

国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金

2018 年第 4 季度报告

2018 年 12 月 31 日

基金管理人：国泰基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：二〇一九年一月十九日

§ 1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2019 年 1 月 16 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2018 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

基金简称	国泰国证房地产行业指数分级
场内简称	国泰地产
基金主代码	160218
交易代码	160218
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2013 年 2 月 6 日
报告期末基金份额总额	487,941,545.31 份
投资目标	紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。
投资策略	1、股票投资策略 本基金主要采取完全复制法，即按照标的指数成份股组成及其权重构建股票投资组合，并根据标的指数成份股及其权重的变动而进行相应的调整。但因

	特殊情况（如成份股长期停牌、成份股发生变更、成份股权重由于自由流通量发生变化、成份股公司行为、市场流动性不足等）导致本基金管理人无法按照标的指数构成及权重进行同步调整时，基金管理人将对投资组合进行优化，尽量降低跟踪误差。 在正常市场情况下，本基金的风险控制目标是追求日均跟踪偏离度的绝对值不超过 0.35%，年跟踪误差不超过 4%。如因标的指数编制规则调整或其他因素导致跟踪偏离度和跟踪误差超过上述范围，基金管理人应采取合理措施避免跟踪偏离度、跟踪误差进一步扩大。 2、债券投资策略 基于流动性管理的需要，本基金可以投资于到期日在一年期以内的政府债券、央行票据和金融债，债券投资的目的是保证基金资产流动性并提高基金资产的投资收益。 3、股指期货投资策略 本基金投资股指期货将主要选择流动性好、交易活跃的股指期货合约。本基金力争利用股指期货的杠杆作用，降低股票仓位频繁调整的交易成本和跟踪误差，达到有效跟踪标的指数的目的。 本基金投资股指期货的，基金管理人应在季度报告、半年度报告、年度报告等定期报告和招募说明书（更新）等文件中披露股指期货交易情况，包括投资政策、持仓情况、损益情况、风险指标等，并充分揭示股指期货交易对基金总体风险的影响以及是否符合既定的投资政策和投资目标。
业绩比较基准	本基金的业绩比较基准为：国证房地产行业指数收益率×95%+银行活期存款利率（税后）×5%。

风险收益特征	本基金虽为股票型指数基金，但由于采取了基金份额分级的结构设计，不同的基金份额具有不同的风险收益特征。运作过程中，本基金共有三类基金份额，分别为国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额。其中国泰房地产份额为普通的股票型指数基金，具有较高风险、较高预期收益的特征，其风险和预期收益均高于混合型基金、债券型基金和货币市场基金；房地产 A 份额的风险与预期收益较低；房地产 B 份额采用了杠杆式的结构，风险和预期收益有所放大，将高于普通的股票型基金。		
基金管理人	国泰基金管理有限公司		
基金托管人	中国银行股份有限公司		
下属分级基金的基金简称	房地产 A	房地产 B	国泰地产
下属分级基金的场内简称	房地产 A	房地产 B	国泰地产
下属分级基金的交易代码	150117	150118	160218
报告期末下属分级基金的份额总额	119,932,247.00 份	119,932,247.00 份	248,077,051.31 份
风险收益特征	房地产 A 份额的风险与预期收益较低	采用了杠杆式的结构，风险和预期收益有所放大，将高于普通的股票型基金	普通的股票型指数基金，具有较高风险、较高预期收益的特征，其风险和预期收益均高于混合型基金、债券型基金和货币市场基金

§ 3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2018 年 10 月 1 日-2018 年 12 月 31 日)
1. 本期已实现收益	-51,762,923.15
2. 本期利润	-34,386,568.64
3. 加权平均基金份额本期利润	-0.0704
4. 期末基金资产净值	438,831,242.71
5. 期末基金份额净值	0.8994

