

# 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

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

2019年8月

## 重要提示

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”）经中国证监会 2015 年 6 月 5 日证监许可[2015]1166 号文注册募集。根据相关法律法规，本基金基金合同已于 2015 年 7 月 6 日生效，基金管理人于该日起正式开始对基金财产进行运作管理。

基金管理人保证本招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

证券投资基金（以下简称“基金”）是一种长期投资工具，基金不同于银行储蓄和债券等能够提供固定收益预期的金融工具，投资者购买基金，既可能按其持有份额分享基金投资所产生的收益，也可能承担基金投资所带来的损失。

基金合同生效后 10 年内（含 10 年）为本基金封闭运作期，本基金在此期间内封闭运作并在深圳证券交易所上市交易。基金封闭运作期届满，本基金转为上市开放式基金（LOF）。

封闭运作期内，本基金主要投资于目标公司股权、固定收益类资产和权益类资产，基金净值会因为目标公司经营情况变化、租户履约状况变化和证券市场波动等因素产生波动，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险，包括：本基金的特定风险（如，封闭运作期内集中投资风险、目标公司经营风险、租金无法回收的风险、商业物业收益的估值风险、目标公司破产风险等）、信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险和政策变更风险等等，详见本招募说明书第十八部分。

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。

封闭运作期结束后，本基金转型成为债券型基金，其预期的收益与风险低于股票型基金、混合型基金，高于货币市场基金，为证券投资基金中具有较低风险收益特征的品种。

投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书和基金合同，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

投资者应当通过本基金管理人和/或销售机构认购基金。本基金在募集期内按 1.00 元面值发售并不改变基金的风险收益特征。投资者按 1.00 元面值购买基金份额以后，有可能面临基金份额净值跌破 1.00 元、从而遭受损失的风险。

本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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。

本基金管理人提醒投资者及时关注本基金的公告信息，了解目标公司的增资入股情况、运营情况或者其他信息，遵循基金投资的“买者自负”原则，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

本招募说明书已经本基金托管人复核。本招募说明书所载内容截止日为 2019 年 7 月 5 日，有关财务数据和净值表现截止日为 2019 年 6 月 30 日（未经审计）。

## 一、基金管理人

### （一）基金管理人概况

- 1、名称：鹏华基金管理有限公司
- 2、住所：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层
- 3、设立日期：1998 年 12 月 22 日
- 4、法定代表人：何如
- 5、办公地址：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层
- 6、电话：（0755）82021233 传真：（0755）82021155
- 7、联系人：吕奇志
- 8、注册资本：人民币 1.5 亿元
- 9、股权结构：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
国信证券股份有限公司	7,500	50%
意大利欧利盛资本资产管理股份公司 (Eurizon Capital SGR S.p.A.)	7,350	49%
深圳市北融信投资发展有限公司	150	1%
总计	15,000	100%

### （二）主要人员情况

#### 1、基金管理人董事会成员

何如先生，董事长，硕士，高级会计师，国籍：中国。历任中国电子器件公司深圳公司副总会计师兼财务处处长、总会计师、常务副总经理、总经理、党委书记，深圳发展银行行长助理、副行长、党委委员、副董事长、行长、党委副书记，现任国信证券股份有限公司董事长、党委书记，鹏华基金管理有限公司董事长。

邓召明先生，党委书记、董事、总裁，经济学博士，讲师，国籍：中国。历任北京理工大学管理与经济学院讲师、中国兵器工业总公司主任科员、中国证监会处长、南方基金管理有限公司副总经理、中国证监会第六、七届发审委委员，现任鹏华基金管理有限公司党委书记、总裁。

孙煜扬先生，董事，经济学博士，国籍：中国。历任贵州省政府经济体制改革委员会主任科员、中共深圳市委政策研究室副处长、深圳证券结算公司常务副总经理、深圳证券交易所首任行政总监、香港深业（集团）有限公司助理总经理、香港深业控股有限公司副总经理、中国高新技术产业投资管理有限公司董事长兼行政总裁、鹏华基金管理有限公司董事总裁，国信证券股份有限公司副总裁，国信证券股份有限公司公司顾问。

Massimo Mazzini 先生，董事，经济和商学学士。国籍：意大利。曾在安达信（Arthur Andersen MBA）从事风险管理和资产管理工作，历任 CA AIPG SGR 投资总监、CAAM AI SGR 及 CA AIPG SGR 首席执行官和投资总监、东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）投资副总监、农业信贷另类投资集团（Credit Agricole Alternative Investments Group）国际执行委员会委员、意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）投资方案部投资总监、Epsilon 资产管理股份公司（Epsilon SGR）首席执行官，欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）首席执行官和总经理。现任意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）市场及业务发展总监。

Andrea Vismara 先生，董事，法学学士，律师，国籍：意大利。曾在意大利多家律师事务所担任律师，先后在法国农业信贷集团（Credit Agricole Group）东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）法务部、产品开发部，欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）治理与股权部工作，现在担任意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）董事会秘书兼任企业事务部总经理，欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）企业服务部总经理。

周中国先生，董事，会计学硕士，高级会计师，注册会计师，国籍：中国。历任深圳华为技术有限公司定价中心经理助理、国信证券股份有限公司资金财务总部业务经理、深圳金地证券服务部财务经理、资金财务总部高级经理、总经理助理、副总经理、人力资源总部副总经理等职务。现任国信证券股份有限公司财务负责人、资金财务总部总经理兼人力资源总部总经理。

史际春先生，独立董事，法学博士，国籍：中国。历任安徽大学讲师、中国人民大学副教授，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，国务院特殊津贴专家，兼任中国法学会经济法学研究会副会长、北京市人大常委会和法制委员会委员。

张元先生，独立董事，大学本科，国籍：中国。曾任新疆军区干事、秘书、编辑，甘肃省委研究室干事、副处长、处长、副主任，中央金融工作委员会研究室主任，中国银监会政策法规部（研究局）主任（局长）等职务；2005年6月至2007年12月，任中央国债登记结算有限责任公司董事长兼党委书记；2007年12月至2010年12月，任中央国债登记结算有限责任公司监事长兼党委副书记。

