

摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)

2023 年中期报告

2023 年 6 月 30 日

基金管理人：摩根基金管理（中国）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：二〇二三年八月三十一日

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。本中期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 2023 年 8 月 30 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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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.....	7
2.5 信息披露方式.....	7
2.6 其他相关资料.....	7
3 主要财务指标和基金净值表现	7
3.1 主要会计数据和财务指标.....	7
3.2 基金净值表现.....	8
4 管理人报告	9
4.1 基金管理人及基金经理情况.....	9
4.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明.....	12
4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明.....	12
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.....	13
4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望.....	13
4.6 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明.....	15
4.7 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.....	15
5 托管人报告	16
5.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明.....	16
5.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、净值计算、利润分配等情况的说明.....	16
5.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容真实、准确和完整发表意见.....	16
6 半年度财务会计报告（未经审计）	16
6.1 资产负债表.....	16
6.2 利润表.....	17
6.3 净资产（基金净值）变动表.....	18
6.4 报表附注.....	20
7 投资组合报告	38
7.1 期末基金资产组合情况.....	38
7.2 期末在各个国家（地区）证券市场的权益投资分布.....	39
7.3 期末按行业分类的权益投资组合.....	40
7.4 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.....	40
7.4.1 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.....	40
7.4.2 积极投资期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权益投资明细.....	45
7.5 报告期内股票投资组合的重大变动.....	45
7.6 期末按债券信用等级分类的债券投资组合.....	47
7.7 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.....	47
7.8 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.....	47
7.9 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.....	47
7.10 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.....	47
7.11 本报告期投资基金情况.....	47
7.12 投资组合报告附注.....	48

8 基金份额持有人信息	48
8.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构.....	48
8.2 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	49
8.3 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.....	49
9 开放式基金份额变动	49
10 重大事件揭示	49
10.1 基金份额持有人大会决议.....	49
10.2 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.....	49
10.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	50
10.4 基金投资策略的改变.....	50
10.5 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	50
10.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	50
10.6.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	50
10.6.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	50
10.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况.....	50
10.8 其他重大事件.....	52
11 影响投资者决策的其他重要信息	53
12 备查文件目录	53
12.1 备查文件目录.....	53
12.2 存放地点.....	53
12.3 查阅方式.....	54

2 基金简介

2.1 基金基本情况

基金名称	摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)
基金简称	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	摩根基金管理（中国）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	285,684,530.42 份
基金合同存续期	不定期

2.2 基金产品说明

投资目标	<p>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%。</p>
投资策略	<p>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。</p> <p>1、资产配置策略</p> <p>为了实现跟踪误差最小化，本基金将不低于 90%的非现金基金资产投资于富时发达市场 REITs 指数的成份股、备选成份股及以富时发达市场 REITs 指数为投资标的的指数基金（包括 ETF）。</p> <p>2、股票投资策略</p> <p>（1）投资组合构建</p> <p>本基金采用抽样复制指数的方法，综合考虑个股的市值规模、流动性、国别/行业代表性、价格波动率以及与标的指数相关度等因素，优选个股构建投资组合，力求在最小化跟踪误差的同时，将交易成本控制在合理的范围内。</p> <p>在初始建仓期或者为申购资金建仓时，本基金将依据市场流动性逐步买入投资组合并采取相应的交易策略降低建仓成本。在投资运作过程中，本基金将对标的指数成分的权重变化进行跟踪，并根据其权重的变动进行动态调整。</p> <p>（2）投资组合调整</p> <p>1) 定期调整</p> <p>本基金所构建的投资组合将定期根据所跟踪标的指数成份股的调整进行相应的跟踪调整。富时发达市场 REITs 指数的成份股每半年调整一次，指</p>

	<p>数调整方案公布后,本基金将及时对现有组合的构成进行相应的调整,若成分股的集中调整短期内会对跟踪误差产生较大影响,将采用逐步调整的方式。</p> <p>2) 不定期调整</p> <p>①根据指数编制规则,当标的指数成份股因增发、送配等股权变动而需进行成份股权重调整时,本基金将根据标的指数权重比例的变化,进行相应调整。</p> <p>②当标的指数成份股因停牌、流动性不足等因素导致基金无法按照指数权重进行配置,基金管理人将综合考虑跟踪误差和投资者利益,选择相关 REITs 进行适当的替代。</p> <p>③本基金将根据申购和赎回情况对 REITs 组合进行调整,保证基金正常运行,从而有效跟踪标的指数。</p> <p>3) REITs 替代</p> <p>通常情况下,本基金根据标的指数成份股在指数中的权重确定成份 REITs 的买卖数量。但在如标的指数成份股流动性严重不足或停牌、标的指数成份股因法律法规的相关规定而为本基金限制投资的标的等特殊情况下,本基金可以选择其他 REITs 或 REITs 组合对标的指数中的成份股进行替换。在选择替代 REITs 时,为尽可能的降低跟踪误差,本基金将采用定性与定量相结合的方法,在对替代 REITs 与被替代 REITs 的基本面、股价技术面等指标进行相关性分析的基础上,优先从标的指数成份股及备选成份股中选择基本面良好,流动性充裕的 REITs 进行替代投资。</p> <p>3、债券投资策略</p> <p>本基金将在控制市场风险与流动性风险的前提下,根据对财政政策、货币政策的深入分析以及对宏观经济的持续跟踪,结合不同债券品种的到期收益率、流动性、市场规模等情况,灵活运用久期策略、期限结构配置策略、信用债策略、可转债策略等多种投资策略,实施积极主动的组合管理,并根据对债券收益率曲线形态、息差变化的预测,对债券组合进行动态调整。</p> <p>4、金融衍生品投资策略</p> <p>本基金可本着谨慎和风险可控的原则,适度投资于经中国证监会允许的各类金融衍生产品,如期货、期权、权证、远期合约、掉期以及其他衍生工具。本基金投资于金融衍生品主要是为了避险和增值、管理汇率风险,以便更好地实现基金的投资目标。本基金投资于各类金融衍生品的全部敞口不高于基金资产净值的 100%。</p>
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。

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	摩根基金管理(中国)有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露	姓名	姓名
	邹树波	张姗

负责人	联系电话	021-38794888	0755-83077987
	电子邮箱	services@cifm.com	zhangshan_1027@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		王琼慧	缪建民

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		-	-

注：本基金暂不设投资顾问。

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》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	am.jpmorgan.com/cn
基金中期报告备置地点	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
注册登记机构	摩根基金管理（中国）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 主要财务指标和基金净值表现

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	报告期 (2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)
本期已实现收益	4,883,777.71
本期利润	21,807,553.85
加权平均基金份额本期利润	0.0744
本期加权平均净值利润率	6.34%
本期基金份额净值增长率	6.51%
3.1.2 期末数据和指标	报告期末(2023 年 6 月 30 日)
期末可供分配利润	44,739,872.97
期末可供分配基金份额利润	0.1566
期末基金资产净值	349,523,524.94
期末基金份额净值	1.2235
3.1.3 累计期末指标	报告期末(2023 年 6 月 30 日)
基金份额累计净值增长率	22.35%

注：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。

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，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

