.net

（11）渤海银行股份有限公司
注册地址：天津市河西区马场道201－205号
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
电话：022－58316666
传真：022－58316569
客户服务电话：400－888－8811
网址：www.cbhb.com.cn

（12）南京银行股份有限公司
地址：南京市白下区淮海路50号
法定代表人：林复
联系人：贺坚
电话：025－84544135
传真：010－84544129
客户服务电话：025－96400、40088－96400
网址： www.njcb.com.cn

（13）温州银行股份有限公司
住所及办公地址：温州市车站大道华海广场1 号楼
法定代表人：夏瑞洲
电话：0577－88990082
传真：0577－88995217
联系人：林波
客户服务热线：0577－96699
网址：www.wzbank.cn

（14）江苏银行股份有限公司
注册地址：南京市洪武北路55号
办公地址：南京市洪武北路55号
法定代表人：黄志伟
联系人：田春慧
电话：025－58588167
传真：025－58588164
客户服务电话：400－86－96098、96098
网址：www.jsbchina.cn

（15）哈尔滨银行股份有限公司
注册地址：黑龙江省哈尔滨市道里区尚志大街160号
法定代表人：郭志文
客户服务电话：40060－96358、95537
网址：www.hrbb.com.cn

（16）上海浦东发展银行股份有限公司
注册地址：上海市浦东新区浦东南路500号
办公地址：上海市中山东一路12号
法定代表人：吉晓辉
联系人：汤嘉惠、倪苏云
电话：021－61618888
传真：021－63604199
客户服务电话：95528
网址：www.spdb.com.cn

（17）威海市商业银行股份有限公司
注册地址：中国·威海市宝泉路 9 号
法定代表人：谭先国
客户服务电话：96636
网址：www.whccb.com

（18）北京农村商业银行股份有限公司
注册地址：北京市西城区金融大街9号
办公地址：北京市西城区金融大街9号金融街中心B座
法定代表人：乔瑞
电话：010－63229475
传真：010－63229478
联系人：王薇娜
客户服务电话：400－66－96198
网址：www.bjrcb.com

（19）兴业银行股份有限公司
注册地址：福州市湖东路154号
办公地址：福州市湖东路154号
法定代表人：高建平
联系人：刘玲
联系电话：021－52629999
客服电话：95561
公司网站：www.cib.com.cn

（20）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：上海市常熟路171号
法定代表人：丁国荣
电话：021－54033888
传真：021－54038844
联系人：孙洪喜
客户服务电话：021－962505
网址：www.sywg.com.cn

（21）海通证券股份有限公司
注册地址：上海市淮海中路98号
办公地址：上海市广东路689号
法定代表人：王开国
电话：021－23219000
传真：021－23219100
联系人：金芸、李笑鸣
客户服务电话：95553
网址：www.htsec.com

（22）光大证券股份有限公司
注册地址：上海市静安区新闸路1508号
办公地址：上海市静安区新闸路1508号
法定代表人：徐浩明
联系人：刘晨
电话：021－22169999
传真：021－68815009
客户服务电话：400－8888－788
网址：www.ebscn.com

（23）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
联系人：匡婷
电话：0755－83516289
客户服务电话：400－6666－888
网址：www.cgws.com

（24）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：天津市南开区宾水西道8号
法定代表人：杜庆平
联系人：王兆权
电话：022－28451861
传真：022－28451892
客户服务电话： 400－6515－988
网址：www.bhzq.com

（25）爱建证券有限责任公司
注册地址：上海市南京西路758号23楼
办公地址：上海市南京西路758号
法定代表人：郭林
客户服务电话：021－63340678
网址：www.ajzq.com

（26）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
办公地址：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：张志刚
客户服务电话：400－800－8899
网址：www.cindasc.com

（27）日信证券有限责任公司
注册地址：呼和浩特市新城区锡林南路18号
办公地址：呼和浩特市新城区锡林南路18号
法定代表人：孔佑杰
联系人：张利军、陈韦杉
联系电话：0471－6292465
客户服务电话：0471－6292465
网址：www.rxzq.com.cn