高臻女士，独立董事，工商管理硕士，国籍：中国。曾任中国进出口银行副处长，负责贷款管理和运营，项目涉及制造业、能源、电信、跨国并购；2007年加入曼达林投资顾问有限公司，现任曼达林投资顾问有限公司执行合伙人。

## 2、基金管理人监事会成员

黄俞先生，监事会主席，研究生学历，国籍：中国。曾在中农信公司、正大财务公司工作，曾任鹏华基金管理有限公司董事、监事，现任深圳市北融信投资发展有限公司董事长。

陈冰女士，监事，本科学历，国籍：中国。曾任国信证券股份有限公司资金财务部会计、上海营业部财务科副科长、资金财务部财务科副经理、资金财务部资金科经理、资金财务部主任会计师兼科经理、资金财务部总经理助理、资金财务总部副总经理等，现任国信证券资金财务总部副总经理兼资金运营部总经理、融资融券部总经理。

SANDRO VESPRINI 先生，监事，工商管理学士，国籍：意大利。先后在米兰军医院出纳部、税务师事务所、菲亚特汽车发动机和变速器平台管控管理团队工作、圣保罗 IMI 资产管理 SGR 企业经管部、圣保罗财富管理企业管控部工作、曾任欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）财务管理和投资经理，现任欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）财务负责人。

于丹女士，职工监事，法学硕士，国籍：中国。历任北京市金杜（深圳）律师事务所律师；2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，历任监察稽核部法务主管，现任监察稽核部总经理助理。

郝文高先生，职工监事，大专学历，国籍：中国。历任深圳奥尊电脑有限公司证券基金事业部副经理、招商基金管理有限公司基金事务部总监；2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，现任登记结算部总经理。

刘焯先生，职工监事，管理学硕士，国籍：中国。历任毕马威（中国）管理顾问公司咨询顾问，南方基金管理有限公司北京分公司副总经理；2014年10月加入鹏华基金管理有限公司，现任鹏华基金管理有限公司总裁助理、首席市场官兼市场发展部、北京分公司总经理。

## 3、高级管理人员情况

何如先生，董事长，硕士，高级会计师，国籍：中国。历任中国电子器件公司深圳公司副总会计师兼财务处处长、总会计师、常务副总经理、总经理、党委书记，深圳发展银行行长助理、副行长、党委委员、副董事长、行长、党委副书记，现任国信证券股份有限公司董事长、党委书记，鹏华基金管理有限公司董事长。

邓召明先生，党委书记、董事、总裁，经济学博士，讲师，国籍：中国。历任北京理工大学管理与经济学院讲师、中国兵器工业总公司主任科员、中国证监会处长、南方基金管理有限公司副总经理、中国证监会第六、七届发审委委员，现任鹏华基金管理有限公司党委书记、总裁。

高阳先生，党委副书记、副总裁，特许金融分析师（CFA），经济学硕士，国籍：中国。历任中国国际金融有限公司经理，博时基金管理有限公司博时价值增长基金基金经理、固定收益部总经理、基金裕泽基金经理、基金裕隆基金经理、股票投资部总经理，现任鹏华基金管理有限公司党委副书记、副总裁。

邢彪先生，副总裁，工商管理硕士、法学硕士，国籍：中国。历任中国人民大学本科科员，中国证监会办公厅副处级秘书，全国社保基金理事会证券投资部处长、股权资产部（实业投资部）副主任，并于2014年至2015年期间担任中国证监会第16届主板发审委专职委员，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

高鹏先生，副总裁，经济学硕士，国籍：中国。历任博时基金管理有限公司监察法律部监察稽核经理，鹏华基金管理有限公司监察稽核部副总经理、监察稽核部总经理、职工监事、督察长，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

苏波先生，副总裁，管理学博士，国籍：中国。历任深圳经济特区证券公司研究所副所长、投资部经理，南方基金管理有限公司渠道服务二部总监助理，易方达基金管理有限公司信息技术部总经理助理，鹏华基金管理有限公司总裁助理、机构理财部总经理、职工监事，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

高永杰先生，纪委书记，督察长，法学硕士，国籍：中国。历任中共中央办公厅秘书局干部，中国证监会办公厅新闻处干部、秘书处副处级秘书、发行监管部副处长、人事教育部副处长、处长，现任鹏华基金管理有限公司纪委书记、督察长。

韩亚庆先生，副总经理，经济学硕士。国籍：中国。历任国家开发银行资金局主任科员，全国社保基金理事会投资部副调研员，南方基金管理有限公司固定收益部基金经理、固定收益部总监，现任鹏华基金管理有限公司副总裁、固定收益投资总监、固定收益部总经理。

#### 4、本基金基金经理

刘方正先生，国籍中国，理学硕士，9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，现任稳定收益投资部总经理助理、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。

本基金基金经理管理的其他基金情况：

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

尤柏年先生，国籍中国，经济学博士，15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。

本基金基金经理管理的其他基金情况：

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

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

本基金历任的基金经理：

无

##### 5、投资决策委员会成员情况

邓召明先生，鹏华基金管理有限公司党委书记、董事、总裁。

高阳先生，鹏华基金管理有限公司党委副书记、副总裁。

邢彪先生，鹏华基金管理有限公司副总裁。

高鹏先生，鹏华基金管理有限公司副总裁。

韩亚庆先生，鹏华基金管理有限公司副总裁。



梁浩先生，鹏华基金管理有限公司研究部总经理，鹏华新兴产业混合、鹏华研究精选混合、鹏华创新驱动混合基金经理。

赵强先生，鹏华基金管理有限公司资产配置与基金投资部 FOF 投资副总监。

6、上述人员之间不存在近亲属关系。

## 二、基金托管人

### （一）基金托管人概况

本基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司，基本信息如下：

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路 12 号

办公地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：高国富

成立时间：1992 年 10 月 19 日

经营范围：经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准，公司主营业务主要包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸银行业务；证券投资基金托管业务；全国社会保障基金托管业务；经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准经营的其他业务。

组织形式：股份有限公司

注册资本：293.52 亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2003]105 号

联系人：胡波

联系电话：（021）61618888

上海浦东发展银行自 2003 年开展资产托管业务，是较早开展银行资产托管服务的股份制商业银行之一。经过二十年来的稳健经营和业务开拓，各项业务发展一直保持较快增长，各项经营指标在股份制商业银行中处于较好水平。

