

鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式 证券投资基金 2018 年年度报告

2018 年 12 月 31 日

基金管理人：鹏华基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

送出日期：2019 年 03 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2019 年 3 月 27 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。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师对本基金出具了“标准无保留意见”的审计报告。

本报告期自 2018 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 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 信息披露方式	6
2.5 其他相关资料	7
§ 3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 基金净值表现	8
3.3 其他指标	9
3.4 过去三年基金的利润分配情况	10
§ 4 管理人报告	10
4.1 基金管理人及基金经理情况	10
4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	13
4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明	13
4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明	15
4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望	15
4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况	16
4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明	17
4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明	18
4.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉相关事项的说明	18
4.10 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	18
§ 5 托管人报告	18
5.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	18
5.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、净值计算、利润分配等情况的说明	18
5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容真实、准确和完整发表意见	18
§ 6 审计报告	18
6.1 审计报告基本信息	18
6.2 审计报告的基本内容	19
§ 7 年度财务报表	20
7.1 资产负债表	20
7.2 利润表	21
7.3 所有者权益（基金净值）变动表	23
7.4 报表附注	24
§ 8 投资组合报告	51

8.1 期末基金资产组合情况	51
8.2 报告期末按行业分类的股票投资组合	52
8.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细	52
8.4 报告期内股票投资组合的重大变动	53
8.5 期末按债券品种分类的债券投资组合	54
8.6 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	55
8.7 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有资产支持证券投资明细	55
8.8 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	55
8.9 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证投资明细	55
8.10 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明	55
8.11 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明	55
8.12 投资组合报告附注	55
§ 9 基金份额持有人信息.....	56
9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	56
9.2 期末上市基金前十名持有人	57
9.3 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	57
9.4 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情况	57
9.5 发起式基金发起资金持有份额情况	57
§ 10 重大事件揭示	58
10.1 基金份额持有人大会决议	58
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	58
10.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	58
10.4 基金投资策略的改变	58
10.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	59
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	59
10.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况	59
10.8 其他重大事件	60
§ 11 影响投资者决策的其他重要信息	61
11.1 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	61
11.2 影响投资者决策的其他重要信息	61
§ 12 备查文件目录	61
12.1 备查文件目录	61
12.2 存放地点	61
12.3 查阅方式	61

§ 2 基金简介

2.1 基金基本情况

基金名称	鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金
基金简称	鹏华前海 REIT
场内简称	鹏华前海
基金主代码	184801
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2015 年 7 月 6 日
基金管理人	鹏华基金管理有限公司
基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	29,995,915.35 份
基金合同存续期	不定期
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2015 年 9 月 30 日

2.2 基金产品说明

投资目标	本基金通过投资于目标公司股权参与前海金融创新，力争分享金融创新的红利。
投资策略	<p>基金合同生效后，本基金根据与目标公司及其股东所签订的增资协议等相关协议约定的程序和时间，通过增资方式持有目标公司股权至 2023 年 7 月 24 日，获取自 2015 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 24 日期间前海企业公馆项目 100% 的实际或应当取得的除物业管理费收入之外的营业收入，营业收入依据相关协议约定的业绩补偿机制和激励机制进行调整。前述目标公司的概况、增资入股情况、退出安排、交易结构、业绩补偿机制和激励措施等详见招募说明书。本基金投资目标公司之外的基金资产可投资于依法发行或上市的股票、债券和货币市场工具等。</p> <p>1、对于目标公司的投资策略 本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、商业地产周期（供需结构、租金和资产价格波动等）、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断目标公司持有商业物业当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，基金将深入调研目标公司所持商业物业的基本面（包括位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括定位、经营策略、租赁能力、物业管理能力等），通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型。本基金将根据投资需要参与所投资项目商业运营并代表持有人行使股东权利，并与目标公司服务机构签订相应的股权回购协议以及建立运营绩效保证机制，力争获取稳定的租金收益，具体交易结构详见招募说明书。</p> <p>2、固定收益资产投资策略 本基金投资目标公司前的基金资产以及投资目标公司后的剩余资产、本基金获得的分红款、本基金对目标公司股权的退出款在按照本《基金合同》约定进行分</p>

	<p>配或支付前，可全部投资于依法发行或上市的债券和货币市场工具等固定收益类资产。本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。首先对存款利率、回购利率和债券收益率进行比较，并在对封闭运作期内资金面进行判断的基础上，判断是否存在利差套利空间，以确定是否进行杠杆操作；其次对各类固定收益资产在封闭运作期内的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类固定收益资产的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。投资决策委员会将定期或不定期召开会议，确定本基金固定收益资产各类属的配置比例、组合的杠杆水平等目标区间。本公司信用评估团队依托基金管理人信用分析系统评估债务人的相对违约率并确定个券的信用评级，为本基金的组合构建和调整提供标的建议。本基金将依据投资决策委员会决议和信用分析团队的建议制定具体的配置和调整计划，进行固定收益投资组合的构建和日常管理。</p> <p>3、权益类资产投资策略 在严格控制风险、保持资产流动性的前提下，本基金将根据发行人的基本面情况，并结合对市场流动性、上市后表现的预期，适当参与股票等权益类投资，以增加基金收益。</p>
业绩比较基准	十年期国债收益率+1.5%
风险收益特征	本基金在封闭运作期内投资于目标公司股权，以获取商业物业租金收益为目标，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

注：无。

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	鹏华基金管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	张戈
	联系电话	0755-82825720
	电子邮箱	zhangge@phfund.com.cn
客户服务电话	4006788999	95528
传真	0755-82021126	021-63602540
注册地址	深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 楼	上海市中山东一路 12 号
办公地址	深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 楼	上海市北京东路 689 号
邮政编码	518048	200001
法定代表人	何如	高国富

2.4 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.phfund.com

基金年度报告备置地点	深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 层鹏华基金管理有限公司
------------	--

2.5 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	上海市湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
房地产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	广东省深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 2 座 18 楼

§ 3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

3.1.1 期间数据和指标	2018 年	2017 年	2016 年
本期已实现收益	262,397,910.75	-135,578,566.70	271,263,124.72
本期利润	210,360,155.46	65,964,735.61	159,192,448.96
加权平均基金份额本期利润	7.0130	2.1991	5.3071
本期加权平均净值利润率	6.60%	2.16%	5.04%
本期基金份额净值增长率	6.82%	2.15%	5.27%
3.1.2 期末数据和指标	2018 年末	2017 年末	2016 年末
期末可供分配利润	247,664,551.49	-14,733,359.26	180,780,319.68
期末可供分配基金份额利润	8.2566	-0.4912	6.0268
期末基金资产净值	3,293,818,947.11	3,083,458,791.65	3,180,371,877.40
期末基金份额净值	109.809	102.796	106.027
3.1.3 累计期末指	2018 年末	2017 年末	2016 年末

标			
基金份额 累计净值 增长率	20.15%	12.48%	10.11%

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（例如，开放式基金的申购赎回费、基金转换费等），计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

（3）期末可供分配利润，采用期末资产负债表中未分配利润期末余额和未分配利润中已实现部分的期末余额的孰低数。

（4）表中的“期末”均指报告期最后一日，即 12 月 31 日，无论该日是否为开放日或交易所的交易日。

3.2 基金净值表现

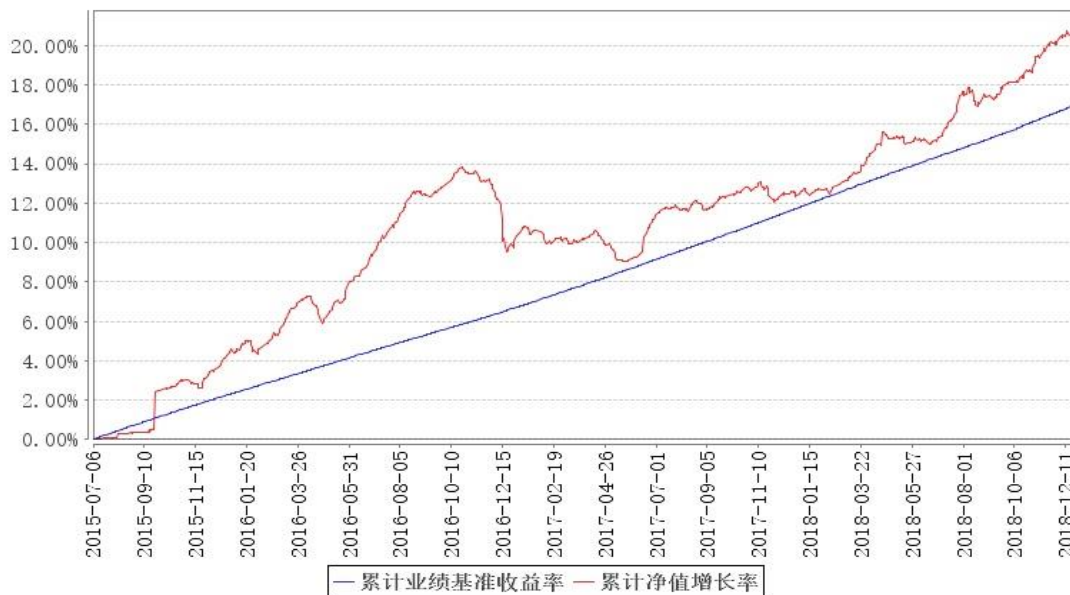
3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	份额净值 增长率① (%)	份额净值增 长率标准差 ② (%)	业绩比较基 准收益率③ (%)	业绩比较基准收 益率标准差④ (%)	①-③ (%)	②-④ (%)
过去三个月	1.68	0.10	1.25	0.02	0.43	0.08
过去六个月	4.18	0.11	2.52	0.01	1.66	0.10
过去一年	6.82	0.10	5.13	0.01	1.69	0.09
过去三年	14.87	0.10	14.57	0.01	0.30	0.09
自基金成立 起至今	20.15	0.12	16.89	0.01	3.26	0.11