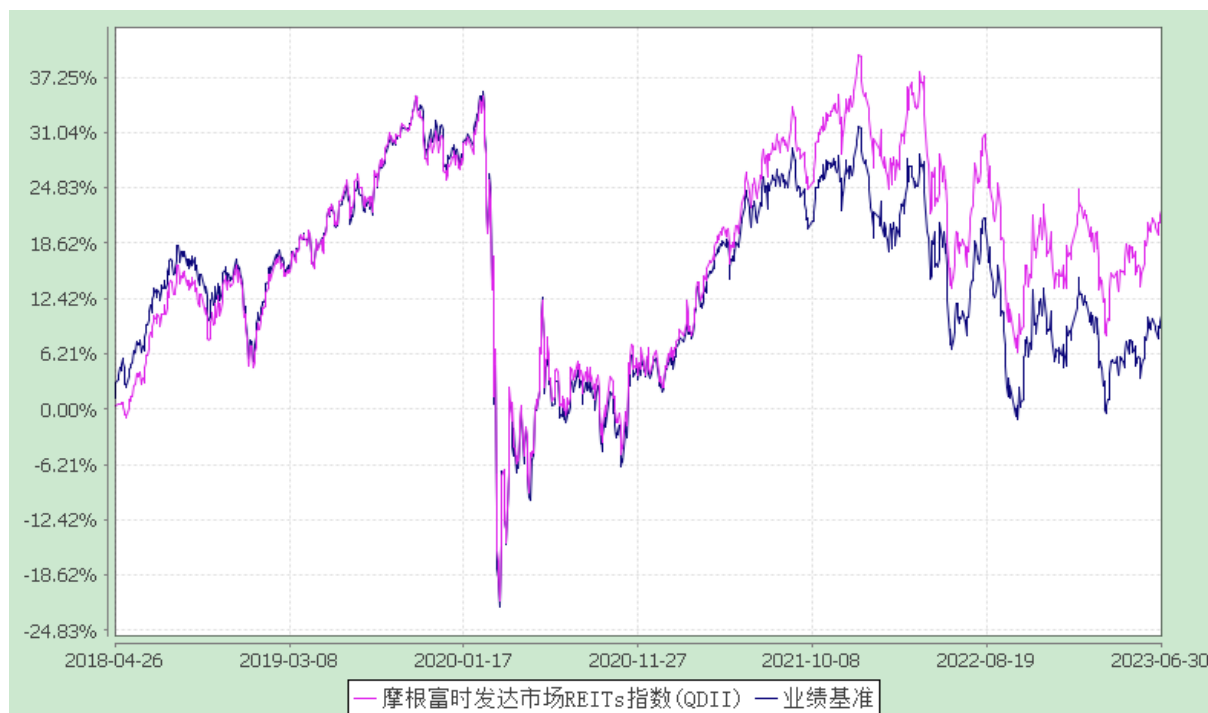
3.2 基金净值表现

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
过去一个月	5.22%	0.70%	4.43%	0.77%	0.79%	-0.07%
过去三个月	6.18%	0.82%	4.72%	0.82%	1.46%	0.00%
过去六个月	6.51%	1.05%	3.96%	1.03%	2.55%	0.02%
过去一年	4.06%	1.20%	0.73%	1.20%	3.33%	0.00%
过去三年	19.83%	1.10%	9.13%	1.09%	10.70%	0.01%
自基金合同生效起至今	22.35%	1.35%	10.42%	1.34%	11.93%	0.01%

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

摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)
 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 2023 年 6 月 30 日)



注：本基金合同生效日为 2018 年 4 月 26 日，图示的时间段为合同生效日至本报告期末。

本基金建仓期为本基金合同生效日起 6 个月，建仓期结束时资产配置比例符合本基金基金合同规定。

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

摩根基金管理（中国）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，注册资本为 2.5 亿元人民币，注册地上海。2023 年 1 月 19 日，经中国证监会批准，本公司原股东之一上海国际信托有限公司将其持有的本公司 51% 股权，与原另一股东 JPMorgan Asset Management (UK) Limited 将其持有的本公司 49% 股权转让给摩根资产管理控股公司 (JPMorgan Asset Management Holdings Inc.)，从而摩根资产管理控股公司取得本公司全部股权。2023 年 4 月 10 日，基金管理人的名称由“上投摩根基金管理有限公司”变更为“摩根基金管理（中国）有限公司”。截至 2023 年 6 月底，公司旗下运作的基金共有八十七只，均为开放式基金，分别是：摩根中国优势证券投资基金、摩根货币市场基金、摩根阿尔法混合型证券投资基金、摩根双息平衡混合型证券投资基金、摩根成长先锋混合型证券投资基金、摩根内需动力混合型证券投资基金、摩根亚太优势混合型证券投资基金(QDII)、摩根双核平衡混合型证券投资基金、摩根中小盘混合型证券投资基金、摩根

纯债债券型证券投资基金、摩根行业轮动混合型证券投资基金、摩根大盘蓝筹股票型证券投资基金、摩根全球新兴市场混合型证券投资基金(QDII)、摩根新兴动力混合型证券投资基金、摩根强化回报债券型证券投资基金、摩根健康品质生活混合型证券投资基金、摩根全球天然资源混合型证券投资基金(QDII)、摩根核心优选混合型证券投资基金、摩根智选 30 混合型证券投资基金、摩根成长动力混合型证券投资基金、摩根转型动力灵活配置混合型证券投资基金、摩根双债增利债券型证券投资基金、摩根核心成长股票型证券投资基金、摩根民生需求股票型证券投资基金、摩根纯债丰利债券型证券投资基金、摩根天添盈货币市场基金、摩根天添宝货币市场基金、摩根安全战略股票型证券投资基金、摩根卓越制造股票型证券投资基金、摩根整合驱动灵活配置混合型证券投资基金、摩根动态多因子策略灵活配置混合型证券投资基金、摩根智慧互联股票型证券投资基金、摩根科技前沿灵活配置混合型证券投资基金、摩根新兴服务股票型证券投资基金、摩根医疗健康股票型证券投资基金、摩根中国世纪灵活配置混合型证券投资基金(QDII)、摩根全球多元配置证券投资基金(QDII-FOF)、摩根安通回报混合型证券投资基金、摩根丰瑞债券型证券投资基金、摩根标普港股通低波红利指数型证券投资基金、摩根量化多因子灵活配置混合型证券投资基金、摩根安隆回报混合型证券投资基金、摩根创新商业模式灵活配置混合型证券投资基金、摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)、摩根香港精选港股通混合型证券投资基金、摩根尚睿混合型基金中基金(FOF)、摩根安裕回报混合型证券投资基金、摩根欧洲动力策略股票型证券投资基金(QDII)、摩根核心精选股票型证券投资基金、摩根动力精选混合型证券投资基金、摩根中国生物医药混合型证券投资基金(QDII)、摩根领先优选混合型证券投资基金、摩根日本精选股票型证券投资基金(QDII)、摩根锦程均衡养老目标三年持有期混合型基金中基金(FOF)、摩根瑞益纯债债券型证券投资基金、摩根慧选成长股票型证券投资基金、摩根瑞泰 38 个月定期开放债券型证券投资基金、摩根锦程稳健养老目标一年持有期混合型基金中基金(FOF)、摩根 MSCI 中国 A 股交易型开放式指数证券投资基金、摩根研究驱动股票型证券投资基金、摩根 MSCI 中国 A 股交易型开放式指数证券投资基金联接基金、摩根瑞盛 87 个月定期开放债券型证券投资基金、摩根慧见两年持有期混合型证券投资基金、摩根远见两年持有期混合型证券投资基金、摩根安享回报一年持有期债券型证券投资基金、摩根行业睿选股股票型证券投资基金、摩根优势成长混合型证券投资基金、摩根安荣回报混合型证券投资基金、摩根中债 1-3 年国开行债券指数证券投资基金、摩根景气甄选混合型证券投资基金、摩根均衡优选混合型证券投资基金、摩根中证沪港深科技 100 交易型开放式指数证券投资基金、摩根月月盈 30 天滚动持有发起式短债债券型证券投资基金、摩根恒生科技交易型开放式指数证券投资基金(QDII)、摩根全景优势股票型证券投资基金、摩根沃享远见一年持有期混合型证券投资基金、摩根鑫睿优选一年持有期混合型证券投资基金、摩根博睿均衡一年持有期混合型基金中基金(FOF)、摩根中证创新药产