上海浦东发展银行总行于 2003 年设立基金托管部，2005 年更名为资产托管部，2013 年更名为资产托管与养老金业务部，2016 年进行组织架构优化调整，并更名为资产托管部，目前下设证券托管处、客户资产托管处、内控管理处、业务保障处、总行资产托管运营中心（含合肥分中心）五个职能处室。

目前，上海浦东发展银行已拥有客户资金托管、资金信托保管、证券投资基金托管、全球资产托管、保险资金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管、企业年金托管等多项托管产品，形成完备的产品体系，可满足多领域客户、境内外市场的资产托管需求。

## （二）主要人员情况

高国富，男，1956年出生，研究生学历，博士学位，高级经济师职称。曾任上海外高桥保税区开发（控股）公司总经理；上海外高桥保税区管委会副主任；上海万国证券公司代总裁；上海久事公司总经理；上海市城市建设投资开发总公司总经理；中国太平洋保险（集团）股份有限公司党委书记、董事长。现任上海浦东发展银行股份有限公司党委书记、董事长。第十二届全国政协委员。伦敦金融城中国事务顾问委员会委员，中欧国际工商学院理事会成员、国际顾问委员会委员，上海交通大学安泰经济管理学院顾问委员会委员。

刘信义，男，1965年出生，硕士研究生，高级经济师。曾任上海浦东发展银行上海地区总部副总经理，上海市金融服务办挂职任机构处处长、市金融服务办主任助理，上海浦东发展银行党委委员、副行长、财务总监，上海国盛集团有限公司总裁。现任上海浦东发展银行党委副书记、副董事长、行长。

孔建，男，1968年出生，博士研究生。历任工商银行山东省分行计划处科员、副主任科员，国际业务部、工商信贷处科长，资金营运处副处长，上海浦东发展银行济南分行信管处总经理，上海浦东发展银行济南分行行长助理、副行长、党委书记、行长。现任上海浦东发展银行总行资产托管部党支部书记、资产托管部总经理。

## （三）基金托管业务经营情况

截止2019年6月30日，上海浦东发展银行证券投资基金托管规模为4260.70亿元，比去年末增加1.13%。托管证券投资基金共一百五十四只，分别为国泰金龙行业精选基金、国泰金龙债券基金、天治财富增长基金、广发小盘成长基金、汇添富货币基金、长信金利趋势基金、嘉实优质企业基金、国联安货币基金、长信利众债券基金（LOF）、博时安丰18个月基金（LOF）、易方达裕丰回报基金、鹏华丰泰定期开放基金、汇添富双利增强债券基金、华富恒财定开债券基金、汇添富和聚宝货币基金、工银目标收益一年定开债券基金、北信瑞丰宜投宝货币基金、中海医药健康产业基金、华富国泰民安灵活配置混合基金、安信动态策略灵活配置基金、东方红稳健精选基金、国联安鑫享混合基金、长安鑫利优选混合基金、工银瑞信生态环境基金、天弘新价值混合基金、嘉实机构快线货币基金、鹏华REITs封闭式基金、华富健康文娱基金、金鹰改革红利基金、易方达裕祥回报债券基金、中银瑞利灵活配置混合基金、华夏新活力混合基金、鑫元汇利债券型基金、南方转型驱动灵活配置基金、银华远景债券基金、富安达长盈灵活配置混合型基金、中信建投睿溢混合型证券投资基金、工银瑞信恒享纯债基金、长信利发债券基金、博时景发纯债基金、鑫元得利债券型基金、东方红战略沪港深混合基金、博时富发纯债基金、博时利发纯债基金、

银河君信混合基金、汇添富保鑫保本混合基金、兴业启元一年定开债券基金、工银瑞信瑞盈 18 个月定开债券基金、中信建投稳裕定开债券基金、招商招怡纯债债券基金、中加丰享纯债债券基金、长安泓泽纯债债券基金、银河君耀灵活配置混合基金、广发汇瑞 3 个月定期开放债券发起式证券投资基金、汇安嘉汇纯债债券基金、南方宣利定开债券基金、招商兴福灵活配置混合基金、博时鑫润灵活配置混合基金、兴业裕华债券基金、易方达瑞通灵活配置混合基金、招商招祥纯债债券基金、易方达瑞程混合基金、中欧骏泰货币基金、招商招华纯债债券基金、汇安丰融灵活配置混合基金、汇安嘉源纯债债券基金、国泰普益混合基金、汇添富鑫瑞债券基金、鑫元合丰纯债债券基金、博时鑫惠混合基金、国泰润利纯债基金、华富天益货币基金、汇安丰华混合基金、汇安沪深 300 指数增强型证券投资基金、汇安丰恒混合基金、景顺长城中证 500 指数基金、鹏华丰康债券基金、兴业安润货币基金、兴业瑞丰 6 个月定开债券基金、兴业裕丰债券基金、易方达瑞弘混合基金、长安鑫富领先混合基金、万家现金增利货币基金、上银慧增利货币市场基金、易方达瑞富灵活配置证券投资基金、博时富腾纯债债券型证券投资基金、安信工业 4.0 主题沪港深精选混合基金、万家天添宝货币基金、中欧瑾泰债券型证券投资基金、中银证券安弘债券基金、鑫元鑫趋势灵活配置混合基金、泰康年年红纯债一年定期开放债券基金、广发高端制造股票型发起式基金、永赢永益债券基金、南方安福混合基金、中银证券聚瑞混合基金、太平改革红利精选灵活配置混合基金、富荣富乾债券型证券投资基金、国联安安稳灵活配置混合型证券投资基金、前海开源景鑫灵活配置混合型证券投资基金、前海开源润鑫灵活配置混合型证券投资基金、中海沪港深多策略灵活配置混合型基金基金、中银证券祥瑞混合型证券投资基金、前海开源盛鑫灵活配置混合型证券投资基金、鑫元行业轮动灵活配置混合型证券投资基金、兴业 3 个月定期开放债券型发起式证券投资基金、富国颐利纯债债券型证券投资基金、华安安浦债券型证券投资基金、南方泽元债券型证券投资基金、鹏扬淳利定期开放债券型证券投资基金、万家鑫悦纯债债券型基金、新疆前海联合泳祺纯债债券型证券投资基金、永赢盈益债券型证券投资基金、中加颐合纯债债券型证券投资基金、中信保诚稳达债券型证券投资基金、中银中债 3-5 年期农发行债券指数证券投资基金、东方红核心优选一年定期开放混合型证券投资基金、平安惠锦纯债债券型证券投资基金、华夏鼎通债券型证券投资基金、鑫元全利债券型发起式证券投资基金、中融恒裕纯债债券型证券投资基金、嘉实致盈债券型证券投资基金、永赢消费主题灵活配置混合型证券投资基金、工银瑞信瑞福纯债债券型证券投资基金、广发景智纯债债券型证券投资基金、东兴品牌精选灵活配置混合型证券投资基金、广发中债 1-3 年国开行债券指数证券投资基金、融通通捷债券型证券投资基金、华富恒盛纯债债券型证券投资基金、建信中证 1000 指数增强型发起式证券投资基金、汇安嘉鑫纯债债券型证券投资基金、中欧瑾泰债券型证券投资基金、国寿安保安丰纯债债券型证券投资基金、海富通聚丰纯债债券型证券投资基金、博时中债 1-3 年政策性金融债指数证券投资基金、银河家盈纯债债券型证券投资基金、博时富永纯债 3 个月定