注：业绩比较基准=十年期国债到期收益率+1.5%

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

鹏华前海REIT累计净值增长率与同期业绩比较基准收益率的历史走势对比图

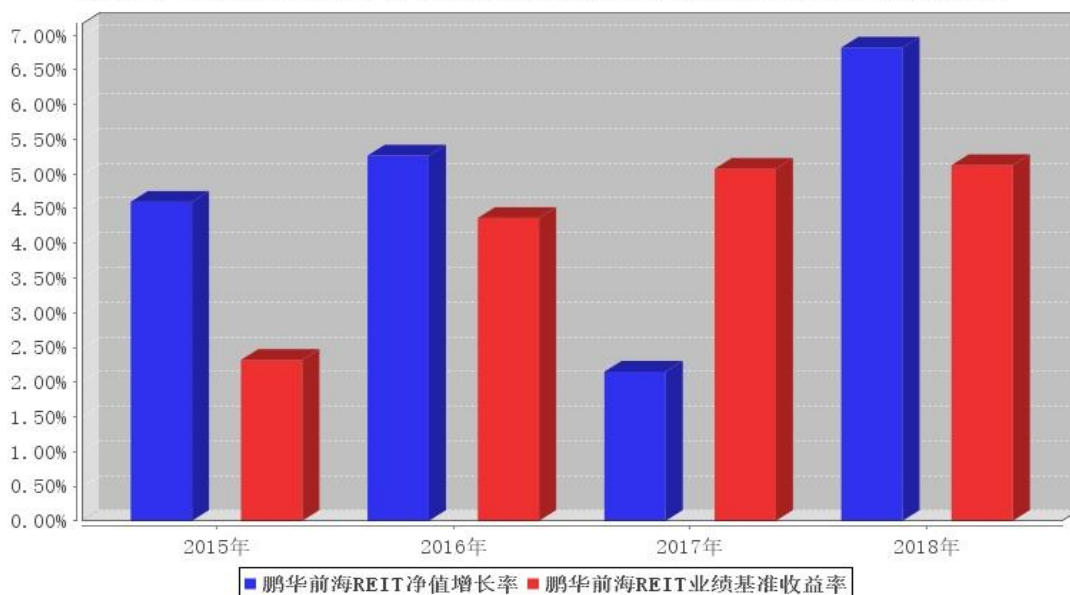


注：1、本基金基金合同于 2015 年 7 月 6 日生效。

2、截至建仓期结束，本基金的各项投资比例已达到基金合同中规定的各项比例。

3.2.3 自基金合同生效以来基金每年净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

鹏华前海REIT基金每年净值增长率与同期业绩比较基准收益率的对比图



注：1、合同生效当年按照实际存续期计算，不按整个自然年度进行折算。

3.3 其他指标

注：无。

3.4 过去三年基金的利润分配情况

单位：元

年度	每 10 份基金份额分 红数	现金形式发放总额	再投资形式发放总 额	年度利润分配合计	备注
2018 年	-	-	-	-	-
2017 年	54.3000	162,877,821.36	-	162,877,821.36	-
2016 年	38.8000	116,384,153.14	-	116,384,153.14	-
合计	93.1000	279,261,974.50	-	279,261,974.50	-

§ 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

鹏华基金管理有限公司成立于 1998 年 12 月 22 日，业务范围包括基金募集、基金销售、资产管理及中国证监会许可的其他业务。截止本报告期末，公司股东由国信证券股份有限公司、意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）、深圳市北融信投资发展有限公司组成，公司性质为中外合资企业。公司原注册资本 8,000 万元人民币，后于 2001 年 9 月完成增资扩股，增至 15,000 万元人民币。截至 2018 年 12 月，公司管理资产总规模达到 5,164.62 亿元，管理 146 只公募基金、10 只全国社保投资组合、4 只基本养老保险投资组合。经过 20 年投资管理基金，在基金投资、风险控制等方面积累了丰富经验。

4.1.2 基金经理（或基金经理小组）及基金经理助理简介

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		
尤柏年	本基金基金经理	2015-07-06	-	14	尤柏年先生，国籍中国，经济学博士，14 年证券基金从业经验。历任澳大利亚 BConnect 公司 Apex 投资咨询团队分析师，华宝兴业基金管理有限公司金融工程部高级数量分析师、海外投资管理部高级分析师、基金经理助理、华宝兴业成熟市场基金和华宝兴业标普油气基金基金经理等职；2014 年 7 月加盟鹏华基

					<p>金管理有限公司, 历任国际业务部副总经理, 现担任国际业务部总经理、基金经理。2014 年 08 月担任鹏华全球高收益债基金基金经理, 2014 年 09 月担任鹏华环球发现 (QDII-FOF) 基金基金经理, 2015 年 07 月担任鹏华前海万科 REITs 基金基金经理, 2016 年 12 月担任鹏华沪深港新兴成长混合基金基金经理, 2017 年 11 月担任鹏华港美互联股票 (LOF) 基金基金经理, 2017 年 11 月担任鹏华香港银行指数 (LOF) 基金基金经理, 2017 年 11 月担任鹏华香港中小企业指数 (LOF) 基金基金经理。尤柏年先生具备基金从业资格。本报告期内本基金基金经理未发生变动。</p>
刘方正	本基金基金经理	2015-08-06	-	8	<p>刘方正先生, 国籍中国, 理学硕士, 8 年证券基金从业经验。2010 年 6 月加盟鹏华基金管理有限公司, 从事债券研究工作, 历任固定收益部高级研究员、基金经理助理, 现任绝对收益投资部基金经理。2015 年 03 月至 2017 年 01 月担任鹏华弘利混合基金基金经理, 2015 年 03 月至 2015 年 08 月担任鹏</p>

				<p>华行业成长基金基金经理，2015年04月至2017年01月担任鹏华弘润混合基金基金经理，2015年05月担任鹏华弘华混合基金基金经理，2015年05月担任鹏华弘和混合基金基金经理，2015年05月至2017年01月担任鹏华弘益混合基金基金经理，2015年06月至2017年01月担任鹏华弘鑫混合基金基金经理，2015年08月担任鹏华前海万科 REITs 基金基金经理，2015年08月至2017年01月担任鹏华弘泰混合基金基金经理，2016年03月担任鹏华弘信混合基金基金经理，2016年03月至2017年05月担任鹏华弘实混合基金基金经理，2016年03月至2018年05月担任鹏华弘锐混合基金基金经理，2016年08月担任鹏华弘达混合基金基金经理，2016年08月至2017年12月担任鹏华弘嘉混合基金基金经理，2016年09月担任鹏华弘惠混合基金基金经理，2016年11月至2018年01月担任鹏华兴裕定开混合基金基金经理，2016年11月担任鹏华兴泰定开</p>
--	--	--	--	--

					混合基金基金经理，2016年12月担任鹏华兴悦定开混合基金基金经理，2017年09月至2018年08月担任鹏华兴益定期开放混合基金基金经理，2018年05月担任鹏华睿投混合基金基金经理。刘方正先生具备基金从业资格。本报告期内本基金基金经理未发生变动。
--	--	--	--	--	---

注：1. 任职日期和离任日期均指公司作出决定后正式对外公告之日；担任新成立基金基金经理的，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关于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

报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等法律法规、中国证监会的有关规定以及基金合同的约定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合规，不存在违反基金合同和损害基金份额持有人利益的行为。

4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

4.3.1 公平交易制度和控制方法

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《鹏华基金管理有限公司公平交易管理规定》，将公司所管理的封闭式基金、开放式基金、社保组合、特定客户资产管理组合等不同资产组合的授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动均纳入公平交易管理，在业务流程和岗位职责中制定公平交易的控制规则和控制活动，建立对公平交易的执行、监督及审核流程，严禁在不同投资组合之间进行利益输送。在投资研究环节：1、公司使用唯一的研究报告发布平台“研究报告管理平台”，确保各投资组合在获得投资信息、研究支持、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；2、公司严格按照《股票库管理规定》、《信用债券投资与风险控制管理规定》，执行股票及信用产品出入库及日常维护工作，确保相关证券入库以内容严谨、观点明确的研究报告作为依据；3、在公司股票库基础上，各涉及股票投资的资产组合根据各自的投资目标、投资风格、投资范围和防范关联交易的原则分别建立资产组合股票库，基金经理在股票库基础上根据投资授权以及基金合同择股方式构建具体的投资组合；4、严格执行

投资授权制度，明确投资决策委员会、分管投资副总裁、基金经理等各主体的职责和权限划分，合理确定基金经理的投资权限，超过投资权限的操作，应严格履行审批程序。在交易执行环节：

1、所有公司管理的资产组合的交易必须通过集中交易室完成，集中交易室负责建立和执行交易分配制度，确保各投资组合享有公平的交易执行机会；2、针对交易所公开竞价交易，集中交易室应严格启用恒生交易系统内的公平交易程序，交易系统则自动启用公平交易功能，由系统按照“未委托数量”的比例对不同资产组合进行委托量的公平分配；如果相关基金经理坚持以不同的价格进行交易，且当前市场价格不能同时满足多个资产组合的指令价格要求时，交易系统自动按照“价格优先”原则进行委托；当市场价格同时满足多个资产组合的指令价格要求时，则交易系统自动按照“同一指令价格下的公平交易”模式，进行公平委托和交易量分配；3、银行间市场交易、交易所大宗交易等非集中竞价交易需依据公司《股票投资交易流程》和《固定收益投资管理流程》的规定执行；银行间市场交易、交易所大宗交易等以公司名义进行的交易，各投资组合经理应在交易前独立确定各投资组合的交易价格和数量，公司按照价格优先、比例分配的原则对交易结果进行分配；4、新股、新债申购及非公开定向增发交易需依据公司《新股申购流程》、《固定收益投资管理流程》和《非公开定向增发流程》的规定执行，对新股和新债申购方案和分配过程进行审核和监控。在交易监控、分析与评估环节：1、为加强对日常投资交易行为的监控和管理，杜绝利益输送、不公平交易等违规交易行为，防范日常交易风险，公司明确了关注类交易的界定及对应的监控和评估措施机制；所监控的交易包括但不限于：交易所公开竞价交易中同日同向交易的交易时机和交易价差、不同投资组合临近交易日的同向交易和反向交易的交易时机和交易价差、关联交易、债券交易收益率偏离度、成交量和成交价格异常、银行间债券交易对手交易等；2、将公平交易作为投资组合业绩归因分析和交易绩效评价的重要关注内容，发现的异常情况由投资监察员进行分析；3、监察稽核部分别于每季度和每年度编写《公平交易执行情况检查报告》，内容包括关注类交易监控执行情况、不同投资组合的整体收益率差异分析和同向交易价差分析；《公平交易执行情况检查报告》需经公司基金经理、督察长和总经理签署。

4.3.2 公平交易制度的执行情况

报告期内，本基金管理人严格执行公平交易制度，确保不同投资组合在研究、交易、分配等各环节得到公平对待。同时，根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的要求，公司对所管理组合的不同时间窗的同向交易进行了价差专项分析，未发现存在违反公平交易原则的现象。

4.3.3 异常交易行为的专项说明

报告期内，本基金未发生违法违规且对基金财产造成损失的异常交易行为。

本报告期内未发生基金管理人管理的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%的情况。

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

本基金持有的项目公司物业万科前海企业公馆在 2018 年完成总收入 20,087 万元。其中公馆租赁收入占总收入的 87%，会议中心等其他收入合计占 13%。

2018 年，宏观经济受内外需变化的影响逐季回落，年初金融去杠杆阶段性告一段落，企业去杠杆执行力度较强，金融体系内流动性自年初开始转向温和，货币政策方向缓慢放松，金融体系内融资成本逐步回落，实体资金受多重压力持续偏紧，年中信用风险频出，随着金融宽松过程逐步演化及政府宏观政策干预，年尾实体资金面有所好转。整体消费受过去几年居民部门杠杆率快速提高的压力，表现出持续下滑趋势；地方政府显性债务和隐性债务均处于较高水平，压力较大；实体企业受投资收益率的回落影响，加杠杆动力不足。综合来看，内需整体回落，外需受欧洲和日本经济放缓、中美贸易战等影响也存在较大下行压力。价格方面，工业品价格同比增速随总需求放缓有所回落，居民生活端物价仍受“供给侧”影响的滞后效应缓慢提升。