业交易型开放式指数证券投资基金、摩根慧享成长混合型证券投资基金、摩根瑞享纯债债券型证券投资基金、摩根中证碳中和 60 交易型开放式指数证券投资基金、摩根沪深 300 指数增强型发起式证券投资基金、摩根标普 500 指数型发起式证券投资基金(QDII)、摩根锦颐养老目标日期 2035 三年持有期混合型发起式基金中基金(FOF)、摩根海外稳健配置混合型证券投资基金(QDII-FOF)、摩根时代睿选股股票型证券投资基金。

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		
张军	本基金基金经理	2021-01-07	-	19 年（金融领域从业经验 30 年）	张军先生曾任上海国际信托有限公司国际业务部经理、交易部经理。2004 年 6 月起加入摩根基金管理（中国）有限公司（原上投摩根基金管理有限公司），先后担任交易部总监、基金经理、投资绩效评估总监、国际投资部总监、组合基金投资部总监，现任高级基金经理。
胡迪	本基金基金经理、指数及量化投资部总监	2021-11-19	-	15 年	胡迪女士曾任纽约美林证券全球资产管理部高级经理，纽约标准普尔量化投资主管，中国国际金融股份有限公司资产管理部执行总经理。2020 年 5 月加入摩根基金管理（中国）有限公司（原上投摩根基金管理有限公司），现任指数及量化投资部总监兼基金经理。
薛晓敏	本基金基金经理助理	2022-09-01	-	14 年	暨南大学计算机软件与理论硕士，现任国际投资部基金经理助理。薛晓敏先生自 2007 年 7 月至 2009 年 5 月在恒生电子股份有限公司担任软件工程师；自 2009 年 5 月至 2014 年 11 月在国海富兰克林基金

					管理有限公司担任数量分析师;自 2014 年 11 月加入摩根基金管理(中国)有限公司(原“上投摩根基金管理有限公司”),历任研究员、投资经理助理、投资经理,现任国际投资部基金经理助理。
--	--	--	--	--	---

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. 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。

4.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

姓名	产品类型	产品数量(只)	资产净值(元)	任职时间
张军	公募基金	9	4,871,195,936.95	2008-03-08
	私募资产管理计划	1	51,730,995.32	2021-07-09
	其他组合	-	-	-
	合计	10	4,922,926,932.27	

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。基金管理人遵守了《证券投资基金法》及其他有关法律法规、本基金基金合同的规定。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 公平交易制度的执行情况

报告期内,本公司继续贯彻落实《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等相关法律法规和公司内部公平交易流程的各项要求,严格规范境内上市股票、债券的一级市场申购和二级市场交易等活动,通过系统和人工相结合的方式进行交易执行和监控分析,以确保本公司管理的不同投资组合在授权、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环节均得到公平对待。

对于交易所市场投资活动,本公司执行集中交易制度,确保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量;对于银行间市场投资活动,本公司通过对手库控制和交易室询价机制,严格防范对手风险并检查价格公允性;对于申购投资行为,

本公司遵循价格优先、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。

报告期内，通过对不同投资组合之间的收益率差异比较、对同向交易和反向交易的交易时机和交易价差监控分析，未发现整体公平交易执行出现异常的情况。

4.3.2 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，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：无。

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

报告期内，富时发达市场 REITs 指数在 1 月份上涨期间跑赢股票指数，但在之后的回调中跑输。情绪面上，市场对美联储加息预期的变化左右了价格走势。美联储维持加息，并且语气偏鹰派。行业基本上，硅谷银行事件意味着未来银行将收紧贷款标准，随之而来的是更高、更直接的衰退风险，房地产行业恐难以幸免。进入二季度，发达市场 REITs 先跌后涨。随着对美联储加息进程见顶的预期，以及投资者对风险资产偏好改善，各分类板块表现参差不齐，相对而言办公楼、购物中心和林业板块在 6 月的反弹中涨幅领先，医疗和公寓板块表现落后，数据中心板块表现稳健，在 REITs 整体下跌时仍保持正收益。

本基金采取被动复制策略跟踪指数的表现。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本报告期摩根富时发达市场 REITs 人民币份额净值增长率为:6.51%，同期业绩比较基准收益率为:3.96%。

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

展望后市，虽然房地产投资信托基金可能无法幸免于当前的抵押贷款市场动荡，但股票 REITs 维持长期结构良好的资产负债表，杠杆率低，主要利用无担保债务和固定利率融资，并且锁定了较低的固定利率。资本市场对房地产投资信托基金开放，REITs 成功发行无担保债务和股票。房地产投资信托基金还继续从运营收入（FFO）和净营业收入（NOI）收益中获取资金。凭借其强劲的资产负债表和稳健的经营业绩，房地产投资信托基金已做好充分准备，以应对这段经济和资本市场的不确定时期。

随着更高的利率、更严格的承销标准和不断变化的房地产估值，许多私人房地产投资者无法面对当前的融资环境。这加剧了人们对房地产债务持有量以及个别商业抵押地产违约升级的可能性的担忧。这也增加了整个行业的感知风险。但平均而言，房地产投资信托基金通过保持与核心投资策略一致的杠杆比率并专注于无担保、固定利率和长期债务，限制了对这些挑战的敞口。进入无担保债务市场为美国公共股权房地产投资信托基金提供了优于许多私人房地产市场同行的竞争优势。

2023 年下半年将继续带来经济不确定性，因为上半年美联储继续提高短期利率以降低通胀。尽管较高的利率环境通常会给房地产带来困难的经营环境，但房地产投资信托基金已将其资产负债表定位为在 2023 年具有弹性。自全球金融危机（GFC）结束以来，房地产投资信托基金通过降低杠杆和利息支出，使用固定利率债务以及增加其持有的债务期限来降低其对更高利率的风险敞口。

一、房地产投资信托基金的杠杆率处于历史低位。以债务与市场资产衡量的杠杆率自 2011 年以来一直保持在 40% 以下，自 2016 年以来一直稳定在 30% 的中低范围内。截至 2022 年第三季度，杠杆率为 34.5%，加权平均到期期限为 83.5 个月，或超过 7 年。