期开放债券型发起式证券投资基金、南方畅利定期开放债券型发起式证券投资基金、中加瑞利纯债债券型证券投资基金、华安安泰定期开放债券型发起式证券投资基金、华富中证5年恒定久期国开债指数型证券投资基金、永赢合益债券型证券投资基金、嘉实中债1-3年政策性金融债指数证券投资基金、广发港股通优质增长混合型证券投资基金、长安泓沅中短债债券型证券投资基金、中海信息产业精选混合型证券投资基金、民生加银恒裕债券型证券投资基金、国寿安保尊益信用纯债债券型证券投资基金、平安惠泰纯债债券型证券投资基金、中信建投景和中短债债券型证券投资基金、工银瑞信添慧债券型证券投资基金、华富安鑫债券型证券投资基金、汇添富中债1-3年农发行债券指数证券投资基金、南方旭元债券型发起式证券投资基金、大成中债3-5年国开行债券指数基金等。

#### **（四）基金托管人的内部控制制度**

1、本行内部控制目标为：确保经营活动中严格遵守国家有关法律法规、监管部门监管规则和本行规章制度，形成守法经营、规范运作的经营思想。确保经营业务的稳健运行，保证基金资产的安全和完整，确保业务活动信息的真实、准确、完整，保护基金份额持有人的合法权益。

2、本行内部控制组织架构为：总行法律合规部是全行内部控制的牵头管理部门，指导业务部门建立并维护资产托管业务的内部控制体系。总行风险监控部是全行操作风险的牵头管理部门。指导业务部门开展资产托管业务的操作风险管控工作。总行资产托管部下设内控管理处。内控管理处是全行托管业务条线的内部控制具体管理实施机构，并配备专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职责。

3、内部控制制度及措施：本行已建立完善的内部控制制度。内控制度贯穿资产托管业务的决策、执行、监督全过程，渗透到各业务流程和各操作环节，覆盖到从事资产托管各级组织结构、岗位及人员。内部控制以防范风险、合规经营为出发点，各项业务流程体现“内控优先”要求。

具体内控措施包括：培育员工树立内控优先、制度先行、全员化风险控制的风险管理理念，营造浓厚的内控文化氛围，使风险意识贯穿到组织架构、业务岗位、人员的各个环节。制定权责清晰的业务授权管理制度、明确岗位职责和各项操作规程、员工职业道德规范、业务数据备份和保密等在内的各项业务管理制度；建立严格完善的资产隔离和资产保管制度，托管资产与托管人资产及不同托管资产之间实行独立运作、分别核算；对各类突发事件或故障，建立完备有效的应急方案，定期组织灾备演练，建立重大事项报告制度；在基金运作办公区域建立健全安全监控系统，利用录音、录像等技术手段实现风险控制；定期对业务情况进行自查、内部稽核等措施进行监控，通过专项/全面审计等措施实施业务监控，排查风险隐患。

#### **（五）托管人对管理人运作基金进行监督的方法和程序**

1、监督依据

托管人严格按照有关政策法规、以及基金合同、托管协议等进行监督。监督依据具体包括：

- (1) 《中华人民共和国证券法》；
- (2) 《中华人民共和国证券投资基金法》；
- (3) 《公开募集证券投资基金运作管理办法》；；
- (4) 《证券投资基金销售管理办法》
- (5) 《基金合同》、《基金托管协议》；
- (6) 法律、法规、政策的其他规定。

## 2、监督内容

我行根据基金合同及托管协议约定，对基金合同生效之后所托管基金的投资范围、投资比例、投资限制等进行严格监督，及时提示基金管理人违规风险。

## 3、监督方法

(1) 资产托管部设置核算监督岗位，配备相应的业务人员，在授权范围内独立行使对基金管理人投资交易行为的监督职责，规范基金运作，维护基金投资人的合法权益，不受任何外界力量的干预；

(2) 在日常运作中，凡可量化的监督指标，由核算监督岗通过托管业务的自动处理程序进行监督，实现系统的自动跟踪和预警；

(3) 对非量化指标、投资指令、管理人提供的各种报表和报告等，采取人工监督的方法。

## 4、监督结果的处理方式

(1) 基金托管人对基金管理人的投资运作监督结果，采取定期和不定期报告形式向基金管理人和中国证监会报告。定期报告包括基金监控周报等。不定期报告包括提示函、临时日报、其他临时报告等；

(2) 若基金托管人发现基金管理人违规违法操作，以电话、邮件、书面提示函的方式通知基金管理人，指明违规事项，明确纠正期限。在规定期限内基金托管人再对基金管理人违规事项进行复查，如果基金管理人未予纠正，基金托管人将报告中国证监会。如果发现基金管理人投资运作有重大违规行为时，基金托管人应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正；