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

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

3.2 基金净值表现

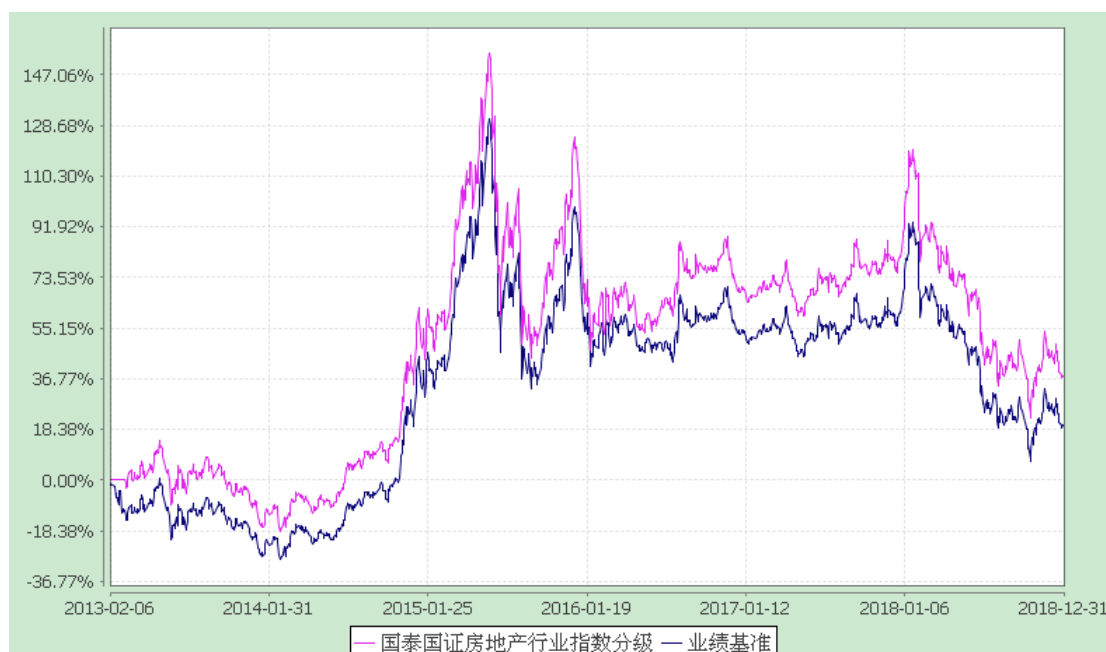
3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
过去三个月	-4.67%	1.94%	-4.22%	1.89%	-0.45%	0.05%

3.2.2 自基金合同生效以来基金累计份额净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金
累计份额净值增长率与业绩比较基准收益率历史走势对比图

(2013 年 2 月 6 日至 2018 年 12 月 31 日)



注：本基金合同生效日为2013年2月6日，本基金在六个月建仓期结束时，各项资产配置比例符合合同约定。

§ 4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
徐成城	本基金的基金经理、国泰创业板指数（LOF）、国泰国证医药卫生	2018-05-31	-	12 年	硕士研究生。曾任职于闽发证券。2011 年 11 月加入国泰基金管理有限公司，历任交易员、基金经理助理。2017 年 2 月起任国泰创业板指数证券投资基金（LOF）、国泰国证医药卫生行业指数分级证券投资基金和国泰国证食品饮料行业指数分级证券投资基金的基金经理，2018 年 1 月起兼任国泰黄金交易型开放式证券投资基金和国泰黄金交易型开放式证券投资基金联接

	生行业指数分级、国泰国证食品饮料行业指数分级、国泰国证黄金 ETF、国泰国证黄金 ETF 联接、国泰国证新能源汽车指数（LOF）、国泰国证有色金属行业指数分级、国泰国证纳斯达克 100（QDII-ETF）的基金经理				基金的基金经理，2018 年 4 月至 2018 年 8 月任国泰中证国有企业改革指数证券投资基金（LOF）的基金经理，2018 年 5 月起兼任国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金、国泰国证新能源汽车指数证券投资基金（LOF）和国泰国证有色金属行业指数分级证券投资基金的基金经理，2018 年 11 月起兼任纳斯达克 100 交易型开放式指数证券投资基金的基金经理。
--	---	--	--	--	---

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

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

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

4.3.2 异常交易行为的专项说明

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

4.4 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2018 年 A 股市场整体向下调整比较明显，沪指、中小板和创业板均有不同程度的走低，市场整体下跌的幅度和持续时间也属于 A 股历史上较为罕见：上证 50 指数全年下跌 19.83%，沪深 300 指数全年下跌 25.31%；小盘股的调整幅度则

更大：中证 500 指数下跌 33.32%、创业板指数下跌 28.65%，创下 2013 年底以来的新低。整体来看，A 股在 2018 年的可谓“命运多舛”：年初，由于中小企业业绩不达预期，北上资金大幅回流等原因，A 股在一月份短暂走高后开始快速杀跌；二季度，中美贸易摩擦突然加剧，贸易战的阴霾至今仍笼罩着两国的资本市场，加上 3 月社融数据大幅下滑，A 股正式进入了漫长的向下通道；三季度，PPP 项目屡次“爆雷”和长生生物疫苗事件，重挫了基建和医药板块，美国政府则在三季度发布了 340 亿美元加征 25%关税的商品清单，进一步促使了 A 股下滑，交易量也创下新低；进入四季度，随着监管机构连续出台托底政策、多路资金针对上市公司流动性风险进行了援助、中美之间的贸易摩擦也随着美国股市由牛转熊而现出了缓解的曙光，A 股的风险被逐步释放，跌幅显著收窄，交易量也开始放大，市场的流动性得到了一定程度的恢复。作为完全跟踪标的指数的被动型基金，本基金避免了不必要的主动操作，减少了交易冲击成本，并通过精细化管理确保基金组合与指数权重基本一致。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本基金在 2018 年第四季度的净值增长率为-4.67%，同期业绩比较基准收益率为-4.22%。