二、房地产投资信托基金拥有期限良好、结构良好的债务。房地产投资信托基金在高利率环境下管理杠杆还有很长的路要走，因为它们使用固定利率债务来长期锁定低利率。

三、自全球金融危机结束以来，房地产投资信托基金通过降低杠杆和利息支出，使用固定利率债务以及增加其持有的债务期限来降低其对更高利率的风险敞口。REITs 提升了资产负债表的稳健性，以便更好地应对 2023 年的经济不确定性。2023 年，更高的利率环境将转化为可变债务和新债务的更高利率，从而导致更高的利息支出和更大的偿债负担。但房地产投资信托基金处于较有利地位，可以承受更高的利率，并与杠杆率更高的市场参与者竞争房地产购买。平均而言，房地产投资信托基金在过去六次经济衰退期间和之后的表现优于私人房地产和更广泛的股票市场。房地产投资信托基金正以强劲的经营业绩进入经济增长放缓的时期，并为 2023 年的经济不确定性做好了准备。比如 2005 年的债务期限刚刚超过 59 个月（近五年），并在 2021 年升至 89 个月（近七年半）的峰值。2022 年债务期限略有缩短，因为新债券发行量远低于历史水平，但仍接近历史高位。自 2005 年以来固定利率占总债务的比例，以及未偿债务总额的加权平均利率，都朝着有利于房地产投资信托基金的方向发展。固定利率债务的比例从 2005 年的 73% 增加到 2021 年和 2022 年的 85% 以上。在房地产投资信托基金转向固定利率债务的同时，其债务的平均利率已经下降。房地产投资信托基金的加权平均利率已从 2005 年的 5.9% 降至 2022 年第三季度的 3.6%。由于可变利率债务的风险敞口较少，到期的平均期限较长，房地产投资信托基金以低利率锁定债务，限制了其在 2023 年对更高利率的风险敞口。

四、利息支出，因为 NOI 的份额较低。过去几年，该行业杠杆率降低的一个结果是利息支出占

NOI 的比例降低。2009 年，利息支出占 NOI 的比例为 37%。此后，由于房地产投资信托基金降低了杠杆率并以低利率债务融资，该指标经历了急剧下降。截至 2022 年第三季度，这一比例为 18.9%。如上所述，房地产投资信托基金的大部分债务也以固定利率计算，总债务的 87.2%为固定利率。与 2005 年的水平相比，所有部门的利息支出占 NOI 的比例都有所下降。值得注意的是，即使是今天利息支出与 NOI 比率最高的行业，其水平也低于 2005 年 35.4%的行业平均水平。自 2005 年以来，住宅对 NOI 的利息支出降幅最大，下降了 22 个基点，其次是数据中心和零售，均下降了 20 个基点。木材和数据中心的利息支出都远低于行业平均水平，低于 10%，并且倾向于将利息支出保持在低于行业平均水平的水平。住宿/度假村和医疗保健分别高于平均水平，分别为 23.2%和 26.1%。医疗保健的利息支出份额降幅最小，仅下降了 2 个基点。

2023 年，更高的利率环境或将转化为可变债务和新债务的更高利率，从而导致更高的利息支出和更大的偿债负担。房地产投资信托基金处于有利地位，可以承受更高的利率，并与杠杆率更高的市场参与者竞争房地产购买，因为它们有效地管理了资产负债表。

2023 年下半年，我们仍然预计有更多机构投资者可能会考虑将房地产投资信托基金作为投资组合完成策略的一部分，以获得地域多元化或行业多元化，或增强其投资组合的 ESG 属性。房地产投资信托基金通过让投资者更好地进入现代经济的房地产行业（如手机信号塔、数据中心、自助存储、医疗保健、工业和物流）来提供行业多元化。

4.6 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，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。

4.7 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

托管人声明:

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。

本报告期内本基金未进行利润分配。

5.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见

本年度中期报告中财务指标、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 半年度财务会计报告 (未经审计)

6.1 资产负债表

会计主体: 摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)

报告截止日: 2023 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产:		-	-
银行存款	6.4.7.1	23,594,559.85	26,365,950.38
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
交易性金融资产	6.4.7.2	328,574,115.18	316,731,841.14
其中: 股票投资		328,574,115.18	316,731,841.14
基金投资		-	-
债券投资		-	-

资产支持证券投资		-	-
其他投资		-	-
衍生金融资产	6.4.7.3	-	-
买入返售金融资产	6.4.7.4	-	-
应收清算款		280,643.93	-
应收股利		1,406,598.76	1,282,064.72
应收申购款		410,417.24	555,030.46
递延所得税资产		-	-
其他资产	6.4.7.5	280,542.77	-
资产总计		354,546,877.73	344,934,886.70
负债和净资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负债：		-	-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		4,214,076.26	1,970,390.71
应付管理人报酬		226,308.01	238,133.49
应付托管费		70,721.27	74,416.71
应付销售服务费		-	-
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利润		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	6.4.7.6	512,247.25	224,711.99
负债合计		5,023,352.79	2,507,652.90
净资产：		-	-
实收基金	6.4.7.7	285,684,530.42	298,091,899.77
未分配利润	6.4.7.8	63,838,994.52	44,335,334.03
净资产合计		349,523,524.94	342,427,233.80
负债和净资产总计		354,546,877.73	344,934,886.70

注：报告截止日 2023 年 6 月 30 日,基金份额净值 1.2235 元，基金份额总额:285,684,530.42 份。

6.2 利润表

会计主体：摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、营业总收入		23,787,427.16	-72,860,442.60
1.利息收入		92,314.61	26,095.64
其中：存款利息收入	6.4.7.9	92,314.61	26,095.64
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		-	-
证券出借利息收入		-	-
其他利息收入		-	-
2.投资收益（损失以“-”填列）		6,289,905.02	13,023,821.66
其中：股票投资收益	6.4.7.10	17,247.22	7,028,140.45
基金投资收益	6.4.7.11	-	-
债券投资收益	6.4.7.12	-	-
资产支持证券投资收益	6.4.7.13	-	-
衍生工具收益	6.4.7.14	-	-
股利收益	6.4.7.15	6,272,657.80	5,995,681.21
其他投资收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6.4.7.16	16,923,776.14	-87,270,704.13
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		423,315.22	1,053,080.26
5.其他收入（损失以“-”号填列）	6.4.7.17	58,116.17	307,263.97
减：二、营业总支出		1,979,873.31	2,480,798.24
1. 管理人报酬		1,365,271.18	1,723,025.20
2. 托管费		426,647.30	538,445.35
3. 销售服务费		-	-
4. 投资顾问费		-	-
5. 利息支出		-	-
其中：卖出回购金融资产支出		-	-
6. 信用减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8. 其他费用	6.4.7.18	187,954.83	219,327.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,807,553.85	-75,341,240.84
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,807,553.85	-75,341,240.84
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		21,807,553.85	-75,341,240.84

6.3 净资产（基金净值）变动表

会计主体：摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日			
	实收基金	其他综合 收益（若有）	未分配利润	净资产合计
一、上期期末净资产（基金净值）	298,091,899.77	-	44,335,334.03	342,427,233.80
二、本期期初净资产（基金净值）	298,091,899.77	-	44,335,334.03	342,427,233.80
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-12,407,369.35	-	19,503,660.49	7,096,291.14
（一）、综合收益总额	-	-	21,807,553.85	21,807,553.85
（二）、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）	-12,407,369.35	-	-2,303,893.36	-14,711,262.71
其中：1.基金申购款	28,424,436.93	-	4,851,117.03	33,275,553.96
2.基金赎回款	-40,831,806.28	-	-7,155,010.39	-47,986,816.67
（三）、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）	-	-	-	-
四、本期期末净资产（基金净值）	285,684,530.42	-	63,838,994.52	349,523,524.94
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日			
	实收基金	其他综合 收益（若有）	未分配利润	净资产合计
一、上期期末净资产（基金净值）	345,942,572.95	-	137,711,815.70	483,654,388.65
二、本期期初净资产（基金净值）	345,942,572.95	-	137,711,815.70	483,654,388.65
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-13,207,771.64	-	-79,224,472.85	-92,432,244.49
（一）、综合收益总额	-	-	-75,341,240.84	-75,341,240.84
（二）、本期基金	-13,207,771.64	-	-3,883,232.01	-17,091,003.6