（28）中原证券股份有限公司
注册地址：郑州市郑东新区商务外环路10号
办公地址：郑州市郑东新区商务外环路10号
法定代表人：菅明军
基金业务对外联系人：程月艳 耿铭
联系电话：0371－65585670
传真：0371－65585665
客户服务电话：0371－967218；400－813－9666
网址：www.ccnew.com

（29）齐鲁证券有限公司
注册地址：山东省济南市经十路20518号
办公地址：山东省济南市经十路20518号
法定代表人：李玮
联系人：吴阳
开放式基金咨询电话：0531－81283906
开放式基金业务传真：0531－81283900
客户服务电话：95538
网址：www.qlzq.com.cn

（30）国泰君安证券股份有限公司
注册地址：上海市浦东新区商城路618号
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
客户服务电话：4008－888－666
网址：www.gtja.com

（31）中信建投证券有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区安立路66号
办公地址：北京市东城区朝内大街188号中信建投证券公司
法定代表人：张佑君
开放式基金咨询电话：40－08888－108
开放式基金业务传真：010－65182261
联系人：权唐
网址：www.csc108.com

（32）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2－6层
法定代表人：陈有安
电话：010－66568430
传真：010－66568990
联系人：田薇
客户服务电话：400－8888－888
网址：www.chinastock.com.cn

（33）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：武汉市新华路特8号长江证券大厦
法定代表人：胡运钊
电话：027－65799999
传真：027－85481900
联系人：李良
客户服务电话：4008－888－999
公司网址：www.95579.com

（34）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
办公地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦
法定代表人：吴万善
电话：025－84457777－950
传真：025－84579763
联系人：李金龙
客户服务热线：95597
网址：www.htsc.com.cn

（35）中国中投证券有限责任公司（原中国建银投资证券有限责任公司）
注册地址：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18层－21层及第04层01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23单元
办公地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A栋第04、18层至21层
法定代表人：龙增来
联系人：刘毅
电话 0755－82023442
传真 0755－82026539
客户服务电话：400－600－8008
网址：www.china－invs.cn

（36）山西证券股份有限公司
注册地址：太原市府西街69号山西国际贸易中心
办公地址：太原市府西街69号山西国际贸易中心A座26—30层
法定代表人：侯巍
联系人：张治国
联系电话：0351－8686703
传真：0351－8686709
客户服务电话：400－666－1618
网址：www.i618.com.cn

（37）广州证券有限责任公司
注册地址：广东省广州市先烈中路69号东山广场主楼5楼、17楼
办公地址：广东省广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层
法定代表人：刘东
电话： 020－87322668
传真： 020－87325036
联系人：樊刚正
客户服务电话： 961303；020－83963933
网址： www.gzs.com.cn

（38）南京证券有限责任公司
注册地址：江苏省南京市玄武区大钟亭8 号
办公地址：江苏省南京市玄武区大钟亭8 号
法定代表人：张华东
电话：025－83364032
传真：025－83320066
联系人：胥春阳
客户服务热线：400－828－5888
网址：www.njzq.com.cn

（39）浙商证券有限责任公司
注册地址：浙江省杭州市杭大路1号
办公地址：浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A区6/7楼
法定代表人：吴承根
联系人：吴颖
电话：0571－87902080
客户服务电话：967777
网址：www.stocke.com

（40）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裙楼8楼
办公地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场裙楼8楼（518048）
法定代表人：杨宇翔
电话：4008866338
联系人：袁月
客户服务电话：95511
网址：www.pingan.com.cn

（41）国海证券有限责任公司
注册地址：广西壮族自治区南宁市滨湖路46号
办公地址：广西壮族自治区南宁市滨湖路46号
法定代表人：张雅锋
联系人：武斌
联系电话：0755－83707413
传真：0755－83700205
客户服务电话：4008888100（全国）、95563（广西）
网址：www.ghzq.com.cn

（42）国都证券有限责任公司
注册地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层、10层
办公地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层、10层
法定代表人：常喆
电话：010－84183333
传真：010－84183311－3389
联系人：黄静
客户服务电话：400－818－8118
网址：www.guodu.com