权益市场前高后低，一月底指数高点出现后快速持续回落，四季度出现底部震荡迹象。市场反映经济走势和企业盈利预期较差，大盘指数回落至历史低位，上证 50 和沪深 300 指数估值回落至历史 20%分位数附近，中证 500 指数估值回落至历史最低 5%分位数附近，估值绝对水平处于今年最低阶段。债券市场，随着金融去杠杆阶段性告一段落，信用资质、流动性较好的高等级信用债和利率债品种走出估值修复行情，收益率回归宏观基本面趋势，收益率水平重回历史四分之一分位数附近，信用偏弱债券随经济下行风险频繁暴露，民营企业尤其受到抑制，信用利差处于较高水平。

本基金以追求稳定收益为主要投资策略，控制基金净值回撤幅度。在操作上，保持稳健的中短久期债券资产配置，以固定收益类资产为主要方向，在严格控制整体仓位的前提下，少量参与股票二级市场投资，同时，积极参与新股、可转债、可交换债的网下申购获取增强收益。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本报告期内，鹏华前海万科 REITs 组合净值增长率 6.82%；鹏华前海万科 REITs 业绩比较基准增长率 5.13%；

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

展望后市，我们认为宏观经济仍在下行趋势之中，财政和货币政策方面均展现出一定托底等积极信号，但数据方面未显现出企稳迹象，经济在今年二季度还是三季度出现环比改善迹象仍不

确定，整体方向仍然以中央政府加杠杆带动部分企业部门和部分居民部门提高消费和杠杆水平为主方向。今年的核心关注点在于扩信用的过程如何演化及进展，促消费和降税等政策积极引导金融体系资金向实体，尤其是向前几年受限制较为严重的民营企业倾斜，货币政策也将配合处于相对宽松的环境，会不会引起局部区域流动性过剩或泡沫仍依赖于政策执行力度，整体需要以内需的企稳来带动整体经济的走稳，目前尚未观察到明显迹象。

在此情况下，股票市场对经济较差的预期反映相对充分，大盘指数估值都已回落至相对合理水平，短时间来看，整体走势由趋势下行逐步转向底部震荡，向下半年预测是否会出现实体流动性宽松带来的阶段性权益资产估值修复行情仍将继续观察。整体股票所处环境相比 2018 年偏乐观。债券市场方面，收益率的估值修复行情大体完成，高等级品种收益率处于历史四分之一分位数附近，是否进一步回落至历史最低区间一方面取决于经济下行趋势的严重程度和持续时间，另一方面取决于货币政策的宽松程度是否能更进一步，整体收益率大概率将继续平稳下行，信用利差的收缩将非常依赖于扩信用的进展情况，如果实体流动性逐步缓解，那么信用利差将有较充分的回落动力，但对部分财务杠杆爆掉的公司帮助有限。

未来我们仍将坚持稳健的投资策略，保持稳健的固定收益类资产配置，保持中等仓位、短久期的债券资产，严控仓位情况下适当参与股票市场，并通过参与新股、可转债、可交换债网下申购等投资，追求稳定的投资收益。

4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

本报告期内，基金管理人继续完善内部控制、提升风险管理水平，着重开展了以下各项工作：

1、继续完善内部控制体系

公司根据法律法规、监管要求及业务发展需求，不断优化现有的标准化业务流程体系，强调业务流程服务于加强风险防范和提升运营效率，通过信息技术手段持续提升业务操作的系统化程度，并不断优化。

2、持续改进投资监控的方法与手段，保证基金投资业务的合法合规性

报告期内，在投资日常合规监控工作方面，公司根据法律法规和产品特点进一步完善了投资监控系统以提升投资监控效率；在实现交易价差分析、银行间交易分析、研究报告检查等专项检查工作定期化、日常化的基础上，公司加强了内幕交易风险的检查和防范，多次开展有关内幕交易的合规培训，进一步强化全体投研人员对内幕交易行为和结果的认识。

3、规范基金销售业务，保证基金销售业务的合法合规性

报告期内，在基金募集和持续营销活动中，公司严格规范基金销售业务，按照《证券投资基金销售管理办法》及相关法规规定审查宣传推介材料，逐步落实反洗钱法律法规各项要求，并督

促销售部门做好投资者教育工作，本报告期内没有出现主动违规行为。

4、开展以风险为导向的内部稽核

报告期内，监察稽核部开展了对市场营销管理、财务费用管理、反洗钱业务、子公司管理和公司日常运作的定期监察稽核与专项监察稽核。监察稽核人员开展了以风险为导向的内部稽核，通过稽核发现，提高了公司标准化操作流程手册的执行效力，优化了标准化操作流程手册。报告期内，公司未发生重大风险事件。

4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

1、有关参与估值流程各方及人员的职责分工、专业胜任能力和相关工作经历的描述

(1) 日常估值流程

基金的估值由基金会计负责，基金会计对公司所管理的基金以基金为会计核算主体，独立建账、独立核算，保证不同基金之间在名册登记、账户设置、资金划拨、账簿记录等方面相互独立。基金会计核算独立于公司会计核算。基金会计核算采用专用的财务核算软件系统进行基金核算及帐务处理；每日按时接收成交数据及权益数据，进行基金估值。基金会计核算采用基金管理公司与托管银行双人同步独立核算、相互核对的方式，每日就基金的会计核算、基金估值等与托管银行进行核对；每日估值结果必须与托管行核对一致后才能对外公告。基金会计除设有专职基金会计核算岗外，还设有基金会计复核岗位，负责基金会计核算的日常事后复核工作，确保基金净值核算无误。

配备的基金会计具备会计资格和基金从业资格，在基金核算与估值方面掌握了丰富的知识和经验，熟悉及了解基金估值法规、政策和方法。

(2) 特殊业务估值流程

根据中国证监会公告[2017]13号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》的相关规定，本公司成立停牌股票等没有市价的投资品种估值小组，成员由基金经理、行业研究员、监察稽核部、金融工程师、登记结算部相关人员组成。

2、基金经理参与或决定估值的程度

基金经理不参与或决定基金日常估值。

基金经理参与估值小组对停牌股票估值的讨论，发表相关意见和建议，与估值小组成员共同商定估值原则和政策。

3、本公司参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

4. 定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

1、截止本报告期末，本基金期末可供分配利润为 247,664,551.49 元，期末基金份额净值 109.809 元。

2、本基金本报告期内未进行利润分配。

3、本基金于 2019 年 1 月 10 日进行利润分配，分配金额为 222,899,647.73 元。

4.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉相关事项的说明

无。

4.10 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

本报告期内，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“本托管人”）在对鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金的托管过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

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

本报告期内，本托管人依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，对鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金的投资运作进行了监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真的复核，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。该基金本报告期内未进行利润分配。

5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见

本报告期内，由鹏华基金管理有限公司编制本托管人复核的本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

§ 6 审计报告

6.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2019)第 22972 号

6.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>(一)我们审计的内容</p> <p>我们审计了鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金(以下简称“鹏华前海基金”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表,2018 年度的利润表和所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。</p> <p>(二)我们的意见</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了鹏华前海基金 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和基金净值变动情况。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。</p> <p>按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于鹏华前海基金,并履行了职业道德方面的其他责任。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	无
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>鹏华前海基金的基金管理人鹏华基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估鹏华前海基金的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算鹏华前海基金、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督鹏华前海基金的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:</p>

	<p>(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(三) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(四) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对鹏华前海基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致鹏华前海基金不能持续经营。</p> <p>(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
注册会计师的姓名	许康玮 陈熹
会计师事务所的地址	上海市湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
审计报告日期	2019 年 3 月 22 日

§ 7 年度财务报表

7.1 资产负债表

会计主体：鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金

报告截止日：2018 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2018 年 12 月 31 日	上年度末 2017 年 12 月 31 日
资产：			
银行存款	7.4.7.1	10,112,470.06	20,426,175.31
结算备付金		158,840,995.21	194,298,778.24
存出保证金		219,690.47	92,882.00
交易性金融资产	7.4.7.2	4,766,437,067.59	3,977,009,024.20
其中：股票投资		58,226,417.59	125,657,535.70

基金投资		-	-
债券投资		4,708,210,650.00	3,851,351,488.50
资产支持证券投资		-	-
贵金属投资		-	-
衍生金融资产	7.4.7.3	-	-
买入返售金融资产	7.4.7.4	-	-
应收证券清算款		606,459.87	-
应收利息	7.4.7.5	57,444,036.08	52,594,922.65
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	7.4.7.6	942,330,000.00	1,081,390,000.00
资产总计		5,935,990,719.28	5,325,811,782.40
负债和所有者权益	附注号	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
负债:			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债	7.4.7.3	-	-
卖出回购金融资产款		2,637,000,000.00	2,224,600,000.00
应付证券清算款		643,781.44	15,334,739.76
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,821,265.16	1,700,960.65
应付托管费		280,194.64	261,686.27
应付销售服务费		-	-
应付交易费用	7.4.7.7	274,695.52	20,916.45
应交税费		366,309.25	-
应付利息		580,136.87	-958,684.91
应付利润		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	7.4.7.8	1,205,389.29	1,393,372.53
负债合计		2,642,171,772.17	2,242,352,990.75
所有者权益:			
实收基金	7.4.7.9	2,999,591,557.72	2,999,591,557.72
未分配利润	7.4.7.10	294,227,389.39	83,867,233.93
所有者权益合计		3,293,818,947.11	3,083,458,791.65
负债和所有者权益总计		5,935,990,719.28	5,325,811,782.40

注：报告截止日 2018 年 12 月 31 日，基金份额净值 109.809 元，基金份额总额 29,995,915.35 份。

7.2 利润表

会计主体：鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金

本报告期：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2018年1月1日至2018 年12月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017 年12月31日
一、收入		333,650,098.22	196,860,761.29
1. 利息收入		179,170,496.93	170,480,277.29
其中：存款利息收入	7.4.7.11	2,744,571.63	4,140,349.05
债券利息收入		176,347,885.75	166,259,667.96
资产支持证券利息收入		-	-
买入返售金融资产收入		78,039.55	80,260.28
其他利息收入		-	-
2. 投资收益（损失以“-”填列）		-6,014,589.06	9,228,144.90
其中：股票投资收益	7.4.7.12	-5,429,396.06	10,785,639.56
基金投资收益		-	-
债券投资收益	7.4.7.13	-1,778,690.38	-2,046,365.10
资产支持证券投资	7.4.7.13.5	-	-
收益			
贵金属投资收益	7.4.7.14	-	-
衍生工具收益	7.4.7.15	-	-
股利收益	7.4.7.16	1,193,497.38	488,870.44
3. 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	7.4.7.17	-52,037,755.29	201,543,302.31
4. 汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
5. 其他收入(损失以“-”号填列)	7.4.7.18	212,531,945.64	-184,390,963.21
减：二、费用		123,289,942.76	130,896,025.68
1. 管理人报酬	7.4.10.2.1	20,703,611.91	19,841,511.92
2. 托管费	7.4.10.2.2	3,185,171.09	3,052,540.26
3. 销售服务费	7.4.10.2.3	-	-
4. 交易费用	7.4.7.19	828,573.08	393,005.75
5. 利息支出		90,949,211.71	100,240,578.21
其中：卖出回购金融资产支出		90,949,211.71	100,240,578.21
6. 税金及附加		494,271.36	-
7. 其他费用	7.4.7.20	7,129,103.61	7,368,389.54
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		210,360,155.46	65,964,735.61
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		210,360,155.46	65,964,735.61