份额交易产生的基金净值变动数(净值减少以“-”号填列)				5
其中：1.基金申购款	116,105,332.59	-	32,990,380.50	149,095,713.09
2.基金赎回款	-129,313,104.23	-	-36,873,612.51	-166,186,716.74
(三)、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)	-	-	-	-
四、本期期末净资产(基金净值)	332,734,801.31	-	58,487,342.85	391,222,144.16

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 6.1 至 6.4，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：王琼慧，主管会计工作负责人：王敏，会计机构负责人：俞文涵

6.4 报表附注

6.4.1 基金基本情况

摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)(原名为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，由摩根基金管理(中国)有限公司(原上投摩根基金管理有限公司，已于 2023 年 4 月 10 日办理完成工商变更登记)依照《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》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金合计为人民币 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摩根基金管理(中国)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。

根据摩根基金管理(中国)有限公司 2023 年 4 月 12 日发布的《关于公司法定名称变更的公告》，本基金管理人的中文法定名称由“上投摩根基金管理有限公司”变更为“摩根基金管理(中国)有限公司”。根据同一天发布的《摩根基金管理(中国)有限公司关于旗下基金更名事宜的公告》，上投摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金(QDII)自该日起更名为摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)。

根据《摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金 (QDII)基金合同》和《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《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摩根基金管理(中国)有限公司于 2023 年 8 月 30 日批准报出。

6.4.2 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、《资产管理产品相关会计处理规定》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》、《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 6.4.4 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。

6.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2023 年上半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 2023 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年上半年度的经营成果和净资产变动情况等有关信息。

6.4.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报告相一致。

6.4.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

6.4.5.1 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。

6.4.5.2 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。

6.4.5.3 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。

6.4.6 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。

6.4.7 重要财务报表项目的说明

6.4.7.1 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2023 年 6 月 30 日
活期存款	23,594,559.85
等于：本金	23,593,161.29
加：应计利息	1,398.56
定期存款	-
等于：本金	-
加：应计利息	-
其他存款	-
等于：本金	-
加：应计利息	-
合计	23,594,559.85

注：货币资金中包括以下外币余额：

于 2023 年 06 月 30 日，银行存款中包含的外币余额为：美元 2,236,500.69 元(折合人民币 16,160,506.69 元)。

6.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日			
	成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票	321,976,272.29	-	328,574,115.18	6,597,842.89
贵金属投资-金交所黄金合约	-	-	-	-
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	321,976,272.29	-	328,574,115.18	6,597,842.89

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。

6.4.7.3 衍生金融资产/负债

6.4.7.3.1 衍生金融资产/负债期末余额

无余额。

6.4.7.4 买入返售金融资产

无余额。

6.4.7.5 其他资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
应收利息	-
其他应收款	280,542.77
待摊费用	-
合计	280,542.77

6.4.7.6 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
应付券商交易单元保证金	-
应付赎回费	5,103.96
应付证券出借违约金	-
应付交易费用	-
其中：交易所市场	-
银行间市场	-
应付利息	-
应付在途资金	280,643.93
预提费用	158,235.79
应付指数使用费	68,263.57
合计	512,247.25

6.4.7.7 实收基金

金额单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	298,091,899.77	298,091,899.77
本期申购	28,424,436.93	28,424,436.93
本期赎回（以“-”号填列）	-40,831,806.28	-40,831,806.28
本期末	285,684,530.42	285,684,530.42

注：申购含转换入份额；赎回含转换出份额。

6.4.7.8 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	41,668,063.42	2,667,270.61	44,335,334.03
本期利润	4,883,777.71	16,923,776.14	21,807,553.85
本期基金份额交易产生的变动数	-1,811,968.16	-491,925.20	-2,303,893.36
其中：基金申购款	4,099,383.93	751,733.10	4,851,117.03
基金赎回款	-5,911,352.09	-1,243,658.30	-7,155,010.39
本期已分配利润	-	-	-
本期末	44,739,872.97	19,099,121.55	63,838,994.52

6.4.7.9 存款利息收入

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
活期存款利息收入	92,314.61
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	-
其他	-
合计	92,314.61

6.4.7.10 股票投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
卖出股票成交总额	18,363,101.08
减：卖出股票成本总额	18,320,859.01
减：交易费用	24,994.85
买卖股票差价收入	17,247.22

6.4.7.11 基金投资收益

无。

6.4.7.12 债券投资收益

无。

6.4.7.13 资产支持证券投资收益

无。

6.4.7.14 衍生工具收益

无。

6.4.7.15 股利收益

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
股票投资产生的股利收益	6,272,657.80
其中：证券出借权益补偿收入	-
基金投资产生的股利收益	-
合计	6,272,657.80

6.4.7.16 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
1.交易性金融资产	16,923,776.14
——股票投资	16,923,776.14
——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	16,923,776.14

6.4.7.17 其他收入

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
基金赎回费收入	58,116.17
合计	58,116.17

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。

6.4.7.18 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
审计费用	32,728.42
信息披露费	59,507.37
证券出借违约金	-
指数使用费	68,263.57
银行费用	27,455.47
合计	187,954.83

6.4.8 或有事项、资产负债表日后事项的说明

6.4.8.1 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。

6.4.8.2 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本基金并无须作披露的资产负债表日后事项。

6.4.9 关联方关系

6.4.9.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

根据中国证监会证监许可(2023)151 号《关于核准上投摩根基金管理有限公司变更股东、实际控制人的批复》，核准摩根资产管理控股公司(JPMorgan Asset Management Holdings Inc.)成为上投摩根基金管理有限公司主要股东；核准摩根大通公司(JPMorgan Chase &Co.)成为上投摩根基金管理有限公司实际控制人；对摩根资产管理控股公司依法受让上投摩根基金管理有限公司 2.5 亿元出资(占注册资本比例 100%)无异议。相关股权变更工商变更手续于 2023 年 3 月 24 日完成。公司股东由摩根资产管理(英国)有限公司及上海浦东发展银行股份有限公司变更为摩根资产管理控股公司。

6.4.9.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
摩根基金管理（中国）有限公司	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、基金代销机构
香港上海汇丰银行有限公司 ("汇丰银行")	境外资产托管人

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。

6.4.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

6.4.10.1 通过关联方交易单元进行的交易

无。

6.4.10.2 关联方报酬

6.4.10.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月 30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6 月30日
当期发生的基金应支付的管理费	1,365,271.18	1,723,025.20
其中：支付销售机构的客户维护费	579,921.86	457,468.83

注：支付基金管理人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：

$$\text{日管理人报酬} = \text{前一日基金资产净值} \times 0.8\% / \text{当年天数}。$$

6.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月 30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6 月30日
当期发生的基金应支付的托管费	426,647.30	538,445.35

注：支付基金托管人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：

$$\text{日托管费} = \text{前一日基金资产净值} \times 0.25\% / \text{当年天数}。$$

6.4.10.3 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

6.4.10.4 各关联方投资本基金的情况

6.4.10.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无

6.4.10.4.2 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

无。

6.4.10.5 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
-------	----	---------