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

当前，随着国内信用政策和财政政策的转向和市场流动性的缓解，一些短期因素正在边际改善，市场也逐渐止跌企稳。就目前来看，受制于内因和外患，传统的出口、消费和投资“三驾马车”均无法完全发挥其刺激经济的作用，经济衰退的风险仍未完全解除，市场不应应对 2019 年经济快速复苏报持过高期望。但就 A 股而言，通常政策底和市场底是领先于盈利底出现的，目前 A 股市场已经处于底部区域，衰退期后期市场估值将有显著回升，将有利于未来 A 股估值的修复。从更长的角度来看，随着供给侧改革初见成效，一、二线热点城市的房价将有所控制，而三、四线城市会继续去库存，房地产行业环境整体平稳，集中度提升将利好龙头企业，板块底部支撑明显具有较确定的安全边际，超预期的业绩有望实现。国证房地产行业指数包含了沪深两市一、二线的 50 家主要上市公司，能够表征房地产行业的整体表现。投资者可利用国泰国证房地产行业指数分级基金，

积极把握房地产行业阶段性的投资机会。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§ 5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	406,897,694.15	92.43
	其中：股票	406,897,694.15	92.43
2	固定收益投资	4,639.60	0.00
	其中：债券	4,639.60	0.00
	资产支持证券	—	—
3	贵金属投资	—	—
4	金融衍生品投资	—	—
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	银行存款和结算备付金合计	32,670,443.31	7.42
7	其他各项资产	631,087.77	0.14
8	合计	440,203,864.83	100.00

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 积极投资按行业分类的股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
A	农、林、牧、渔业	—	—

B	采矿业	—	—
C	制造业	214,931.40	0.05
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	—	—
E	建筑业	—	—
F	批发和零售业	—	—
G	交通运输、仓储和邮政业	—	—
H	住宿和餐饮业	—	—
I	信息传输、软件和信息技术服务业	—	—
J	金融业	50,145.80	0.01
K	房地产业	27,718.01	0.01
L	租赁和商务服务业	—	—
M	科学研究和技术服务业	—	—
N	水利、环境和公共设施管理业	—	—
O	居民服务、修理和其他服务业	—	—
P	教育	—	—
Q	卫生和社会工作	—	—
R	文化、体育和娱乐业	—	—
S	综合	—	—
	合计	292,795.21	0.07

5.2.2 指数投资按行业分类的股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
A	农、林、牧、渔业	—	—
B	采矿业	—	—
C	制造业	997,764.48	0.23
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	—	—
E	建筑业	—	—
F	批发和零售业	—	—
G	交通运输、仓储和邮政业	—	—

H	住宿和餐饮业	—	—
I	信息传输、软件和信息技术服务业	—	—
J	金融业	—	—
K	房地产业	392,678,661.87	89.48
L	租赁和商务服务业	5,359,736.09	1.22
M	科学研究和技术服务业	—	—
N	水利、环境和公共设施管理业	—	—
O	居民服务、修理和其他服务业	—	—
P	教育	—	—
Q	卫生和社会工作	—	—
R	文化、体育和娱乐业	—	—
S	综合	7,568,736.50	1.72
	合计	406,604,898.94	92.66

5.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的股票投资明细

5.3.1 期末指数投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量(股)	公允价值(元)	占基金资产 净值比例 (%)
1	000002	万科 A	2,634,348	62,750,169.36	14.30
2	600048	保利地产	4,598,156	54,212,259.24	12.35
3	000540	中天金融	4,393,014	24,952,319.52	5.69
4	001979	招商蛇口	1,366,841	23,714,691.35	5.40
5	600340	华夏幸福	929,496	23,655,673.20	5.39
6	600383	金地集团	1,550,593	14,916,704.66	3.40
7	600606	绿地控股	2,263,332	13,828,958.52	3.15
8	601155	新城控股	536,146	12,701,298.74	2.89
9	002146	荣盛发展	1,398,866	11,120,984.70	2.53

10	000656	金科股份	1,620,552	10,031,216.88	2.29
----	--------	------	-----------	---------------	------

5.3.2 期末积极投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量(股)	公允价值(元)	占基金资产 净值比例 (%)
1	603185	上机数控	1,345	66,039.50	0.02
2	601860	紫金银行	15,970	50,145.80	0.01
3	300753	爱朋医疗	1,055	42,326.60	0.01
4	603629	利通电子	1,051	40,684.21	0.01
5	603897	长城科技	1,595	36,350.05	0.01