(3) 针对中国证监会、中国人民银行对基金投资运作监督情况的检查，应及时提供有关情况和资料。

# 三、相关服务机构

## 一、基金份额销售机构

### 1、直销机构

(1) 鹏华基金管理有限公司直销中心

办公地址：深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 43 层

联系电话：0755-33688115

传真：0755-82021155

联系人：吕奇志

网址：www.phfund.com

(2) 鹏华基金管理有限公司北京分公司

办公地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 502 房

联系电话：010-88082426

传真：010-88082018

联系人：张圆圆

(3) 鹏华基金管理有限公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 801B 室

联系电话：021-68876878

传真：021-68876821

联系人：李化怡

(4) 鹏华基金管理有限公司武汉分公司

办公地址：武汉市江汉区建设大道 568 号新世界国贸大厦 I 座 3305 室

联系电话：027-85557881

传真：027-85557973

联系人：祁明兵

(5) 鹏华基金管理有限公司广州分公司

办公地址：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 24 楼 07 单元

联系电话：020-38927993

传真：020-38927990

联系人：周樱

2、其他销售机构

(1) 银行销售机构

1) 交通银行股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 188 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 188 号

法定代表人：彭纯

联系人：王菁

客户服务电话：95559

网址：www.bankcomm.com

2) 平安银行股份有限公司

注册地址：深圳市深南东路 5047 号

办公地址：深圳市深南东路 5047 号

法定代表人：谢永林

联系人：张莉

客户服务电话：95511-3

网址：[bank.pingan.com](http://bank.pingan.com)

3) 上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路 12 号

办公地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：高国富

联系人：唐苑

客户服务电话：95528

网址：[www.spdb.com.cn](http://www.spdb.com.cn)

4) 上海银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号

法定代表人：金煜

联系人：汤征程

客户服务电话：95594

网址：[www.bosc.cn](http://www.bosc.cn)

5) 招商银行股份有限公司

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：李建红

联系人：邓炯鹏

客户服务电话：95555

网址：[www.cmbchina.com](http://www.cmbchina.com)

6) 中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：王未雨

客户服务电话：95533

网址：[www.ccb.com](http://www.ccb.com)

7) 中国银行股份有限公司

注册地址：北京市复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市复兴门内大街 1 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈洪源

客户服务电话：95566

网址：www.boc.cn

8) 中信银行股份有限公司

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 9 号

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座

法定代表人：李庆萍

联系人：迟卓

客户服务电话：95558

网址：bank.ecitic.com

(2) 证券公司销售机构

1) 安信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

办公地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

法定代表人：王连志

联系人：陈剑虹

客户服务电话：95517

网址：www.essence.com.cn

2) 渤海证券股份有限公司

注册地址：天津市经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

办公地址：天津市南开区宾水西道 8 号

法定代表人：王春峰

联系人：蔡霆

客户服务电话：400-651-5988

网址：www.ewww.com.cn

3) 长城证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16 楼-17 楼

办公地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 14 楼、16 楼、17 楼

法定代表人：曹宏

联系人：金夏



客户服务电话：400-666-6888

网址：[www.cgws.com](http://www.cgws.com)

4) 长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

法定代表人：尤习贵

联系人：奚博宇

客户服务电话：95579/4008-888-999

网址：[www.95579.com](http://www.95579.com)

5) 方正证券股份有限公司

注册地址：湖南省长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远华中心 4、5 号楼 3701-3717

办公地址：北京市朝阳区北四环中路盘古大观 A 座 40 层

法定代表人：高利

联系人：丁敏

客户服务电话：95571

网址：[www.foundersc.com](http://www.foundersc.com)

6) 光大证券股份有限公司

注册地址：上海市静安区新闻路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：薛峰

联系人：何耀

客户服务电话：95525

网址：[www.ebscn.com](http://www.ebscn.com)

7) 广州证券股份有限公司

注册地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

办公地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

法定代表人：邱三发

联系人：梁微

客户服务电话：95396

网址：[www.gzs.com.cn](http://www.gzs.com.cn)

8) 国都证券股份有限公司

注册地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

办公地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

法定代表人：王少华

联系人：黄静

客户服务电话：400-818-8118

网址：[www.guodu.com](http://www.guodu.com)

9) 国金证券股份有限公司

注册地址：四川省成都市东城根上街 95 号

办公地址：四川省成都市东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：贾鹏

客户服务电话：95310

网址：[www.gjzq.com.cn](http://www.gjzq.com.cn)

10) 国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

法定代表人：杨德红

联系人：芮敏祺

客户服务电话：400-8888-666/95521

网址：[www.gtja.com](http://www.gtja.com)

11) 国信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

办公地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：李颖

客户服务电话：95536

网址：[www.guosen.com.cn](http://www.guosen.com.cn)

12) 海通证券股份有限公司

注册地址：上海市广东路 689 号

办公地址：上海市黄浦区广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：赵洋洋

客户服务电话：95553

网址：[www.htsec.com](http://www.htsec.com)

13) 华西证券股份有限公司

注册地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号华西证券大厦

办公地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号华西证券大厦

法定代表人：杨炯洋

联系人：谢国梅

客户服务电话：95584

网址：[www.hx168.com.cn](http://www.hx168.com.cn)

14) 华鑫证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 28 层 A01、B01 (b)单元

办公地址：上海市徐汇区宛平南路 8 号

法定代表人：俞洋

联系人：杨莉娟

客户服务电话：95323/4001099918 (全国) /029-68918888 (西安)

网址：[www.cfsc.com.cn](http://www.cfsc.com.cn)

15) 平安证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

办公地址：深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

法定代表人：曹实凡

联系人：周一涵

客户服务电话：95511-8

网址：[stock.pingan.com](http://stock.pingan.com)

16) 申万宏源证券有限公司

注册地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：李玉婷

客户服务电话：95523/4008895523

网址：[www.swhysc.com](http://www.swhysc.com)

17) 天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦 4 楼

办公地址：湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼

法定代表人：余磊

联系人：夏旻

客户服务电话：95391/4008005000

网址：[www.tfzq.com](http://www.tfzq.com)