	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	11,369,502.76	13,228.83	33,081,239.84	26,006.92
汇丰银行	12,225,057.09	79,085.78	3,169,456.17	88.72

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。

6.4.10.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无

6.4.10.7 其他关联交易事项的说明

6.4.10.7.1 其他关联交易事项的说明

无。

6.4.10.7.2 当期交易及持有基金管理人以及管理人关联方所管理基金产生的费用

无。

6.4.11 利润分配情况

本报告期本基金未实施利润分配。

6.4.12 期末（2023 年 6 月 30 日）本基金持有的流通受限证券

6.4.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

6.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

无。

6.4.12.3 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

6.4.12.3.1 银行间市场债券正回购

无。

6.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

无。

6.4.13 金融工具风险及管理

6.4.13.1 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；风险管理部负责建立并完善公司市场风险、流动性风险、信用风险管理框架，运用系统化分析工具对以上进行分析和识别，提升公司风险科技水平。运营风险管理部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，依风险管理的考评，定期或不定期对各项风险指标进行控管，并提出内控建议。投资准则管理部负责执行和管控投资准则，通过设立投资准则、事前管控、事后管控，保障基金投资运作符合法规、合同及公司内部要求。

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。

6.4.13.2 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。

6.4.13.3 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 2023 年 6 月 30 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。

6.4.13.3.1 金融资产和金融负债的到期期限分析

无。

6.4.13.3.2 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》(自 2017 年 10 月 1 日起施行)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%(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%。

本基金所持部分证券在证券交易所上市,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 6.4.12。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%。

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。

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。

6.4.13.4 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。

6.4.13.4.1 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来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。

6.4.13.4.2 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。

6.4.13.4.2.1 外汇风险敞口

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日				
	美元 折合人民币	港币 折合人民币	(其他主要 币种) 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	16,161,141.98	-	-	-	16,161,141.98
交易性金融	258,864,685.0	5,646,943.10	-	64,062,487.03	328,574,115.1

资产	5				8
应收证券清算款	-	-	-	280,643.93	280,643.93
应收股利	876,370.98	154,219.96	-	376,007.82	1,406,598.76
应收申购款	78,776.46	-	-	-	78,776.46
其他资产	280,542.77	-	-	-	280,542.77
资产合计	276,261,517.24	5,801,163.06	-	64,719,138.78	346,781,819.08
以外币计价的负债					
应付赎回款	42,139.49	-	-	-	42,139.49
其他负债	68.06	-	-	280,643.93	280,711.99
负债合计	42,207.55	-	-	280,643.93	322,851.48
资产负债表外汇风险敞口净额	276,219,309.69	5,801,163.06	-	64,438,494.85	346,458,967.60
	上年度末 2022 年 12 月 31 日				
项目	美元 折合人民币	港币 折合人民币	(其他主要 币种) 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	20,268,032.92	-	-	-	20,268,032.92
交易性金融资产	244,863,797.59	6,101,177.02	-	65,766,866.53	316,731,841.14
应收股利	922,807.83	-	-	359,256.89	1,282,064.72
应收申购款	295,084.60	-	-	-	295,084.60
资产合计	266,349,722.94	6,101,177.02	-	66,126,123.42	338,577,023.38
以外币计价的负债					
应付赎回款	78,274.44	-	-	-	78,274.44

其他负债	225.44	-	-	-	225.44
负债合计	78,499.88	-	-	-	78,499.88
资产负债表 外汇风险敞 口净额	266,271,223.06	6,101,177.02	-	66,126,123.42	338,498,523.50

6.4.13.4.2.2 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 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
	所有外币相对人民币升值 5%	增加约 1,732	增加约 1,692
	所有外币相对人民币贬值 5%	减少约 1,732	减少约 1,692

6.4.13.4.3 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。

6.4.13.4.3.1 其他价格风险敞口

金额单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日		上年度末 2022 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	328,574,115.18	94.01	316,731,841.14	92.50
交易性金融资产—基金投资	-	-	-	-
交易性金融资产—债券投资	-	-	-	-
衍生金融资产—权证投资	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	328,574,115.18	94.01	316,731,841.14	92.50

6.4.13.4.3.2 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 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
	业绩比较基准上升 5%	增加约 1,435	增加约 1,478
	业绩比较基准下降 5%	减少约 1,435	减少约 1,478

6.4.14 公允价值

6.4.14.1 金融工具公允价值计量的方法

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。

6.4.14.2 持续的以公允价值计量的金融工具

6.4.14.2.1 各层次金融工具的公允价值

单位：人民币元

公允价值计量结果所属的层次	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
第一层次	328,574,115.18	316,731,841.14
第二层次	-	-
第三层次	-	-
合计	328,574,115.18	316,731,841.14

6.4.14.2.2 公允价值所属层次间的重大变动

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。

6.4.14.3 非持续的以公允价值计量的金融工具的说明

于 2023 年 6 月 30 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产(2022 年 12 月 31 日：同)。

6.4.14.4 不以公允价值计量的金融工具的相关说明

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。

6.4.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

7 投资组合报告

7.1 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	328,574,115.18	92.67
	其中：普通股	-	-
	存托凭证	-	-
	优先股	-	-
	房地产信托凭证	328,574,115.18	92.67
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	23,594,559.85	6.65
8	其他各项资产	2,378,202.70	0.67
9	合计	354,546,877.73	100.00

7.2 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	258,864,685.05	74.06
日本	17,519,760.35	5.01
澳大利亚	14,692,797.30	4.20
英国	12,355,314.68	3.53
新加坡	10,347,725.00	2.96
法国	7,380,281.77	2.11
中国香港	5,646,943.10	1.62
比利时	1,766,607.93	0.51
合计	328,574,115.18	94.01

注：国家（地区）类别根据其所在的证券交易所确定，ADR、GDR 按照存托凭证本身挂牌的证券交易所确定。

7.3 期末按行业分类的权益投资组合

7.3.1 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（%）
房地产	328,574,115.18	94.01
合计	328,574,115.18	94.01

注：以上分类采用全球行业分类标准(GICS)。

7.3.2 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。

7.4 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

7.4.1 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	PROLOG IS INC	安博	PLD	纽约证 券交易 所	美国	37,533.00	33,257,985.82	9.52
2	EQUINIX INC	Equinix 有 限公司	EQIX	纳斯达 克交易 所	美国	5,122.00	29,014,048.69	8.30
3	PUBLIC STORAG E	公共存储 公司	PSA	纽约证 券交易 所	美国	8,608.00	18,154,844.47	5.19
4	WELLTO WER INC	-	WELL	纽约证 券交易 所	美国	27,299.00	15,956,127.97	4.57
5	REALTY INCOME CORP	Realty Income 公 司	O	纽约证 券交易 所	美国	36,313.00	15,688,326.52	4.49
6	SIMON PROPER TY GROUP INC	西蒙房地 产集团公 司	SPG	纽约证 券交易 所	美国	17,825.00	14,873,810.72	4.26
7	DIGITAL REALTY	数字房地 产信托有	DLR	纽约证 券交易	美国	15,951.00	13,124,512.25	3.75