（43）东海证券股份有限公司
注册地址：江苏省常州市延陵西路23号投资广场18－19楼
办公地址：江苏省常州市延陵西路23号投资广场18－19楼
法定代表人：朱科敏
基金业务对外联系人：李涛
电话：0519－88157761
传真：0519－88157761
客户服务电话：400－888－8588
网址：www.longone.com.cn

（44）中航证券有限公司
注册地址：南昌市抚河北路291号
办公地址：南昌市抚河北路291号
法定代表人：杜航
电话：0791－6768763
传真：0791－6789414
联系人：余雅娜
客户服务电话：400－8866－567
网址：www.avicsec.com

（45）江海证券有限公司
注册地址：黑龙江省哈尔滨市香坊区赣水路56号
办公地址：黑龙江省哈尔滨市香坊区赣水路56号
法定代表人：孙名扬
电话：0451－82336863
传真：0451－82287211
联系人：徐世旺
客户服务电话：400－666－2288
网址：www.jhzq.com.cn

（46）中国民族证券有限责任公司
注册地址：北京市西城区金融街5号新盛大厦A座6－9层
办公地址：北京市西城区金融街5号新盛大厦A座6－9层
法定代表人：赵大建
客户服务电话：400－889－5618
网址：www.e5618.com

（47）华融证券股份有限公司
注册地址：北京市西城区月坛北街26号
办公地址：北京市西城区金融大街8号中国华融A座三层、五层
法定代表人：丁之锁
客户服务电话：010－58568118
联系人：林长华
网址：www.hrsec.com.cn

（48）华安证券有限责任公司
注册地址：安徽省合肥市长江中路357号
办公地址：安徽省合肥市阜南路166号润安大厦A座
法定代表人：李工
客户服务电话：96518
网址：www.hazq.com

（49）国金证券股份有限公司
注册地址：成都市东城根上街95号
办公地址：成都市东城根上街95号成证大厦16楼
法定代表人：冉云
联系电话：028－86690021 86690206
传真：028－86695681
客户服务电话：4006－600109
网址：www.gjzq.com.cn

（50）西部证券股份有限公司
注册地址：西安市东新街232号信托大厦16－17层
办公地址：西安市东新街232号信托大厦16－17层
法定代表人：刘建武
客户服务电话：029－87406132
网址：www.westsecu.com

（51）东兴证券股份有限公司
注册地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层
办公地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）B座12、15层
法定代表人：崔海涛
客户服务电话：4008－888－993
网址：www.dxzq.net

（52）国信证券股份有限公司
注册地址：深圳市罗湖区红岭中路国信证券大厦十六层至二十六层
办公地址：深圳市罗湖区红岭中路国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如
电话：0755－82130833
传真：0755－82133952
联系人：齐晓燕
客户服务电话：95536
网址：www.guosen.com.cn

（53）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 楼
办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦A 座38－45 楼
法定代表人：宫少林
电话：0755－82943666
传真：0755－82960141
联系人：黄健
客户服务热线：95565、0755－26951111
网址：www.newone.com.cn

（54）方正证券有限责任公司
注册地址：长沙市芙蓉区芙蓉中路二段华侨国际大厦22－24层
办公地址：长沙市芙蓉区芙蓉中路二段华侨国际大厦22－24层
法定代表人：雷杰
客户服务电话：95571
网址：www.foundersc.com

（55）德邦证券有限责任公司
注册地址：上海市曹杨路510 号南半幢9 楼
办公地址：上海市浦东新区福山路500 号"城建国际中心" 26 楼
法定代表人：姚文平
电话：021－68761616
传真：021－68767981
联系人：罗芳
客户服务热线：400－8888－128
网址：www.tebon.com.cn

（56）第一创业证券有限责任公司
注册地址：广东省深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25、26层
办公地址：广东省深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25、26层
法定代表人：刘学民
客户服务电话：400－888－1888
网址：www.firstcapital.com.cn