18) 西部证券股份有限公司

注册地址：西安市新城东大街 232 号陕西信托大厦

办公地址：西安市新城区东大街 232 号陕西信托大厦 16-17 层

法定代表人：刘建武

联系人：梁承华

客户服务电话：95582

网址：[www.westsecu.com](http://www.westsecu.com)

19) 湘财证券股份有限公司

注册地址：湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

办公地址：湖南省长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：孙永祥

联系人：李欣

客户服务电话：95351

网址：[www.xcsc.com](http://www.xcsc.com)

20) 信达证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

办公地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：张志刚

联系人：尹旭航

客户服务电话：95321

网址：[www.cindasc.com](http://www.cindasc.com)

21) 兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

办公地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦

法定代表人：兰荣

联系人：乔琳雪

客户服务电话：95562

网址：[www.xyzq.com.cn](http://www.xyzq.com.cn)

22) 中国国际金融股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：毕明建（代）

联系人：杨涵宇

客户服务电话：4009101166

网址：[www.cicc.com.cn](http://www.cicc.com.cn)

23) 中国民族证券有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 40-43 层

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：何亚刚

联系人：胡创

客户服务电话：40088-95618

网址：[www.e5618.com](http://www.e5618.com)

24) 中国银河证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

法定代表人：陈共炎

联系人：辛国政

客户服务电话：4008-888-888/95551

网址：[www.chinastock.com.cn](http://www.chinastock.com.cn)

25) 中国中投证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 单元

办公地址：深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 栋第 4、18 层至 21 层

法定代表人：高涛

联系人：万玉琳

客户服务电话：95532/4006008008

网址：[www.china-invs.cn](http://www.china-invs.cn)

26) 中泰证券股份有限公司

注册地址：济南市市中区经七路 86 号

办公地址：上海市花园石桥路 66 号东亚银行金融大厦 18 层

法定代表人：李玮

联系人：朱琴

客户服务电话：95538

网址：[www.zts.com.cn](http://www.zts.com.cn)

27) 中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区门内大街 188 号

法定代表人：王常青

联系人：刘畅

客户服务电话：95587/4008-888-108

网址：[www.csc108.com](http://www.csc108.com)

28) 中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：郑慧

客户服务电话：95548

网址：[www.cs.ecitic.com](http://www.cs.ecitic.com)

29) 中信证券（山东）有限责任公司

注册地址：青岛市崂山区深圳路 222 号 1 号楼 2001

办公地址：青岛市市南区东海西路 28 号龙翔广场东座 5 层

法定代表人：姜晓林

联系人：刘晓明

客户服务电话：95548

网址：<http://sd.citics.com>

(3) 期货公司销售机构

1) 中信期货有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座 13 层 1301-1305、14 层

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座 13 层 1301-1305、14 层

法定代表人：张皓

联系人：刘宏莹

客户服务电话：400-990-8826

网址：[www.citicsf.com](http://www.citicsf.com)

(4) 第三方销售机构

1) 上海天天基金销售有限公司

注册地址：上海市徐汇区龙田路 190 号 2 号楼 2 层

办公地址：上海市徐汇区龙田路 195 号 3C 座 10 楼

法定代表人：其实

联系人：高莉莉

客户服务电话：400-1818-188

网址：[www.1234567.com.cn](http://www.1234567.com.cn)

基金管理人可根据有关法律法规要求，根据实情，选择其他符合要求的机构代理销售本基金或变更上述代销机构，并及时公告。

## 二、登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：周明

办公室地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系电话：010-50938782

传真：010-50938907

负责人：赵亦清

## 三、出具法律意见书的律师事务所

名称：上海通力律师事务所

住所：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

法定代表人：俞卫锋

办公室地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

联系电话：021-31358666

传真：021-31358600

联系人：陈颖华

经办律师：吕红、黎明

## 四、会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

法定代表人：李丹

办公室地址：上海市湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

联系电话：（021）23238888

传真：（021）23238800

联系人：魏佳亮

经办会计师：许康玮、陈熹

## 五、房地产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

办公地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 2 座 18 楼

法定代表人：程家龙

联系电话：0755-21518000

传真：0755-82070107

联系人：夏磊

经办注册资产评估师：黄建英

## 四、基金的名称

本基金名称：鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金

## 五、基金运作方式及类型

契约型、混合型证券投资基金

## 六、基金的投资目标

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。

## 七、基金的投资方向

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。

基金的投资组合比例为：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%。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

## 八、基金的投资策略

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本招募说明书。

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。

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，具体交易结构详见本招募说明书第十部分和第十一部分。

## 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《基金合同》约定进行分配或支付前，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。

## 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。

# 九、基金的业绩比较基准

十年期国债收益率+1.5%

其中，十年期国债收益率是指中央国债登记结算有限责任公司在每个交易日公布的十年期银行间国债到期收益率。本基金投资于优质的商业物业，获取稳定的租金回报，“十年期国债收益率+1.5%”作为业绩比较基准可以较好地反映本基金的投资目标。如果相关法

律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后变更业绩比较基准并及时公告，而无须召开基金份额持有人大会。

## 十、基金的风险收益特征

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。

## 十一、基金的投资组合报告

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

基金托管人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7月15日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2019年4月1日起至2019年6月30日止。

### 1、报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	1,708,799.15	0.03
	其中：股票	1,708,799.15	0.03
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	4,281,110,440.00	78.80
	其中：债券	4,281,110,440.00	78.80
	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	169,588,456.59	3.12
8	其他资产	980,304,295.42	18.04
9	合计	5,432,711,991.16	100.00

### 2、报告期末按行业分类的股票投资组合

#### (1) 报告期末按行业分类的境内股票投资组合

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

B	采矿业	363,431.25	0.01
C	制造业	1,282,657.54	0.04
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	39,603.76	0.00
J	金融业	-	-
K	房地产业	-	-
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	23,106.60	0.00
S	综合	-	-
	合计	1,708,799.15	0.05

#### (2) 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

注：无。

#### 3、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量（股）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	002952	亚世光电	35,509	1,105,750.26	0.03
2	600968	海油发展	102,375	363,431.25	0.01
3	300782	卓胜微	743	80,927.56	-
4	601698	中国卫通	10,103	39,603.76	-
5	603863	松炆资源	1,612	37,204.96	-
6	300594	朗进科技	721	31,803.31	-
7	603867	新化股份	1,045	26,971.45	-
8	300788	中信出版	1,556	23,106.60	-