	TRUST INC	限公司		所				
8	VICI PROPER TIES INC	VICI Properties 股份有限 公司	VICI	纽约证 券交易 所	美国	54,438.00	12,363,245.10	3.54
9	AVALON BAY COMMU NITIES INC	AvalonBay 社区股份 有限公司	AVB	纽约证 券交易 所	美国	7,676.00	10,497,906.13	3.00
10	EQUITY RESIDEN TIAL	公寓物业 权益信托	EQR	纽约证 券交易 所	美国	20,488.00	9,766,343.30	2.79
11	INVITATI ON HOMES INC	-	INVH	纽约证 券交易 所	美国	33,569.00	8,344,163.08	2.39
12	EXTRA SPACE STORAG E INC	-	EXR	纽约证 券交易 所	美国	7,303.00	7,854,817.09	2.25
13	ALEXAN DRIA REAL ESTATE EQUIT	-	ARE	纽约证 券交易 所	美国	9,405.00	7,712,627.08	2.21
14	VENTAS INC	-	VTR	纽约证 券交易 所	美国	21,909.00	7,483,316.17	2.14
15	MID-AM ERICA APARTM ENT COMM	-	MAA	纽约证 券交易 所	美国	6,366.00	6,985,475.38	2.00
16	SUN COMMU NITIES INC	-	SUI	纽约证 券交易 所	美国	6,764.00	6,376,273.10	1.82
17	ESSEX PROPER TY TRUST INC	-	ESS	纽约证 券交易 所	美国	3,506.00	5,935,675.32	1.70
18	WP	-	WPC	纽约证	美国	11,659.00	5,691,632.88	1.63

	CAREY INC			券交易 所				
19	LINK REIT	-	00823	香港证 券交易 所	中国香港	140,800.00	5,646,943.10	1.62
20	UDR INC	-	UDR	纽约证 券交易 所	美国	18,150.00	5,634,129.68	1.61
21	KIMCO REALTY CORP	-	KIM	纽约证 券交易 所	美国	33,175.00	4,727,197.84	1.35
22	HOST HOTELS & RESORT S INC	-	HST	纳斯达 克交易 所	美国	38,762.00	4,713,855.12	1.35
23	CAMDE N PROPER TY TRUST	-	CPT	纽约证 券交易 所	美国	5,688.00	4,474,595.15	1.28
24	HEALTH PEAK PROPER TIES INC	-	PEAK	纽约证 券交易 所	美国	30,401.00	4,415,398.07	1.26
25	SEGRO PLC	-	SGRO	英国伦 敦交易 所	英国	66,302.00	4,345,330.85	1.24
26	SCENTR E GROUP	-	SCG	澳大利 亚证券 交易所	澳大利亚	288,852.00	3,673,585.07	1.05
27	BOSTON PROPER TIES INC	-	BXP	纽约证 券交易 所	美国	8,599.00	3,578,334.74	1.02
28	CAPITAL AND INTEGR ATED COMME RCIAL	-	CICT	新加坡 证券交 易所	新加坡	278,752.00	2,845,339.30	0.81
29	CAPITAL AND ASCEND AS REIT	-	CLAR	新加坡 证券交 易所	新加坡	187,500.00	2,725,542.00	0.78
30	STOCKL	-	SGP	澳大利 亚	澳大利亚	131,041.00	2,534,434.63	0.73

	AND			亚证券 交易所				
31	NIPPON BUILDING FUND INC	-	8951	日本交 易所	日本	84.00	2,381,669.14	0.68
32	MIRVAC GROUP	-	MGR	澳大利 亚证券 交易所	澳大利亚	216,560.00	2,348,851.34	0.67
33	MEDICAL PROPER TIES TRUST INC	-	MPW	纽约证 券交易 所	美国	33,478.00	2,240,043.38	0.64
34	DEXUS/ AU	-	DXS	澳大利 亚证券 交易所	澳大利亚	59,095.00	2,212,148.05	0.63
35	Unibail-R odamco- Westfield	-	URW	巴黎交 易所	法国	5,806.00	2,202,113.41	0.63
36	GECINA SA	-	GFC	巴黎交 易所	法国	2,857.00	2,195,350.53	0.63
37	LAND SECURIT IES GROUP PLC	-	LAND	英国伦 敦交易 所	英国	40,221.00	2,111,612.71	0.60
38	GPT GROUP	-	GPT	澳大利 亚证券 交易所	澳大利亚	105,248.00	2,091,139.67	0.60
39	JAPAN REAL ESTATE INVEST MENT	-	8952	日本交 易所	日本	75.00	2,058,863.40	0.59
40	NOMUR A REAL ESTATE MASTER FU	-	3462	日本交 易所	日本	246.00	2,046,870.90	0.59
41	KLEPIER RE	-	LI	巴黎交 易所	法国	11,294.00	2,021,261.34	0.58
42	NIPPON PROLOG	-	3283	日本交 易所	日本	133.00	1,927,461.83	0.55

	IS REIT INC							
43	VICINIT Y CENTRE S STAPLE D SECS	-	VCX	澳大利 亚证券 交易所	澳大利亚	206,972.00	1,832,638.54	0.52
44	JAPAN METROP OLITAN FUND INVEST ME	-	8953	日本交 易所	日本	377.00	1,818,667.68	0.52
45	WAREH OUSES DE PAUW SCA	-	WDP	比利时 交易所	比利时	8,928.00	1,766,607.93	0.51
46	GLP J-REIT	-	3281	日本交 易所	日本	245.00	1,743,997.56	0.50
47	DAIWA HOUSE REIT INVEST MENT	-	8984	日本交 易所	日本	122.00	1,687,987.46	0.48
48	MAPLET REE LOGISTI CS TRUST	-	MLT	新加坡 证券交 易所	新加坡	185,200.00	1,603,388.26	0.46
49	BRITISH LAND CO PLC	-	BLND	英国伦 敦交易 所	英国	52,200.00	1,445,188.82	0.41
50	UNITE GROUP PLC/THE	-	UTG	英国伦 敦交易 所	英国	18,011.00	1,432,700.12	0.41
51	ORIX JREIT INC	-	8954	日本交 易所	日本	152.00	1,350,774.69	0.39
52	MAPLET REE INDUST RIAL TRUST	-	MINT	新加坡 证券交 易所	新加坡	107,800.00	1,273,191.52	0.36

53	ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	-	3269	日本交易所	日本	73.00	1,257,960.53	0.36
54	UNITED URBAN INVESTMENT CORP	-	8960	日本交易所	日本	171.00	1,245,507.16	0.36
55	TRITAX BIG BOX REIT PLC	-	BBOX	英国伦敦交易所	英国	105,445.00	1,205,130.91	0.34
56	DERWENT LONDON PLC	-	DLN	英国伦敦交易所	英国	6,111.00	1,145,418.95	0.33
57	MAPLE REE PAN ASIA COM TRUST	-	MPACT	新加坡 证券交易所	新加坡	127,200.00	1,101,247.23	0.32
58	Covivio	-	COV	巴黎交易所	法国	2,827.00	961,556.49	0.28
59	SUNTEC REIT	-	SUN	新加坡 证券交易所	新加坡	115,900.00	799,016.69	0.23
60	LXI REIT PLC	-	LXI	英国伦敦交易所	英国	85,100.00	669,932.32	0.19