7.3 所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金

本报告期：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（基金净值）	2,999,591,557.72	83,867,233.93	3,083,458,791.65
二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期利润）	-	210,360,155.46	210,360,155.46
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数（净值减少以“-”号填列）	-	-	-
其中：1. 基金申购款	-	-	-
2. 基金赎回款	-	-	-
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动（净值减少以“-”号填列）	-	-	-
五、期末所有者权益（基金净值）	2,999,591,557.72	294,227,389.39	3,293,818,947.11
项目	上年度可比期间 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（基金净值）	2,999,591,557.72	180,780,319.68	3,180,371,877.40
二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期利润）	-	65,964,735.61	65,964,735.61
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数	-	-	-

(净值减少以“-”号填列)			
其中：1. 基金申购款	-	-	-
2. 基金赎回款	-	-	-
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动(净值减少以“-”号填列)	-	-162,877,821.36	-162,877,821.36
五、期末所有者权益(基金净值)	2,999,591,557.72	83,867,233.93	3,083,458,791.65

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 7.1 至 7.4 财务报表由下列负责人签署：

邓召明

苏波

郝文高

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

7.4 报表附注

7.4.1 基金基本情况

鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2015]1116 号《关于准予鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金注册的批复》核准,由鹏华基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型基金,在基金合同生效后十年内(含十年)封闭运作,在深圳证券交易所(以下简称“深交所”)上市交易,封闭期结束后转为上市开放式基金(LOF),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 2,998,986,947.73 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(2015)第 878 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》于 2015 年 7 月 6 日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为 2,999,591,557.72 份基金份额,其中认购资金利息折合 604,609.99 份基金份额。本基金的基金管理人为鹏华基金管理有限公司,基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。根据中国证监会基金部通知[2012]22 号《关于增设发起式基金审核通道有关问题的通知》,本基金在募集时,使用发起资金认购的金额不少于人民币 10,000,000.00 元,且发起资金认购的基金份额持有期限不少于 3 年。另根据《投资顾问协议》,本基金的投资顾问及

基石投资人深圳市前海金融控股有限公司以自有资金人民币 300,000,000.00 元认购本基金基金份额，自基金合同生效之日起 2 年内不得转让。

经深交所深证上[2015]432 号文审核同意，本基金 3,033,156.00 份基金份额于 2015 年 9 月 30 日在深交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过本基金代销机构赎回或通过跨系统转托管业务将其转至深交所场内后进行上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金封闭运作期内按照基金合同的约定投资于确定的、单一的目标公司股权。本基金的其他基金资产可以投资于固定收益类资产(具体包括：国债、金融债、企业(公司)债、次级债、可转换债券(含分离交易可转债)、央行票据、短期融资券、超短期融资券、中期票据、资产支持证券、债券回购、银行存款等)、现金，以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。本基金同时可参与股票、权证等权益类资产的投资。其中目标公司是指深圳市万科前海公馆建设管理有限公司及其组织形式变更后的实体(以下简称“目标公司”)。本基金对目标公司投资前，目标公司为深圳市万科房地产有限公司全资持股的有限责任公司。本基金对目标公司投资后，目标公司将按照约定变更为股份有限公司。基金合同生效后，本基金根据与目标公司及其股东所签订的增资协议等相关协议约定的程序和时间，通过增资方式持有目标公司股权至 2023 年 7 月 24 日，获取自 2015 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 24 日期间前海企业公馆项目 100%的实际或应当取得的除物业管理费收入之外的营业收入，营业收入依据相关协议约定的业绩补偿机制和激励机制进行调整。本基金投资于确定的、单一的目标公司股权的比例不超过基金资产的 50%，投资于固定收益类资产、权益类资产等的比例不低于基金资产的 50%。本基金的业绩比较基准：十年期国债收益率+1.5%。

本财务报表由本基金的基金管理人鹏华基金管理有限公司于本基金的审计报告日批准报出。

7.4.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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<年度报告和半年度报告>》、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》、《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》和在财务报表附注中所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

7.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2018 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和基金净值变动情况等有关信息。

7.4.4 重要会计政策和会计估计

7.4.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

7.4.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

7.4.4.3 金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产的分类

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

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

此外，本基金将对目标公司的投资指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在资产负债表中以其他资产列示。

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

(2) 金融负债的分类

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

7.4.4.4 金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认

金融资产或金融负债于本基金成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；对于支付的价款中包含的债券或资产支持证券起息日或上次除息日至购买日止的利息，单独确认为应收项目。应收款项和其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照公允价值进行后续计量；对于

应收款项和其他金融负债采用实际利率法，以摊余成本进行后续计量。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者(3) 该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

7.4.4.5 金融资产和金融负债的估值原则

本基金持有的股票投资、债券投资、资产支持证券投资和衍生工具(主要为权证投资)以及目标公司的投资按如下原则确定公允价值并进行估值：

(1) 存在活跃市场的金融工具按其估值日的市场交易价格确定公允价值；估值日无交易且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，按最近交易日的市场交易价格确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的市场交易价格不能真实反映公允价值的，应对市场交易价格进行调整，确定公允价值。与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

(2) 当金融工具不存在活跃市场，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术时，优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

(3) 如经济环境发生重大变化或证券发行人发生影响金融工具价格的重大事件，应对估值进行调整并确定公允价值。

7.4.4.6 金融资产和金融负债的抵销

本基金持有的资产和承担的负债基本为金融资产和金融负债。当本基金 1) 具有抵销已确认金额的法定权利且该种法定权利现在是可执行的；且 2) 交易双方准备按净额结算时，金融资产与金融负债按抵销后的净额在资产负债表中列示。

7.4.4.7 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额面值为 100.00 元。

7.4.4.8 损益平准金

不适用。

7.4.4.9 收入/(损失)的确认和计量

股票投资在持有期间应取得的现金股利扣除由上市公司代扣代缴的个人所得税后的净额确认为投资收益。债券投资在持有期间应取得的按票面利率或者发行价计算的利息扣除在适用情况下由债券发行企业代扣代缴的个人所得税及由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为利息收入。资产支持证券在持有期间收到的款项，根据资产支持证券的预计收益率区分属于资产支持证券投资本金部分和投资收益部分，将本金部分冲减资产支持证券投资成本，并将投资收益部分扣除在适用情况下由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为利息收入。对目标公司的投资在持有期间取得的租金收益确认为其他收入。本基金定期对目标公司的投资成本进行结转，并相应冲减其他收入。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的公允价值变动扣除在适用情况下公允价值变动产生的预估增值税后的净额确认为公允价值变动损益；于处置时，其处置价格与初始确认金额之间的差额扣除在适用情况下由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为投资收益，其中包括从公允价值变动损益结转的公允价值累计变动额。

应收款项在持有期间确认的利息收入按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

7.4.4.10 费用的确认和计量

本基金的管理人报酬、托管费、基金投资顾问费和销售服务费（如有）在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

7.4.4.11 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。若期末未分配利润中的未实现部分为正数，包括基金经营活动产生的未实现损益以及基金份额交易产生的未实现平准金等，则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润中的已实现部分；若期末未分配利润的未实现部分为负数，则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润，即已实现部分相抵未实现部分后的余额。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

7.4.4.12 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组

成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

7.4.4.13 其他重要的会计政策和会计估计

根据本基金的估值原则和中国证监会允许的基金行业估值实务操作，本基金确定以下类别股票投资和债券投资以及对目标公司的投资的公允价值时采用的估值方法及其关键假设如下：

(1) 对于证券交易所上市的股票和债券，若出现重大事项停牌或交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)等情况，本基金根据中国证监会公告[2017]13号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》，根据具体情况采用《关于发布中基协(AMAC)基金行业股票估值指数的通知》提供的指数收益法、市盈率法、现金流量折现法等估值技术进行估值。

(2) 于2017年12月25日前，对于在锁定期内的非公开发行股票，根据中国证监会证监会字[2007]21号《关于证券投资基金执行〈企业会计准则〉估值业务及份额净值计价有关事项的通知》之附件《非公开发行有明确锁定期股票的公允价值的确定方法》，若在证券交易所挂牌的同一股票的市场交易收盘价低于非公开发行股票的初始投资成本，按估值日证券交易所挂牌的同一股票的市场交易收盘价估值；若在证券交易所挂牌的同一股票的市场交易收盘价高于非公开发行股票的初始投资成本，按锁定期内已经过交易天数占锁定期内总交易天数的比例将两者之间差价的一部分确认为估值增值。自2017年12月25日起，对于在锁定期内的非公开发行股票、首次公开发行股票时公司股东公开发售股份、通过大宗交易取得的带限售期的股票等流通受限股票，根据中国基金业协会中基协发[2017]6号《关于发布〈证券投资基金投资流通受限股票估值指引(试行)〉的通知》之附件《证券投资基金投资流通受限股票估值指引(试行)》(以下简称“指引”)，按估值日在证券交易所上市交易的同一股票的公允价值扣除中证指数有限公司根据指引所独立提供的该流通受限股票剩余限售期对应的流动性折扣后的价值进行估值。

(3) 对于在证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券、资产支持证券和私募债券除外)及在银行间同业市场交易的固定收益品种，根据中国证监会公告[2017]13号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》及《中国证券投资基金业协会估值核算工作小组关于2015年1季度固定收益品种的估值处理标准》采用估值技术确定公允价值。本基金持有的证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券、资产支持证券和私募债券除外)，按照中证指

数有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。本基金持有的银行间同业市场固定收益品种按照中债金融估值中心有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。

(4) 本基金通过持有目标公司股权获取商业物业收益的,根据相关合同的约定和当前市场状况等因素,采用包括未来现金流折现法在内的使用的估值技术进行估值。包括未来现金流折现法在内的使用的估值技术在某些极端情况下难以确定公允价值的,本基金的基金管理人与本基金托管人可以协商采用包括成本法在内的最能反映此类投资公允价值的估值技术进行估值。

7.4.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

7.4.5.1 会计政策变更的说明

无。

7.4.5.2 会计估计变更的说明

无。

7.4.5.3 差错更正的说明

无。

7.4.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2012]85号《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、财税[2015]101号《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、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。对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为,未缴纳增值税的,不再缴纳;已缴纳增值税的,已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

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、地方政府债以及金融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。资管产品管理人运营资管产品转让2017

年 12 月 31 日前取得的基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20% 的个人所得税。对基金从上市公司取得的股息红利所得，持股期限在 1 个月以内(含 1 个月)的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年(含 1 年)的，暂减按 50% 计入应纳税所得额；持股期限超过 1 年的，暂免征收个人所得税。对基金持有的上市公司限售股，解禁后取得的股息、红利收入，按照上述规定计算纳税，持股时间自解禁日起计算；解禁前取得的股息、红利收入继续暂减按 50% 计入应纳税所得额。上述所得统一适用 20% 的税率计征个人所得税。