（57）华龙证券有限责任公司
注册地址：甘肃省兰州市静宁路308号
办公地址：甘肃省兰州市静宁路308号
法定代表人：李晓安
联系人：李昕田
电话：0931－4890100
传真：0931－4890118
客户服务电话：0931－4890100、4890619、4890618
网址：www.hlzqgs.com

（58）湘财证券有限责任公司
注册地址：中国湖南省长沙市黄兴中路63号中山国际大厦12楼
办公地址：中国湖南省长沙市黄兴中路63号中山国际大厦12楼
法定代表人：林俊波
电话：021－68634518
传真：021－68865938
联系人：陈伟
客户服务电话：400－888－1551
网址：www.xcsc.com

（59）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号宏源大厦
办公地址：新疆乌鲁木齐市文艺路233号宏源大厦
法定代表人：冯戎
基金业务对外联系人：李茂俊
基金业务对外联系人电话：010－62294608－6240
基金业务对外联系人传真：010－62296854
客户服务电话：4008－000－562
网址：www.hysec.com

（60）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
电话：021－63231111
联系人：王伟力
客服服务电话： 021－962518
网址：www.962518.com

（61）大通证券股份有限公司
注册地址：大连市中山区人民路24号
法定代表人：董永成
联系人：汪晖
电话：0411－39673301
传真：0411－39673219
客户服务电话：4008－169－169
网址：www.daton.com.cn

（62）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：四川省成都市陕西街239号
法定代表人：杨炯洋
客户服务电话：400－8888－818
网址：www.hx168.com.cn

（63）天相投资顾问有限公司
注册地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座701
办公地址：北京市西城区金融大街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：010－66045500
天相投顾网－网址：http://www.txsec.com
天相基金网－网址：http://jijin.txsec.com
联系人：林爽
联系电话：010－66045608

基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的机构代理销售基金，并及时公告。

（二）注册登记机构
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
电话：0755－83026688
传真：0755－83026677

（三） 出具法律意见书的律师事务所和经办律师
名称：北京市颐合律师事务所
地址：北京市东城区建国门内大街7号光华长安大厦2座1910室
法定代表人/负责人：付朝晖
电话：010－65178866
传真：010－65180276
经办律师：虞荣方、高平均

（四） 审计基金财产的会计师事务所和经办注册会计师
名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：上海市延安东路222号外滩中心30楼
执行事务合伙人：卢伯卿
电话：021－61418888
传真：021－63350003
联系人：余志亮
经办注册会计师：胡小骏、王明静

十六、对招募说明书更新部分的说明

诺安全球收益不动产证券投资基金招募说明书（更新）依据《基金法》、《运作办法》、《销售办法》、《信息披露办法》、《诺安全球收益不动产证券投资基金基金合同》及其他法律法规的要求，对本基金管理人于2013年4月27日刊登的本基金招募说明书进行了更新，主要更新内容如下：

1、在"重要提示"部分，更新了招募说明书内容的截至日期及相关财务数据的截至日期。
2、在"第四部分 基金的投资"中，更新了"十、基金投资组合报告"的相关内容。相关数据及内容的截至日期为2013年6月30日。
3、在"第五部分 基金的业绩"中，更新了本基金报告期基金份额净值增长率与同期业绩基准收益率比较表以及本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。
4、在"第六部分 基金管理人"中，更新了证券投资基金管理情况、董事会成员信息、监事会成员信息、经理层成员信息、基金经理信息。
5、在"第十七部分 基金托管人"中，更新了基金托管人的主要人员情况、基金托管业务经营情况及内部控制制度的相关信息。
6、在"第十九部分 相关服务机构"中，更新了直销机构和代销机构的信息，以及审计基金财产的会计师事务所和经办注册会计师信息。
7、在"第二十二部分 对基金份额持有人的服务"中，更新了"四、基金投资的服务"。
8、在"第二十三部分 其他应披露事项"，列举了本基金本报告期内的相关公告。

十七、签署日期

2013年9月23日

以上内容仅为摘要，须与本招募说明书（更新）正文所载之详细资料一并阅读。

诺安基金管理有限公司
二〇一三年十月二十六日