#### 4、报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	国家债券	-	-
2	央行票据	-	-
3	金融债券	589,165,200.00	18.44
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	3,642,580,240.00	114.03

5	企业短期融资券	20,012,000.00	0.63
6	中期票据	28,611,000.00	0.90
7	可转债（可交换债）	742,000.00	0.02
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	4,281,110,440.00	134.02

#### 5、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量(张)	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	155047	18 华泰 G1	3,000,000	302,190,000.00	9.46
2	112273	15 金街 01	2,640,000	269,913,600.00	8.45
3	155057	G18 龙源 2	2,300,000	231,863,000.00	7.26
4	112271	15 中粮 01	2,000,000	201,720,000.00	6.31
5	136014	15 福投债	2,000,000	201,200,000.00	6.30

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

注：无。

#### 7、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

注：无。

#### 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权证投资明细

注：无。

#### 9、报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

##### (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。

##### (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。

#### 10、报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

##### (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。

##### (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。

##### (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。

#### 11、投资组合报告附注

##### (1)

华泰证券

交易商协会自律处分信息

(2018 年第 11 次自律处分会议审议决定)

华泰证券股份有限公司(以下简称“华泰证券”)作为“某发行人 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具”牵头主承销商,项目发行过程中,公司及相关工作人员存在违反银行间市场相关自律管理规则的行为,扰乱市场秩序;同时,华泰证券在债务融资工具项目管理、内部审批、质量控制等方面存在缺陷,内部控制机制运行不良。

依据相关自律规定,经 2018 年第 11 次自律处分会议审议,给予华泰证券警告处分,责令其针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改;给予直接责任人刘强严重警告处分,并认定为非金融企业债务融资工具市场不适当人选,期限为三年;给予次要责任人薛韬警告处分,并认定为非金融企业债务融资工具市场不适当人选,期限为一年。

对该证券的投资决策程序的说明:本基金管理人长期跟踪研究该公司,认为公司的上述违规行为对公司并不产生实质性影响。上述通告对该公司债券的投资价值不产生重大影响。该证券的投资已执行内部严格的投资决策流程,符合法律法规和公司制度的规定。

中泰证券

2019 年 4 月 12 日全国股转公司发布《关于对中泰证券股份有限公司采取自律监管措施的决定》,具体情况说明如下。

中泰证券股份有限公司(以下简称:中泰证券)督导的挂牌公司广东温迪数字传播股份有限公司(以下简称:温迪数字)存在以下违规事实:

一、温迪数字以未实际履行的合同作为相关定期报告收入确认依据,导致 2015 年年度报告、2016 年年度报告虚增应收账款、虚增营业收、虚增利润总额。

二、临时报告虚假记载。2016 年 12 月 30 日,温迪数字发布了《出售资产的公告》(公告编号 2016121),称将 2015 年、2016 年签订的 9 份业务合同形成的应收账款 4,000 万元打包转让给广州市我最红投资咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称我最红投资)。经查,上述所称的拟出售资产系上述 9 份虚假合同形成的虚假应收账款债权。温迪数字在《出售资产的公告》披露前已知悉相关合同为虚假合同的情况下,与我最红投资签订没有真实交易背景的虚假债权转让协议,所披露的公告与事实不符。

三、重大信息未及时披露

1. 未及时披露重大事项。2016 年 11 月 11 日,温迪数字与吴某昕签订《赔偿协议》和《还款承诺书》,该协议涉及温迪数字遭受重大损失和可能取得大额赔偿等重要事项,且所涉金额超过 2015 年经审计总资产的 30%;上述协议签订时未按照规定履行审议程序且未及时披露。2016 年 12 月 6 日,吴某昕向广州市荔湾区人民法院(以下简称荔湾区法院)提起民事诉讼,请求撤销上述《赔偿协议》和《还款承诺书》。2017 年 4 月 20 日左右,温迪数字收到法院传票。上述诉讼涉案金额为 4000 万元,占温迪数字 2015 年度经审计净资产 7291.63 万元的 54.86%,构成重大诉讼事项。温迪数字未及时对上述事项履行信息披露义务。

2. 未及时披露股东所持公司 5%以上股份被质押。温迪数字控股股东关丽芬将其持有的 280 万股公司股份（占公司总股本的 7.54%），质押给上海银行股份有限公司深圳分行，质押期限为 2017 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 6 日，质押股份用于个人借款。对上述股东所持公司股份被质押的情况，温迪数字未及时进行临时信息披露。

中泰证券作为温迪数字主办券商，违反了《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 1.7 条、《全国中小企业股份转让系统主办券商持续督导工作指引（试行）》第六条、第十三条的规定。

鉴于上述违规事实及情节，根据《业务规则》第 6.1 条，全国股转公司做出如下决定：

对中泰证券采取出具警示函的自律监管措施。作为主办券商，你公司应当按照《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统主办券商持续督导工作指引（试行）》等业务规则履行勤勉尽责义务，诚实守信，规范运作，建立健全有效的持续督导工作制度，包括持续督导工作职责、工作流程和内部控制机制等方面。特此告诫你公司充分重视上述问题并吸取教训，杜绝类似问题再次发生。否则，我司将进一步采取自律监管措施或给予纪律处分。

对该证券的投资决策程序的说明：本基金管理人长期跟踪研究该公司，认为公司的上述违规行为对公司并不产生实质性影响。上述通告对该公司债券的投资价值不产生重大影响。该证券的投资已执行内部严格的投资决策流程，符合法律法规和公司制度的规定。

## (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。

## (3) 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	1,232,478.40
2	应收证券清算款	16,713,621.88
3	应收股利	-
4	应收利息	96,118,190.50
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	114,883.64
8	其他	866,125,121.00
9	合计	980,304,295.42

注：其他为物业收益权投资。

## (4) 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

注：无。

## (5) 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分的公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）	流通受限情况说明
----	------	------	----------------	--------------	----------