(4) 基金卖出股票按 0.1% 的税率缴纳股票交易印花税，买入股票不征收股票交易印花税。

(5) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

7.4.7 重要财务报表项目的说明

7.4.7.1 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2018 年 12 月 31 日	上年度末 2017 年 12 月 31 日
活期存款	10,112,470.06	20,426,175.31
定期存款	-	-
其中：存款期限 1 个月以内	-	-
存款期限 1-3 个月	-	-
存款期限 3 个月以上	-	-
其他存款	-	-
合计	10,112,470.06	20,426,175.31

7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本期末 2018 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
股票	62,928,281.05	58,226,417.59	-4,701,863.46
贵金属投资-金交所黄金合约	-	-	-
债券	交易所市场	4,659,982,708.51	4,679,857,650.00
	银行间市场	27,182,840.13	28,353,000.00

	合计	4,687,165,548.64	4,708,210,650.00	21,045,101.36
资产支持证券		-	-	-
基金		-	-	-
其他		-	-	-
合计		4,750,093,829.69	4,766,437,067.59	16,343,237.90
项目	上年度末 2017年12月31日			
	成本	公允价值	公允价值变动	
股票		109,413,091.86	125,657,535.70	16,244,443.84
贵金属投资-金交所黄金合约		-	-	-
债券	交易所市场	3,811,170,126.42	3,728,762,488.50	-82,407,637.92
	银行间市场	127,104,812.73	122,589,000.00	-4,515,812.73
	合计	3,938,274,939.15	3,851,351,488.50	-86,923,450.65
资产支持证券		-	-	-
基金		-	-	-
其他		-	-	-
合计		4,047,688,031.01	3,977,009,024.20	-70,679,006.81

7.4.7.3 衍生金融资产/负债

注:无。

7.4.7.4 买入返售金融资产

7.4.7.4.1 各项买入返售金融资产期末余额

注:无。

7.4.7.4.2 期末买断式逆回购交易中取得的债券

注:无。

7.4.7.5 应收利息

单位:人民币元

项目	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
应收活期存款利息	5,921.56	4,545.95
应收定期存款利息	-	-
应收其他存款利息	-	-
应收结算备付金利息	71,478.50	87,434.40
应收债券利息	57,366,537.12	52,502,900.50
应收资产支持证券利息	-	-
应收买入返售证券利息	-	-
应收申购款利息	-	-
应收黄金合约拆借孳息	-	-

其他	98.90	41.80
合计	57,444,036.08	52,594,922.65

7.4.7.6 其他资产

单位：人民币元

项目	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
其他应收款	-	-
待摊费用	-	-
目标公司的投资	942,330,000.00	1,081,390,000.00
合计	942,330,000.00	1,081,390,000.00

注：本基金对目标公司的投资的公允价值根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《前海企业公馆项目收益现金流现值评估报告》确定。截至2018年12月31日止，本基金对目标公司的投资的成本为912,110,400.00元，公允价值变动为30,219,600.00元。

7.4.7.7 应付交易费用

单位：人民币元

项目	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
交易所市场应付交易费用	273,770.52	20,241.45
银行间市场应付交易费用	925.00	675.00
合计	274,695.52	20,916.45

7.4.7.8 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
应付券商交易单元保证金	-	-
应付赎回费	-	-
预提费用	645,000.00	870,000.00
应付投资顾问费	560,389.29	523,372.53
合计	1,205,389.29	1,393,372.53

7.4.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12月31日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	29,995,915.35	2,999,591,557.72
本期申购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
- 基金拆分/份额折算前	-	-
基金拆分/份额折算调整	-	-
本期申购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-

本期末	29,995,915.35	2,999,591,557.72
-----	---------------	------------------

注:根据《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金招募说明书》的相关规定,本基金合同生效后(2015年7月6日)十年之内(含十年)为封闭期,在此期间投资人不能申购、赎回基金份额,但可在本基金上市交易后通过深圳证券交易所买卖基金份额。

7.4.7.10 未分配利润

单位:人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	-14,733,359.26	98,600,593.19	83,867,233.93
本期利润	262,397,910.75	-52,037,755.29	210,360,155.46
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中:基金申购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	247,664,551.49	46,562,837.90	294,227,389.39

7.4.7.11 存款利息收入

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
活期存款利息收入	352,760.07	164,688.80
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	2,389,286.41	3,973,998.46
其他	2,525.15	1,661.79
合计	2,744,571.63	4,140,349.05

7.4.7.12 股票投资收益

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
卖出股票成交总额	289,085,292.51	143,762,433.44
减:卖出股票成本总额	294,514,688.57	132,976,793.88
买卖股票差价收入	-5,429,396.06	10,785,639.56

7.4.7.13 债券投资收益

7.4.7.13.1 债券投资收益项目构成

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
债券投资收益——买卖债券（、债转股及债券到期兑付）差价收入	-1,778,690.38	-2,046,365.10
债券投资收益——赎回差价收入	-	-
债券投资收益——申购差价收入	-	-
合计	-1,778,690.38	-2,046,365.10

7.4.7.13.2 债券投资收益——买卖债券差价收入

单位：人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日
卖出债券（、债转股及债券到期兑付）成交总额	2,016,034,188.54	604,972,315.26
减：卖出债券（、债转股及债券到期兑付）成本总额	1,962,161,470.68	599,429,016.77
减：应收利息总额	55,651,408.24	7,589,663.59
买卖债券差价收入	-1,778,690.38	-2,046,365.10

7.4.7.13.3 债券投资收益——赎回差价收入

注：无。

7.4.7.13.4 债券投资收益——申购差价收入

注：无。

7.4.7.13.5 资产支持证券投资收益

注：无。

7.4.7.14 贵金属投资收益

7.4.7.14.1 贵金属投资收益项目构成

注：无。

7.4.7.14.2 贵金属投资收益——买卖贵金属差价收入

注:无。

7.4.7.14.3 贵金属投资收益——赎回差价收入

注:无。

7.4.7.14.4 贵金属投资收益——申购差价收入

注:无。

7.4.7.15 衍生工具收益

7.4.7.15.1 衍生工具收益——买卖权证差价收入

注:无。

7.4.7.15.2 衍生工具收益——其他投资收益

注:无。

7.4.7.16 股利收益

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
股票投资产生的股利收益	1,193,497.38	488,870.44
基金投资产生的股利收益	-	-
合计	1,193,497.38	488,870.44

7.4.7.17 公允价值变动收益

单位:人民币元

项目名称	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
1. 交易性金融资产	87,022,244.71	-67,486,297.69
股票投资	-20,946,307.30	8,225,645.08
债券投资	107,968,552.01	-75,711,942.77
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	-139,060,000.00	269,029,600.00
减：应税金融商品公允价值变动产生的预估增值税	-	-
合计	-52,037,755.29	201,543,302.31

注：其他为物业收益权公允价值变动收益。

7.4.7.18 其他收入

单位：人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日
基金赎回费收入	-	-
房地产投资收益	212,531,945.64	-184,390,963.21
合计	212,531,945.64	-184,390,963.21

注：根据《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金招募说明书》，房地产投资收益为本基金根据与目标公司及其股东所签订的增资协议等相关协议约定的程序和时间，通过增资方式持有目标公司股权至 2023 年 7 月 24 日，获取自 2015 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 24 日期间前海企业公馆项目 100% 的实际或应当取得的扣除物业管理费收入之外的营业收入，营业收入依据相关协议约定的业绩补偿机制和激励机制进行调整。

7.4.7.19 交易费用

单位：人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日
交易所市场交易费用	825,098.08	391,830.75
银行间市场交易费用	3,475.00	1,175.00
合计	828,573.08	393,005.75

7.4.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日
审计费用	220,000.00	220,000.00
信息披露费	300,000.00	300,000.00
银行汇划费用	6,561.45	2,575.54
投资顾问费	6,370,342.16	6,105,080.54
账户维护费	36,000.00	40,500.00
分红手续费	-	488,633.46
上市年费	60,000.00	60,000.00

评估费	125,000.00	150,000.00
中债登结算费	10,000.00	-
其他	1,200.00	1,600.00
合计	7,129,103.61	7,368,389.54

7.4.7.21 分部报告

无。

7.4.8 或有事项、资产负债表日后事项的说明

7.4.8.1 或有事项

无。

7.4.8.2 资产负债表日后事项

本基金于 2019 年 1 月 10 日对 2018 年年度可供分配利润进行分配，每 10 份分配 74.31 元，分配金额为 222,899,647.73 元。

7.4.9 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
鹏华基金管理有限公司(“鹏华基金公司”)	基金管理人、基金销售机构、基金发起人
上海浦东发展银行股份有限公司(“上海浦东发展银行”)	基金托管人、基金代销机构
国信证券股份有限公司(“国信证券”)	基金管理人的股东、基金代销机构
意大利欧利盛资本资产管理股份公司(Eurizon Capital SGR S.p.A.)	基金管理人的股东
深圳市北融信投资发展有限公司	基金管理人的股东
万科企业股份有限公司	《合作框架协议》其他签订方、目标公司实际控制人
深圳市万科发展有限公司	《合作框架协议》其他签订方、目标公司股东
深圳市前海金融控股有限公司(“前海金控”)	《合作框架协议》其他签订方、基石投资人、基金投资顾问
深圳市前海开发投资控股有限公司(“前海投控”)	《合作框架协议》其他签订方
深圳市万科前海公馆建设管理有限公司	基金物业收益权投资的目标公司
鹏华资产管理有限公司	基金管理人的子公司

注:1. 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方没有发生变化。

2. 下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

3. 目标公司为深圳市万科前海公馆建设管理有限公司及其组织形式变更后的实体。本基金对目标公司投资前，目标公司为深圳市万科房地产有限公司全资持股的有限责任公司。本基金对目标公司投资后，目标公司将按照约定变更为股份有限公司。根据《关于鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金就目标公司完成变更为股份有限公司的公告》，截至 2016 年 2 月 1 日，目标公司正式完成了由有限责任公司至股份有限公司的变更。

4. 《合作框架协议》指鹏华基金公司、深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司(原深圳市万科前海公馆建设管理有限公司)、万科企业股份有限公司、深圳市万科房地产有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司于 2015 年 2 月 13 日签署的《鹏华基金管理有限公司、深圳市万科前海公馆建设管理有限公司、万科企业股份有限公司、深圳市万科房地产有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司之合作框架协议》。

5、深圳市万科房地产有限公司于 2018 年 9 月 12 日更名为深圳市万科发展有限公司。

7.4.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

7.4.10.1 通过关联方交易单元进行的交易

7.4.10.1.1 股票交易

注:无。

7.4.10.1.2 债券交易

注:无。

7.4.10.1.3 债券回购交易

注:无。

7.4.10.1.4 权证交易

注:无。

7.4.10.1.5 应支付关联方的佣金

注:无。

7.4.10.2 关联方报酬

7.4.10.2.1 基金管理费

单位:人民币元

项目	本期 2018年1月1日至2018年12 月31日	上年度可比期间 2017年1月1日至2017年 12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	20,703,611.91	19,841,511.92
其中:支付销售机构的客户维护费	939,359.29	699,998.98