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值(元)	占基金资产 净值比例 (%)
1	国家债券	—	—
2	央行票据	—	—
3	金融债券	—	—
	其中：政策性金融债	—	—
4	企业债券	—	—
5	企业短期融资券	—	—
6	中期票据	—	—
7	可转债（可交换债）	4,639.60	0.00
8	同业存单	—	—
9	其他	—	—
10	合计	4,639.60	0.00

5.5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量(张)	公允价值 (元)	占基金资产 净值比例 (%)
1	123006	东财转债	40	4,639.60	0.00

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

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

本基金本报告期末未持有贵金属。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

本基金本报告期末未持有股指期货。

5.9.2 本基金投资股指期货的投资政策

本基金本报告期末投资股指期货。本基金投资股指期货将主要选择流动性好、交易活跃的股指期货合约。本基金力争利用股指期货的杠杆作用，降低股票仓位频繁调整的交易成本和跟踪误差，达到有效跟踪标的指数的目的。

法律法规对于基金投资股指期货的投资策略另有规定的，本基金将按法律法规的规定执行。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

根据本基金基金合同，本基金不能投资于国债期货。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1 本报告期内基金投资的前十名证券的发行主体（除“新城控股”公告违规外）没有被监管部门立案调查或在报告编制日前一年受到公开谴责、处罚的情况。

新城控股于 2018 年 1 月 19 日收到中国证券监督管理委员会江苏监管局公司出具的警示函。公司因股权转让纠纷，截至 2016 年 11 月 22 日原告提起诉讼日，公司及合并报表范围内子公司连续 12 个月累计诉讼金额达到 12.34 亿元，超过 1000 万元，且占公司 2015 年经审计净资产绝对值 10%以上，但公司未依据《上海证券交易所股票上市规则》及时予以披露。

本基金管理人此前投资新城控股股票时，严格执行了公司的投资决策流程，在充分调研的基础上，按规定将该股票纳入本基金股票池，而后进行了投资，并进行了持续的跟踪研究。

该情况发生后，本基金管理人就公司受处罚事件进行了及时分析和研究，认为新城控股存在的违规问题对公司经营成果和现金流量未产生重大的实质影响，对该公司投资价值未产生实质影响。本基金管理人将继续对该公司进行跟踪研究。

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

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	347,986.13
2	应收证券清算款	—
3	应收股利	—
4	应收利息	7,193.07
5	应收申购款	275,908.57
6	其他应收款	—
7	待摊费用	—
8	其他	—
9	合计	631,087.77

5.11.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

序号	债券代码	债券名称	公允价值(元)	占基金资产 净值比例(%)
1	123006	东财转债	4,639.60	0.00

5.11.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

5.11.5.1 期末指数投资前十名股票中存在流通受限情况的说明

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分 的公允价值 (元)	占基金资产 净值比例(%)	流通受限 情况说明
1	000540	中天金融	24,952,319.52	5.69	重大事项

5.11.5.2 期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分 的公允价值 (元)	占基金资产 净值比例(%)	流通受限 情况说明
1	601860	紫金银行	50,145.80	0.01	网下新股

§ 6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	房地产A	房地产B	国泰地产
本报告期期初 基金份额总额	108,819,064.00	108,819,064.00	452,807,109.93
报告期基金总 申购份额	—	—	85,826,731.70
减：报告期基 金总赎回份额	—	—	268,330,424.32
报告期基金拆 分变动份额	11,113,183.00	11,113,183.00	-22,226,366.00

本报告期末 基金份额总额	119,932,247.00	119,932,247.00	248,077,051.31
-----------------	----------------	----------------	----------------

§ 7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

7.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内本基金管理人未运用固有资金投资本基金。截至本报告期末，本基金管理人未持有本基金。

7.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，本基金的基金管理人未运用固有资金投资本基金。

§ 8 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过20%的情况

投资者类别	报告期内持有基金份额变化情况					报告期末持有基金情况	
	序号	持有基金份额比例达到或者超过20%的时间区间	期初份额	申购份额	赎回份额	持有份额	份额占比
机构	1	2018年10月1日至2018年10月8日	181,17,134.15	-	181,117,134.15	-	-
产品特有风险							
当基金份额持有人占比过于集中时，可能会因某单一基金份额持有人大额赎回而引发基金份额净值波动风险、基金流动性风险等特定风险。							

§ 9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- 1、国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同
- 2、国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金托管协议
- 3、关于核准国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金募集的批复
- 4、报告期内披露的各项公告

5、法律法规要求备查的其他文件

9.2 存放地点

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

本基金托管人住所。

9.3 查阅方式

可咨询本基金管理人；部分备查文件可在本基金管理人公司网站上查阅。

客户服务中心电话：(021) 31089000, 400-888-8688

客户投诉电话：(021) 31089000

公司网址：<http://www.gtfund.com>

国泰基金管理有限公司

二〇一九年一月十九日