1	002952	亚世光电	1,105,750.26	0.03	锁定期股票
2	300788	中信出版	23,106.60	0.00	新股未上市

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%。

#### （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。

## 十二、基金的业绩

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财产，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，投资人在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本基金基金合同生效以来的投资业绩与同期基准的比较如下表所示（本报告中所示财务数据未经审计）：

	净值增长率 1	净值增长率 标准差 2	业绩比较基 准收益率 3	业绩比较基 准收益率标 准差 4	1-3	2-4
2015年07月06日(基金合同生效日)至2015年12月31日	4.60%	0.18%	2.32%	0.01%	2.28%	0.17%
2016年01月01日至2016年12月31日	5.27%	0.12%	4.37%	0.01%	0.90%	0.11%
2017年01月01日至2017年12月31日	2.15%	0.08%	5.08%	0.01%	-2.93%	0.07%
2018年01月01日至2018年12月31日	6.82%	0.10%	5.13%	0.01%	1.69%	0.09%
2019年01月01日至2019年06月30日	3.92%	0.20%	2.33%	0.02%	1.59%	0.18%
自基金合同生效日至2019年06月30日	24.87%	0.13%	19.23%	0.01%	5.64%	0.12%

## 十三、基金的费用与税收

### 一、基金费用的种类

- 1、基金管理人的管理费；
- 2、基金托管人的托管费；

- 3、基金的投资顾问费；
- 4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；
- 5、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费和诉讼仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、因基金的证券交易或结算而产生的费用（包括但不限于经手费、印花税、证管费、过户费、手续费、券商佣金及其他类似性质的费用等）；
- 8、基金资产的资金汇划费用；
- 9、基金的开户费用、账户维护费用；
- 10、基金的上市初费和月费；
- 11、基金的资产评估费；
- 12、按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

## 二、封闭运作期内基金费用计提方法、计提标准和支付方式

### 1、基金管理人的管理费

本基金的管理费按前一日基金资产净值的 0.65%的年费率计提。管理费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.65\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日的基金资产净值

基金管理费每日计提，逐日累计至每月月末，按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划付指令，经基金托管人复核后于次月首日起 5 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

### 2、基金托管人的托管费

本基金的托管费按前一日基金资产净值的 0.1%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为前一日的基金资产净值

基金托管费每日计提，逐日累计至每月月末，按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，基金托管人复核后于次月首日起 5 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金托管人。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

### 3、基金投资顾问的投资顾问费

本基金的投资顾问费按前一日基金资产净值的 0.20%的年费率计提。投资顾问费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金投资顾问费



E 为前一日的基金资产净值

基金投资顾问费每日计算，逐日累计至每月月末，按月支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后于次月前 5 个工作日内从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类中第 4—12 项费用”，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

### 三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用；

4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

### 四、基金封闭运作期届满后基金的申购与赎回

#### 1、场外申购、赎回的费用

1) 本基金场外申购费率如下：

申购金额 M (元)	申购费率
M < 50 万	0.8%
50 万 ≤ M < 250 万	0.4%
250 万 ≤ M < 500 万	0.2%
M ≥ 500 万	每笔 1000 元

投资人在一天之内如果有多笔申购，适用费率按单笔分别计算。

本基金的申购费用应在投资人申购基金份额时收取。本基金的申购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、注册登记等各项费用。

2) 赎回费：本基金的场外赎回费率按持有年限逐年递减。通过场外认购、申购的投资者其份额持有期限以份额实际持有期限为准；从场内转托管至场外的基金份额，从场外赎回时，其持有期限从转托管转入确认日开始计算。具体费率如下：

持有期限 (Y)	场外赎回费率
Y < 7 日	1.50%
7 日 ≤ Y < 1 年	0.1%
1 年 ≤ Y < 2 年	0.05%
Y ≥ 2 年	0

赎回费用由赎回基金份额的基金份额持有人承担，在基金份额持有人赎回基金份额时收取。对持续持有期少于 30 日的投资人收取的赎回费全额计入基金财产；对持续持有期不少于 30 日但少于 3 个月的投资人收取的赎回费总额的 75%计入基金财产；对持续持有期不少于 3 个月但少于 6 个月的投资人收取的赎回费总额的 50%计入基金财产；对持续持有期不少于 6 个月的投资人，将赎回费总额的 25%计入基金财产（1 年以 365 天记）。上述未纳入基金财产的赎回费用于支付登记费和其他必要的手续费。

## 2、场内申购和赎回的费用

### 1) 本基金场内申购费率如下：

申购金额 M (元)	申购费率
M < 50 万	0.8%
50 万 ≤ M < 250 万	0.4%
250 万 ≤ M < 500 万	0.2%
M ≥ 500 万	每笔 1000 元

投资人在一天之内如果有多笔申购，适用费率按单笔分别计算。

本基金的申购费用应在投资人申购基金份额时收取。本基金的申购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、注册登记等各项费用。

### 2) 赎回费：本基金的场内赎回费率随投资者持有基金份额期限的增加而减少。

本基金场内赎回费率如下表：

持有期限 Y	赎回费率
Y < 7 日	1.50%
Y ≥ 7 日	0.10%

本基金的赎回费用在投资人赎回本基金份额时收取。本基金的赎回费用由赎回申请人承担。本基金对持续持有期少于 7 日的投资者收取的赎回费全额计入基金财产，对持续持有期不少于 7 日的投资者收取的赎回费总额的 25%归入基金财产，75%用于支付市场推广、注册登记费和其他手续费。

## 五、基金税收

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

## 十四、对招募说明书更新部分的说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金销售管理办法》、《证券投资基金信息披露管理办法》及

其它有关法律法规的规定，结合本基金管理人对本基金实施的投资管理活动，对本基金管理人原公告的本基金招募说明书进行了更新，主要更新的内容如下：

1、在“重要提示”部分明确了更新招募说明书内容的截止日期、有关财务数据的截止日期。

2、在“第三部分 基金管理人”部分内容进行了更新。

3、在“第四部分 基金托管人”部分内容进行了更新。

4、在“第五部分 相关服务机构”部分内容进行了更新。

5、在“第九部分 基金封闭运作期内的投资”部分内容进行了更新。

6、在“第二十四部分 其他披露事项”部分内容进行了更新。

**鹏华基金管理有限公司**

**2019年8月**