注:1、支付基金管理人鹏华基金公司的管理人报酬年费率为 0.65%，逐日计提，按月支付。日管

理费=前一日基金资产净值×0.65%÷当年天数。

2、根据《开放式证券投资基金销售费用管理规定》，基金管理人依据销售机构销售基金的保有量提取一定比例的客户维护费，用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，客户维护费从基金管理费中列支。

7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	3,185,171.09	3,052,540.26

注：支付基金托管人上海浦东发展银行的托管费年费率为0.10%，逐日计提，按月支付。日托管费=前一日基金资产净值×0.10%÷当年天数。

7.4.10.2.3 销售服务费

注：无。

7.4.10.3 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

注：无。

7.4.10.4 各关联方投资本基金的情况

7.4.10.4.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期	上年度可比期间
	2018年1月1日至2018年12月31日	2017年1月1日至2017年12月31日
基金合同生效日(2015年7月6日)持有的基金份额	-	-
报告期初持有的基金份额	100,027.00	100,027.00
报告期间申购/买入总份额	-	-
报告期间因	-	-

拆分变动份额		
减：报告期内赎回/卖出总份额	-	-
报告期末持有的基金份额	100,027.00	100,027.00
报告期末持有的基金份额占基金总份额比例	0.3335%	0.3335%

注：本基金管理人投资本基金的费率标准与其他相同条件的投资者适用的费率标准相一致。

7.4.10.4.2 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

关联方名称	本期末 2018年12月31日		上年度末 2017年12月31日	
	持有的基金份额	持有的基金份额占基金总份额的比例 (%)	持有的基金份额	持有的基金份额占基金总份额的比例 (%)
国信证券	11,400.00	0.04	-	-
前海金控	3,000,405.00	10.00	3,000,405.00	10.00

注：除基金管理人以外的其他关联方投资本基金的费率标准与其他相同条件的投资者适用的费率标准相一致。

7.4.10.5 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 2018年1月1日至2018年12月31日		上年度可比期间 2017年1月1日至2017年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
上海浦东发展银行	10,112,470.06	352,760.07	20,426,175.31	164,688.80

7.4.10.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

金额单位：人民币元

关联方名称	证券代码	证券名称	发行方式	基金在承销期内买入	
				数量 (单位：张)	总金额
				本期 2018年1月1日至2018年12月31日	
国信证券	601138	工业富联	网下申购	318,054	4,379,603.58

上年度可比期间 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日					
关联方名称	证券代码	证券名称	发行方式	基金在承销期内买入	
				数量（单位： 张）	总金额
国信证券	127506	17 扬开发	网下申购	500,000	50,000,000.00
国信证券	002839	张家港行	网下申购	14,352	62,718.24

7.4.10.7 其他关联交易事项的说明

本基金支付基金投资顾问前海金控的投资顾问费按前一日基金资产净值 0.20% 的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：

日投资顾问费 = 前一日基金资产净值 × 0.20% ÷ 当年天数。

本基金本报告期发生的投资顾问费为人民币 6,370,342.16 元。于 2018 年 12 月 31 日，本基金需支付的投资顾问费余额为人民币 560,389.29 元。

7.4.11 利润分配情况

注：本基金于 2019 年 1 月 10 日对 2018 年年度可供分配利润进行分配，每 10 份分配 74.31 元，分配金额为 222,899,647.73 元。

7.4.12 期末(2018 年 12 月 31 日)本基金持有的流通受限证券

7.4.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

金额单位：人民币元

7.4.12.1.1 受限证券类别：股票										
证券代码	证券名称	成功认购日	可流通日	流通受限类型	认购价格	期末估值单价	数量（单位：股）	期末成本总额	期末估值总额	备注
601860	紫金银行	2018 年 12 月 20 日	2019-01-03	新股流通受限	3.14	3.14	15,970	50,145.80	50,145.80	-
601138	工业富联	2018 年 05 月 28 日	2019-06-10	老股流通受限	13.77	10.97	222,638	3,065,725.26	2,442,338.86	-
002250	联化科技	2017 年 01 月 17 日	2019-01-18	非公开流通受限	15.96	9.27	201,602	3,217,567.92	1,868,850.54	-
601877	正泰电	2017 年 02 月 27 日	2019-02-22	非公开流通受	17.58	23.62	284,414	4,999,998.12	6,717,858.68	-

	器			限					
--	---	--	--	---	--	--	--	--	--

注:1、基金可作为特定投资者,认购由中国证监会《上市公司证券发行管理办法》规范的非公开发行股份,所认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《深圳/上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》,本基金持有的上市公司非公开发行股份,自股份解除限售之日起 12 个月内,通过集中竞价交易减持的数量不得超过其持有该次非公开发行股份数量的 50%;采取大宗交易方式的,在任意连续 90 日内,减持股份的总数不得超过公司股份总数的 2%。此外,本基金通过大宗交易方式受让的原上市公司大股东减持或者特定股东减持的股份,在受让后 6 个月内,不得转让所受让的股份。

2、基金还可作为特定投资者,认购首次公开发行股票时公司股东公开发售股份,所认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

3、截至本报告期末,本基金没有持有因认购新发或增发而流通受限的债券和权证。

7.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

注:无。

7.4.12.3 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

7.4.12.3.1 银行间市场债券正回购

无。

7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2018 年 12 月 31 日止,基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额 2,637,000,000.00 元,分别于 2019 年 1 月 2 日和 2019 年 1 月 4 日到期。该类交易要求本基金转入质押库的债券,按证券交易所规定的比例折算为标准券后,不低于债券回购交易的余额。

7.4.13 金融工具风险及管理

7.4.13.1 风险管理政策和组织架构

本基金为混合型证券投资基金。本基金投资的金融工具主要包括确定的、单一的目标公司股权、股票投资、债券投资及权证投资等。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,使本基金在风险和收益之间取得最佳的平衡以实现“风险和收益相匹配”的风险收益目标。本基金的基金管理人致力于全面内部控制体系的建设,建立

了从董事会层面到各业务部门的风险管理组织架构。本基金的基金管理人在董事会下设风险控制和合规审计委员会，主要负责制定基金管理人风险控制战略和控制政策、协调突发重大风险等事项；督察长负责对基金管理人各业务环节合法合规运作进行监督检查，组织、指导基金管理人内部监察稽核工作，并可向董事会和中国证监会直接报告；在公司内部设立独立的监察稽核部，专职负责对基金管理人各部门、各业务的风险控制情况进行督促和检查，并适时提出整改建议。本基金的基金管理人对于金融工具的风险管理方法主要是通过定性分析和定量分析的方法去估测各种风险产生的可能损失。从定性分析的角度出发，判断风险损失的严重程度和出现同类风险损失的频度。而从定量分析的角度出发，根据本基金的投资目标，结合基金资产所运用金融工具特征通过特定的风险量化指标、模型，日常的量化报告，确定风险损失的限度和相应置信程度，及时可靠地对各种风险进行监督、检查和评估，并通过相应决策，将风险控制在可承受的范围内。

7.4.13.2 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、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了充分的评估。本基金的银行存款存放在本基金的托管行上海浦东发展银行股份有限公司，与该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以中国证券登记结算有限责任公司为交易对手完成证券交收和款项清算，违约风险可能性很小；在银行间同业市场进行交易前均对交易对手进行信用评估并对证券交割方式进行限制以控制相应的信用风险。本基金的基金管理人建立了信用风险管理流程，通过对投资品种信用等级评估来控制证券发行人的信用风险，且通过分散化投资以分散信用风险。于2018年12月31日，本基金持有的除国债、央行票据和政策性金融债以外的债券和资产支持证券占基金资产净值的比例为142.94%（2017年12月31日：124.9%）。

7.4.13.2.1 按短期信用评级列示的债券投资

注：未评级债券包括国债、中央银行票据和政策性金融债；A-1以下包含未评级的超短期融资券。

7.4.13.2.2 按短期信用评级列示的资产支持证券投资

注：A-1以下包含发行期限小于1年的资产支持证券。

7.4.13.2.3 按短期信用评级列示的同业存单投资

注：A-1以下包含发行期限小于1年的同业存单。

7.4.13.2.4 按长期信用评级列示的债券投资

单位：人民币元

长期信用评级	本期末 2018年12月31日	上年度末 2017年12月31日
AAA	3,645,936,550.00	2,646,905,680.00
AAA 以下	1,062,274,100.00	1,204,445,808.50
未评级	-	-
合计	4,708,210,650.00	3,851,351,488.50

注：未评级债券包括国债、中央银行票据和政策性金融债。

7.4.13.2.5 按长期信用评级列示的资产支持证券投资

注：无。

7.4.13.2.6 按长期信用评级列示的同业存单投资

注：无。

7.4.13.3 流动性风险

流动性风险是指基金所持金融工具变现的难易程度。本基金的流动性风险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。

针对投资品种变现的流动性风险，本基金的基金管理人通过独立的风险管理职能部门设定流动性比例要求，对流动性指标进行持续的监测和分析，包括组合持仓集中度指标、组合在短期内变现能力的综合指标、组合中变现能力较差的投资品种比例以及流通受限制的投资品种比例等。本基金所持大部分证券在证券交易所上市，其余亦可在银行间同业市场交易，因此除对目标公司的投资以及附注中列示的部分基金资产流通暂时受限制不能自由转让的情况外，其余金融资产均能以合理价格适时变现。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。除卖出回购金融资产款余额 2,637,000,000.00 元将在一个月内到期且计息外，本基金所持有的全部金融负债的合同约定到期日均为一个月以内且不计息，可赎回基金份额净值（所有者权益）无固定到期日且不计息，因此账面余额即为未折现的合约到期现金流量。

7.4.13.3.1 金融资产和金融负债的到期期限分析

注：无。

7.4.13.3.2 报告期内本基金组合资产的流动性风险分析

本基金的基金管理人在基金运作过程中严格按照《公开募集证券投资基金运作管理办法》及《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》（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全部投资组合持有一家上市公司发行的可流通股票，不得超过该上市公司可流通股票的 30%（完全按照有关指数构成比例进行证券投资的开放式基金及中国证监会认定的特殊投资组合不受该比例限制）。本基金所持部分证券在证券交易所上市，其余亦可在银行间同业市场交易，部分基金资产流通暂时受限制不能自由转让的情况参见附注“期末本基金持有的流通受限证券”。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。同时，本基金的基金管理人通过合理分散逆回购交易的到期日与交易对手的集中度；按照穿透原则对交易对手的财务状况、偿付能力及杠杆水平等进行必要的尽职调查与严格的准入管理，以及对不同的交易对手实施交易额度管理并进行动态调整等措施严格管理本基金从事逆回购交易的流动性风险和交易对手风险。此外，本基金的基金管理人建立了逆回购交易质押品管理制度：根据质押品的资质确定质押率水平；持续监测质押品的风险状况与价值变动以确保质押品按公允价值计算足额；并在与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易时，可接受质押品的资质要求与基金合同约定的投资范围保持一致。

7.4.13.4 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

7.4.13.4.1 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。本基金主要投资于目标公司的股权、交易所及银行间市场交易的固定收益品种，此外还持有银行存款、结算备付金等利率敏感性资产，因此存在相应的利率风险。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。