注：此处所用证券代码的类别是当地市场代码。

7.4.2 积极投资期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权益投资明细

本基金本报告期末未持有积极投资股票。

7.5 报告期内股票投资组合的重大变动

7.5.1 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	WP CAREY INC	WPC	6,268,734.58	1.83
2	ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3269	1,172,404.26	0.34
3	LINK REIT	00823	1,159,073.23	0.34
4	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	MRL	1,142,536.36	0.33
5	SUNTEC REIT	SUN	849,286.11	0.25
6	LXI REIT PLC	LXI	703,824.33	0.21
7	REALTY INCOME CORP	O	620,579.02	0.18
8	WELLTOWER INC	WELL	570,548.24	0.17
9	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	ARE	356,539.54	0.10
10	WAREHOUSES DE PAUW SCA	WDP	189,019.53	0.06
11	KLEPIERRE	LI	128,590.86	0.04
12	DERWENT LONDON PLC	DLN	78,220.85	0.02

注：“买入金额”（或“买入股票成本”）、“卖出金额”（或“卖出股票收入”）均按买卖成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

7.5.2 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	PROLOGIS INC	PLD	4,784,900.04	1.40
2	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	OHI	2,458,592.95	0.72
3	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	MRL	1,111,930.35	0.32
4	EQUINIX INC	EQIX	1,018,023.13	0.30
5	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	LMP	771,568.29	0.23
6	KEPPEL DC REIT	KDCREIT	767,520.27	0.22
7	WELLTOWER INC	WELL	678,871.69	0.20
8	REALTY INCOME CORP	O	651,497.85	0.19
9	PRIMARY HEALTH PROPERTIES	PHP	647,605.82	0.19
10	PUBLIC STORAGE	PSA	624,970.29	0.18
11	SIMON PROPERTY GROUP INC	SPG	606,371.21	0.18
12	DIGITAL REALTY TRUST INC	DLR	533,730.79	0.16
13	AVALONBAY COMMUNITIES INC	AVB	274,742.49	0.08
14	ESSEX PROPERTY TRUST INC	ESS	266,197.93	0.08
15	INVITATION HOMES INC	INVH	205,911.24	0.06
16	VENTAS INC	VTR	202,450.38	0.06

17	EQUITY RESIDENTIAL	EQR	186,832.91	0.05
18	EXTRA SPACE STORAGE INC	EXR	177,000.74	0.05
19	LINK REIT	00823	172,070.51	0.05
20	SCENTRE GROUP	SCG	145,213.05	0.04

注：“买入金额”（或“买入股票成本”）、“卖出金额”（或“卖出股票收入”）均按买卖成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

7.5.3 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	13,239,356.91
卖出收入（成交）总额	18,363,101.08

注：“买入金额”（或“买入股票成本”）、“卖出金额”（或“卖出股票收入”）均按买卖成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

7.6 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。

7.7 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。

7.8 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。

7.9 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。

7.10 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。

7.11 本报告期投资基金情况

7.11.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的基金投资明细

本基金本报告期末未持有基金。

7.12 投资组合报告附注

7.12.1 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，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

7.12.2 报告期内本基金投资的前十名股票没有超出基金合同规定的备选股票库。

7.12.3 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	应收清算款	280,643.93
3	应收股利	1,406,598.76
4	应收利息	-
5	应收申购款	410,417.24
6	其他应收款	280,542.77
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,378,202.70

7.12.4 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。

7.12.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

7.12.5.1 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。

7.12.5.2 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。

7.12.6 投资组合报告附注的其他需要说明的事项

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。

8 基金份额持有人信息

8.1 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
30,947	9,231.41	20,626,339.32	7.22%	265,058,191.10	92.78%

8.2 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	108,562.17	0.0380%

8.3 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

9 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	298,091,899.77
本报告期基金总申购份额	28,424,436.93
减：本报告期基金总赎回份额	40,831,806.28
本报告期基金拆分变动份额	-
本报告期期末基金份额总额	285,684,530.42

10 重大事件揭示

10.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内无基金份额持有人大会决议。

10.2 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

基金管理人：

2023年1月，公司股东选举组成新的董事会：Daniel Watkins 先生、Paul Bateman 先生、Paul Quinsee 先生、王大智先生、汪棣先生、曾翀先生和 Matthew Bersani 先生；同时决定原董事会成员陈兵先生、陈海宁先生、林仪桥先生和周晔先生不再担任公司董事职务，刘红忠先生和王学杰先生不再担任公司独立董事职务。

2023年6月，公司股东新增并选举王琼慧女士和杜猛先生出任公司董事职务。

基金管理人于 2023 年 4 月 1 日公告，自 2023 年 3 月 31 日起，刘鲁旦先生不再担任公司副总经理。基金管理人于 2023 年 4 月 27 日公告，自 2023 年 4 月 25 日起，Daniel Watkins 先生担任公司董事长，王大智先生不再代为履行董事长职务。

基金管理人于 2023 年 6 月 30 日公告，自 2023 年 6 月 28 日起，王琼慧女士担任公司总经理、法定代表人，王大智先生不再担任公司总经理、法定代表人。

基金托管人：

无。

10.3 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。

10.4 基金投资策略的改变

本报告期内无基金投资策略的改变。

10.5 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的情况。

10.6 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

10.6.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，管理人未受稽查或处罚，亦未发现管理人的高级管理人员受稽查或处罚。

10.6.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，托管人未受稽查或处罚，亦未发现托管人的高级管理人员受稽查或处罚。

10.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况

10.7.1 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 Global Markets Ltd.	1	6,754,934.35	21.37%	3,388.90	21.77%	-
Instinet Europe Limited	1	4,626,958.59	14.64%	2,430.77	15.61%	-
Instinet LLC	1	17,058,655.62	53.98%	7,219.84	46.37%	-
Instinet Pacific Limited	1	1,545,103.10	4.89%	1,236.10	7.94%	-
Instinet Singapore Services Pte Limited	1	1,616,806.38	5.12%	1,293.42	8.31%	-

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要,并能为本基金提供全面的信息服务。
- 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。

10.7.2 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 Markets Ltd.	-	-	-	-	-	-	-	-
Instinet Europe Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
Instinet	-	-	-	-	-	-	-	-

LLC								
Instinet Pacific Limited	-	-	-	-	-	-	-	-
Instinet Singapore Services Pte Limited	-	-	-	-	-	-	-	-

注：无。

10.8 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	2023-01-14
2	关于上投摩根基金管理有限公司股东及实际控制人变更的公告	同上	2023-01-21
3	上投摩根基金管理有限公司关于董事变更的公告	同上	2023-02-01
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	2023-02-17
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	2023-04-01
6	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	2023-04-04
7	关于公司法定名称变更的公告	同上	2023-04-12
8	摩根基金管理 (中国) 有限公司关于旗下基金更名事宜的公告	同上	2023-04-12
9	摩根基金管理 (中国) 有限公司关于董事长变更的公告	同上	2023-04-27
10	摩根基金管理 (中国) 有限公司关于深圳分公	同上	2023-05-13

	司法名称变更的公告		
11	摩根基金管理（中国）有限公司关于北京分公司法定名称变更的公告	同上	2023-05-19
12	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	2023-05-26
13	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	2023-06-16
14	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	2023-06-29
15	摩根基金管理（中国）有限公司关于高级管理人员变更的公告	同上	2023-06-30

11 影响投资者决策的其他重要信息

11.1 影响投资者决策的其他重要信息

无。

12 备查文件目录

12.1 备查文件目录

1. 中国证监会准予本基金募集注册的文件；
2. 《摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）基金合同》；
3. 《摩根富时发达市场 REITs 指数型证券投资基金（QDII）托管协议》；
4. 《摩根基金管理（中国）有限公司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。

摩根基金管理（中国）有限公司

二〇二三年八月三十一日