7.4.13.4.1.1 利率风险敞口

单位：人民币元

本期末 2018年12月31日	1年以内	1-5年	5年以上	不计息	合计
资产					
银行存款	10,112,470.06	-	-	-	10,112,470.06
结算备付金	158,840,995.21	-	-	-	158,840,995.21
存出保证金	219,690.47	-	-	-	219,690.47
交易性金融资产	136,526,550.00	4,470,564,100.00	101,120,000.00	58,226,417.59	4,766,437,067.59
应收利息	-	-	-	57,444,036.08	57,444,036.08
应收证券清算款	-	-	-	606,459.87	606,459.87
其他资产	239,340,000.00	702,990,000.00	-	-	942,330,000.00
资产总计	545,039,705.74	5,173,554,100.00	101,120,000.00	116,276,913.54	5,935,990,719.28
负债					
应付管理人报酬	-	-	-	1,821,265.16	1,821,265.16
应付托管费	-	-	-	280,194.64	280,194.64
应付证券清算款	-	-	-	643,781.44	643,781.44
卖出回购金融资产款	2,637,000,000.00	-	-	-	2,637,000,000.00
应付交易费用	-	-	-	274,695.52	274,695.52
应付利息	-	-	-	580,136.87	580,136.87
应付税费	-	-	-	366,309.25	366,309.25
其他负债	-	-	-	1,205,389.29	1,205,389.29
负债总计	2,637,000,000.00	-	-	5,171,772.17	2,642,171,772.17
利率敏感度缺口	-2,091,960,294.26	5,173,554,100.00	101,120,000.00	111,105,141.37	3,293,818,947.11
上年度末 2017年12月31日					
资产					
银行存款	20,426,175.31	-	-	-	20,426,175.31
结算备付金	194,298,778.24	-	-	-	194,298,778.24
存出保证金	92,882.00	-	-	-	92,882.00
交易性金融资产	1,723,259,700.00	1,781,865,849.70	346,225,938.80	125,657,535.70	3,977,009,024.20
应收利息	-	-	-	52,594,922.65	52,594,922.65
其他资产	227,480,000.00	746,810,000.00	107,100,000.00	-	1,081,390,000.00
资产总计	2,165,557,535.55	2,528,675,849.70	453,325,938.80	178,252,458.35	5,325,811,782.40
负债					
应付管理人报酬	-	-	-	1,700,960.65	1,700,960.65
应付托管费	-	-	-	261,686.27	261,686.27
应付证券清算款	-	-	-	15,334,739.76	15,334,739.76
卖出回购金融资	2,224,600,000.00	-	-	-	2,224,600,000.00

产款					
应付交易费用	-	-	-	20,916.45	20,916.45
应付利息	-	-	-	-958,684.91	-958,684.91
其他负债	-	-	-	1,393,372.53	1,393,372.53
负债总计	2,224,600,000.00	-	-	17,752,990.75	2,242,352,990.75
利率敏感度缺口	-59,042,464.45	2,528,675,849.70	453,325,938.80	160,499,467.60	3,083,458,791.65

注：表中所示为本基金资产及负债的账面价值，并按照合同约定的利率重新定价日或到期日孰早者予以分类。

7.4.13.4.1.2 利率风险的敏感性分析

假设	该利率敏感性分析数据结果为基于本基金报表日组合持有债券资产的利率风险状况测算的理论变动值对基金资产净值的影响金额。		
	假定所有期限的利率均以相同幅度变动 25 个基点，其他市场变量均不发生变化。		
	此项影响并未考虑基金经理为降低利率风险而可能采取的风险管理活动。		
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：人民币元）	
		本期末（2018 年 12 月 31 日）	上年度末（2017 年 12 月 31 日）
	市场利率下降 25 个基点	29,857,017.49	26,018,573.87
市场利率上升 25 个基点	-29,597,787.56	-25,758,919.88	

7.4.13.4.2 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

7.4.13.4.3 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本基金主要投资于证券交易所上市或银行间同业市场交易的股票和债券，所面临的其他价格风险来源于单个证券发行主体自身经营情况或特殊事项的影响，也可能来源于证券市场整体波动的影响。本基金的基金管理人在构建和管理投资组合的过程中，采用“自上而下”的策略，通过对宏观经济情况及政策的分析，结合证券市场运行情况，做出资产配置及组合构建的决定；通过对单个证券的定性分析及定量分析，选择符合基金合同约定范围的投资品种进行投资。本基金的基金管理人定期结合宏观及微观环境的变化，对投资策略、资产配置、投资组合进行修正，来主动应对可能发生的市场价格风险。本基金通过投资组合的分

散化降低其他价格风险。本基金投资于确定的、单一的目标公司股权的比例不超过基金资产的 50%，投资于固定收益类资产、权益类资产等的比例不低于基金资产的 50%。此外，本基金的基金管理人每日对本基金所持有的证券价格实施监控，定期运用多种定量方法对基金进行风险度量，包括 VaR (Value at Risk) 指标等来测试本基金面临的潜在价格风险，及时可靠地对风险进行跟踪和控制。

7.4.13.4.3.1 其他价格风险敞口

金额单位：人民币元

项目	本期末 2018年12月31日		上年度末 2017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	58,226,417.59	1.77	125,657,535.70	4.08
交易性金融资产 — 基金投资	—	—	—	—
交易性金融资产 — 债券投资	—	—	—	—
交易性金融资产 — 贵金属投资	—	—	—	—
衍生金融资产 — 权证投资	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合计	58,226,417.59	1.77	125,657,535.70	4.08

7.4.13.4.3.2 其他价格风险的敏感性分析

注：于 2018 年 12 月 31 日，本基金持有的交易性权益类投资公允价值占基金资产净值比例为 1.77%（2017 年 12 月 31 日：4.08%），因此除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素的变动对于本基金资产净值无重大影响（2017 年 12 月 31 日：同）。

7.4.13.4.4 采用风险价值法管理风险

注：无。

7.4.14 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2018 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中属于第一层次的余额为 47,147,223.71 元，属于第二层次的余额为 4,719,289,843.88 元，属于第三层次的余额为 942,330,000.00 元(2017 年 12 月 31 日：第一层次 87,238,927.08 元，第二层次 3,749,770,097.12 元，第三层次 1,221,390,000.00 元)。

(ii) 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。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

	交易性金融资产	其他资产-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	合计
	债券投资	目标公司投资	
2018 年 1 月 1 日	140,000,000.00	1,081,390,000.00	1,221,390,000.00
购买	-	-	-
出售	-140,000,000.00	-	-140,000,000.00
转入第三层级	-	-	-
转出第三层级	-	-	-
当期利得或损失总额	-	-139,060,000.00	-139,060,000.00
—计入损益的利得或损失	-	-139,060,000.00	-139,060,000.00
2018 年 12 月 31 日	-	942,330,000.00	942,330,000.00
2018 年 12 月 31 日仍持有	-	-139,060,000.00	-139,060,000.00

的资产计入 2018 年度损益
 的未实现利得或损失的变动
 ——公允价值变动损益

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动损益、其他收入等项目。
 使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

资产	2018 年 12 月 31 日		名称	不可观察输入值	
	公允价值	估值技术		范围/加权平均值	与公允价值之间的关系
			折现率	8.5% 8.0%-10.0	负相关
——目标公司投资	942,330,000.00	现金流量折现法	空置率 租金增 长率	% 3.0%-8.0%	负相关 正相关

(c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2018 年 12 月 31 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产(2017 年 12 月 31 日：同)。

(d) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括应收款项和其他金融负债，其账面价值与公允价值相差很小。

(2) 其他

除公允价值外，截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

§ 8 投资组合报告

8.1 期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	占基金总资产的比例 (%)
1	权益投资	58,226,417.59	0.98
	其中：股票	58,226,417.59	0.98
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	4,708,210,650.00	79.32
	其中：债券	4,708,210,650.00	79.32
	资产支持证券	-	-
4	贵金属投资	-	-
5	金融衍生品投资	-	-

6	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
7	银行存款和结算备付金合计	168,953,465.27	2.85
8	其他各项资产	1,000,600,186.42	16.86
9	合计	5,935,990,719.28	100.00

8.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

8.2.1 报告期末按行业分类的境内股票投资组合

金额单位：人民币元

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	39,335,771.79	1.19
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	0.00
K	房地产业	18,840,500.00	0.57
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	58,226,417.59	1.77

8.2.2 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

注：无。

8.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细

金额单位：人民币元

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	002531	天顺风能	4,000,000	17,800,000.00	0.54

2	601155	新城控股	500,000	11,845,000.00	0.36
3	601877	正泰电器	284,414	6,717,858.68	0.20
4	002050	三花智控	300,000	3,807,000.00	0.12
5	600566	济川药业	100,000	3,353,000.00	0.10
6	002507	涪陵榨菜	150,000	3,240,000.00	0.10
7	601138	工业富联	222,638	2,442,338.86	0.07
8	000002	万科A	100,000	2,382,000.00	0.07
9	600048	保利地产	200,000	2,358,000.00	0.07
10	001979	招商蛇口	130,000	2,255,500.00	0.07
11	002250	联化科技	201,602	1,868,850.54	0.06
12	603185	上机数控	1,345	66,039.50	-
13	601860	紫金银行	15,970	50,145.80	-
14	603629	利通电子	1,051	40,684.21	-

8.4 报告期内股票投资组合的重大变动

8.4.1 累计买入金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的股票明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	本期累计买入金额	占期初基金资产净值比例(%)
1	000651	格力电器	43,795,719.18	1.42
2	600566	济川药业	28,974,948.88	0.94
3	002531	天顺风能	25,268,570.40	0.82
4	002050	三花智控	19,983,375.21	0.65
5	601155	新城控股	18,256,623.62	0.59
6	600900	长江电力	15,929,932.80	0.52
7	600031	三一重工	13,573,668.28	0.44
8	600298	安琪酵母	11,496,295.94	0.37
9	600027	华电国际	11,004,817.00	0.36
10	002048	宁波华翔	9,833,006.81	0.32
11	600019	宝钢股份	7,032,139.28	0.23
12	002507	涪陵榨菜	6,799,642.02	0.22
13	600771	广誉远	5,166,492.00	0.17
14	001979	招商蛇口	5,040,535.66	0.16
15	000002	万科A	5,013,746.00	0.16
16	600048	保利地产	5,006,613.00	0.16
17	002185	华天科技	4,764,087.00	0.15
18	601225	陕西煤业	4,589,987.00	0.15
19	601138	工业富联	4,379,603.58	0.14
20	300760	迈瑞医疗	312,661.60	0.01

注：买入金额按买入成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

8.4.2 累计卖出金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的股票明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	本期累计卖出金额	占期初基金资产净值比例(%)
1	000651	格力电器	41,041,006.70	1.33
2	002507	涪陵榨菜	31,126,062.78	1.01
3	600031	三一重工	27,490,043.14	0.89
4	600566	济川药业	21,911,509.16	0.71
5	600027	华电国际	21,744,547.00	0.71
6	002531	天顺风能	18,180,514.47	0.59
7	600900	长江电力	15,662,218.26	0.51
8	002050	三花智控	14,198,559.08	0.46
9	600054	黄山旅游	12,327,889.63	0.40
10	600298	安琪酵母	12,017,577.83	0.39
11	601155	新城控股	10,370,571.61	0.34
12	601877	正泰电器	7,480,079.96	0.24
13	600019	宝钢股份	6,822,867.00	0.22
14	002048	宁波华翔	6,700,518.00	0.22
15	600416	湘电股份	4,869,881.51	0.16
16	601225	陕西煤业	4,676,967.00	0.15
17	600771	广誉远	4,593,711.37	0.15
18	002185	华天科技	3,315,318.00	0.11
19	002241	歌尔股份	3,108,824.00	0.10
20	600151	航天机电	2,828,842.24	0.09

注:卖出金额按卖出成交金额(成交单价乘以成交数量)填列,不考虑相关交易费用。

8.4.3 买入股票的成本总额及卖出股票的收入总额

单位:人民币元

买入股票成本(成交)总额	248,029,877.76
卖出股票收入(成交)总额	289,085,292.51

注:买入股票成本、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。

8.5 期末按债券品种分类的债券投资组合

金额单位:人民币元

序号	债券品种	公允价值	占基金资产净值比例(%)
1	国家债券	-	-
2	央行票据	-	-
3	金融债券	1,004,714,700.00	30.50
	其中:政策性金融债	-	-
4	企业债券	3,675,142,950.00	111.58
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	28,353,000.00	0.86
7	可转债(可交换债)	-	-
8	同业存单	-	-

9	其他	-	-
10	合计	4,708,210,650.00	142.94

8.6 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

金额单位：人民币元

序号	债券代码	债券名称	数量（张）	公允价值	占基金资产净值比例（%）
1	155047	18 华泰 G1	3,000,000	299,550,000.00	9.09
2	155057	G18 龙源 2	2,800,000	280,168,000.00	8.51
3	112273	15 金街 01	2,640,000	268,488,000.00	8.15
4	136014	15 福投债	2,600,000	259,896,000.00	7.89
5	122450	15 齐鲁债	2,500,000	252,450,000.00	7.66

8.7 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有资产支持证券投资明细

注：无。

8.8 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

注：无。

8.9 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证投资明细

注：无。

8.10 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

8.10.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

注：本基金基金合同的投资范围尚未包含股指期货投资。

8.10.2 本基金投资股指期货的投资政策

本基金基金合同的投资范围尚未包含股指期货投资。

8.11 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

8.11.1 本期国债期货投资政策

本基金基金合同的投资范围尚未包含国债期货投资。

8.11.2 报告期末本基金投资的国债期货持仓和损益明细

注：本基金基金合同的投资范围尚未包含国债期货投资。

8.11.3 本期国债期货投资评价

本基金基金合同的投资范围尚未包含国债期货投资。

8.12 投资组合报告附注

8.12.1

本基金投资的前十名证券中本期没有发行主体被监管部门立案调查的、或在报告编制日前一

年内受到公开谴责、处罚的证券。

8.12.2

本基金投资的前十名证券没有超出基金合同规定的证券备选库。

8.12.3 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	219,690.47
2	应收证券清算款	606,459.87
3	应收股利	-
4	应收利息	57,444,036.08
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	942,330,000.00
9	合计	1,000,600,186.42

注：其他为物业收益权投资。

8.12.4 期末持有的处于转股期的可转换债券明细

注：无。

8.12.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分的公允价值	占基金资产净值比例 (%)	流通受限情况说明
1	601877	正泰电器	6,717,858.68	0.20	非公开发行
2	601138	工业富联	2,442,338.86	0.07	新股流通受限

注：根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（证监会公告〔2017〕9号）和《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》（上证发〔2017〕24号），持有上市公司非公开发行股份的股东，通过集中竞价交易减持该部分股份的，自股份解除限售之日起12个月内，减持数量不得超过其持有该次非公开发行股份数量的50%。

8.12.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，投资组合报告中数字分项之和与合计项之间可能存在尾差。

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

份额单位：份

持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额	占总份额比例 (%)	持有份额	占总份额比例 (%)
1,573	19,069.24	27,849,775.47	92.85	2,146,139.88	7.15

9.2 期末上市基金前十名持有人

序号	持有人名称	持有份额 (份)	占上市总份额比例 (%)
1	平安银行-东海证券 1 号定向资产管理计划	4,744,057.00	58.63
2	中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	633,592.00	7.83
3	鹏华基金-招商银行-鹏华基金鹏瑞可交换债多策略 1 号资产管理计	503,248.00	6.22
4	中信信托有限责任公司-企业年金资金信托 12	373,354.00	4.61
5	陈穗强	299,934.00	3.71
6	周建妹	95,410.00	1.18
7	中信信托有限责任公司-中信信鑫稳健配置 1 期管理型金融投资集合资	95,000.00	1.17
8	江西省出版集团公司企业年金计划-中信银行股份有限公司	56,725.00	0.70
9	于立	51,500.00	0.64
10	林玉娟	25,429.00	0.31

注:持有人为场内持有人。

9.3 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

注:截止本报告期末,本基金管理人所有从业人员未持有本基金份额。

9.4 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情况

注:截止本报告期末,本公司高级管理人员、基金投资和研发部门负责人及本基金的基金经理未持有本基金份额。

9.5 发起式基金发起资金持有份额情况

项目	持有份额总数	持有份额占 基金总份额	发起份额总 数	发起份额占 基金总份额	发起份额承 诺持有期限

		比例(%)		比例(%)	
基金管理人固有资金	100,027.00	0.33	100,027.00	0.33	三年
基金管理人高级管理人员	-	-	-	-	-
基金经理等人员	-	-	-	-	-
基金管理人股东	-	-	-	-	-
其他	3,000,405.00	10.00	-	-	二年
合计	3,100,432.00	10.33	100,027.00	0.33	-

注:1、本基金自 2015 年 6 月 26 日至 2015 年 7 月 1 日止期间公开发售,于 2015 年 7 月 6 日基金合同正式生效。

2、本基金管理人在募集期间认购本基金份额 10,002,700.27 份,2015 年 9 月 18 日本基金经折算后的份额为 100,027 份。

3、本基金基石投资人前海金控在募集期间认购本基金份额 300,040,500.13 份,2015 年 9 月 18 日本基金经折算后的份额为 3,000,405 份。

4、本基金管理人投资本基金的费率标准与其他相同条件的投资者适用的费率标准相一致。

§ 10 重大事件揭示

10.1 基金份额持有人大会决议

本基金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

基金管理人的重大人事变动:报告期内,基金管理人无重大人事变动。

基金托管人的重大人事变动:本报告期,上海浦东发展银行股份有限公司(以下简称“公司”)根据工作需要,任命孔建先生担任公司资产托管部总经理,主持资产托管部相关工作。孔建先生的托管人高级管理人员任职信息已经在中国证券投资基金业协会备案。

10.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期无涉及对公司运营管理及基金运作产生重大影响的,与本基金管理人、基金财产、基金托管业务相关的诉讼事项。

10.4 基金投资策略的改变

无

10.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内未改聘为本基金审计的会计师事务所。本年度应支付给普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计费用 220,000.00 元，该审计机构已提供审计服务的年限为 4 年。

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

本基金管理人、基金托管人涉及托管业务机构及其高级管理人员在报告期内未受到任何稽查或处罚。

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	
国泰君安	2	530,615,492.59	100.00%	483,543.97	100.00%	-

注：交易单元选择的标准和程序：

1) 基金管理人负责选择代理本基金证券买卖的证券经营机构，使用其交易单元作为基金的专用交易单元，选择的标准是：

- (1) 实力雄厚，信誉良好，注册资本不少于 3 亿元人民币；
- (2) 财务状况良好，各项财务指标显示公司经营状况稳定；
- (3) 经营行为规范，最近二年未发生因重大违规行为而受到中国证监会处罚；
- (4) 内部管理规范、严格，具备健全的内控制度，并能满足基金运作高度保密的要求；
- (5) 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；
- (6) 研究实力较强，有固定的研究机构和专门的研究人员，能及时为本基金提供高质量的咨询服务。

2) 选择交易单元的程序：

我公司根据上述标准，选定符合条件的证券公司作为租用交易单元的对象。我公司投研部门定期对所选定证券公司的服务进行综合评比，评比内容包括：提供研究报告质量、数量、及时性及提供研究服务主动性和质量等情况，并依据评比结果确定交易单元交易的具体情况。我公司在比较了多家证券经营机构的财务状况、经营状况、研究水平后，向券商租用交易单元作为基金专用交易单元。

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		债券回购交易		权证交易	
	成交金额	占当期债券成交总额的比例	成交金额	占当期债券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
国泰君安	1,836,027,653.84	100.00%	342,613,130,000.00	100.00%	-	-

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	2017 年第四季度报告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 01 月 22 日
2	鹏华基金管理有限公司关于增设客服热线的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 12 月 29 日
3	鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金更新招募说明书摘要	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 02 月 23 日
4	关于鹏华旗下 139 只基金修改基金合同的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 03 月 23 日
5	2017 年年度报告摘要	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 03 月 29 日
6	2018 年第一季度报告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 04 月 21 日
7	鹏华基金管理有限公司关于暂停客服电话服务的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 05 月 11 日
8	鹏华基金管理有限公司关于提请投资者及时更新身份证件或者身份证明文件的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 05 月 28 日
9	关于鹏华基金管理有限公司旗下部分基金申购工业富联首次公开发行 A 股的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 05 月 30 日
10	鹏华基金管理有限公司关于提请非自然人客户及时登记受益所有人信息的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 06 月 01 日
11	鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金收到关于深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司 2017 年度业绩补偿款的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 07 月 09 日
12	2018 年第二季度报告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 07 月 18 日
13	鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金更新招募说明书摘要	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 08 月 18 日

14	2018 年半年度报告摘要	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 08 月 27 日
15	2018 年第三季度报告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 10 月 26 日
16	鹏华基金管理有限公司关于增加个人投资者开立基金账户的证件类型的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 11 月 15 日
17	鹏华基金管理有限公司关于旗下部分基金在上海华信证券有限责任公司开展基金转换费率优惠活动的公告	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》	2018 年 01 月 30 日

注:无。

§ 11 影响投资者决策的其他重要信息

11.1 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

注:无。

11.2 影响投资者决策的其他重要信息

鹏华资产管理有限公司产品持有鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金情况	
公司/产品名称	期末持有份额(份)
鹏华资产—浦发银行—上海浦东发展银行股份有限公司	4,269,650.45

§ 12 备查文件目录

12.1 备查文件目录

- (一)《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》;
- (二)《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金托管协议》;
- (三)《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金 2018 年度报告》(原文)。

12.2 存放地点

深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 层鹏华基金管理有限公司。

12.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅,也可按工本费购买复印件,或通过本基金管理人网站(<http://www.phfund.com>)查阅。

投资者对本报告书如有疑问,可咨询本基金管理人鹏华基金管理有限公司,本公司已开通客

户服务系统，咨询电话：4006788999。

鹏华基金管理有限公司

2019年03月28日