

鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式 证券投资基金 2019 年第 3 季度报告

2019 年 09 月 30 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

报告送出日期：2019 年 10 月 25 日

§ 1 重要提示

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

基金托管人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 10 月 24 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2019 年 7 月 1 日起至 2019 年 9 月 30 日止。

§ 2 基金产品概况

基金简称	鹏华前海 REIT
场内简称	鹏华前海
基金主代码	184801
前端交易代码	-
后端交易代码	-
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2015-07-06
报告期末基金份额总额	29,995,915.35 份
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	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。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、

	<p>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。
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

注:无。

§ 3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位:人民币元

主要财务指标	报告期(2019年7月1日 - 2019年9月30日)
1. 本期已实现收益	63,910,133.96
2. 本期利润	79,109,988.09

3. 加权平均基金份额本期利润	2.6374
4. 期末基金资产净值	3,273,467,981.41
5. 期末基金份额净值	109.130

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，封闭式基金交易佣金等），计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

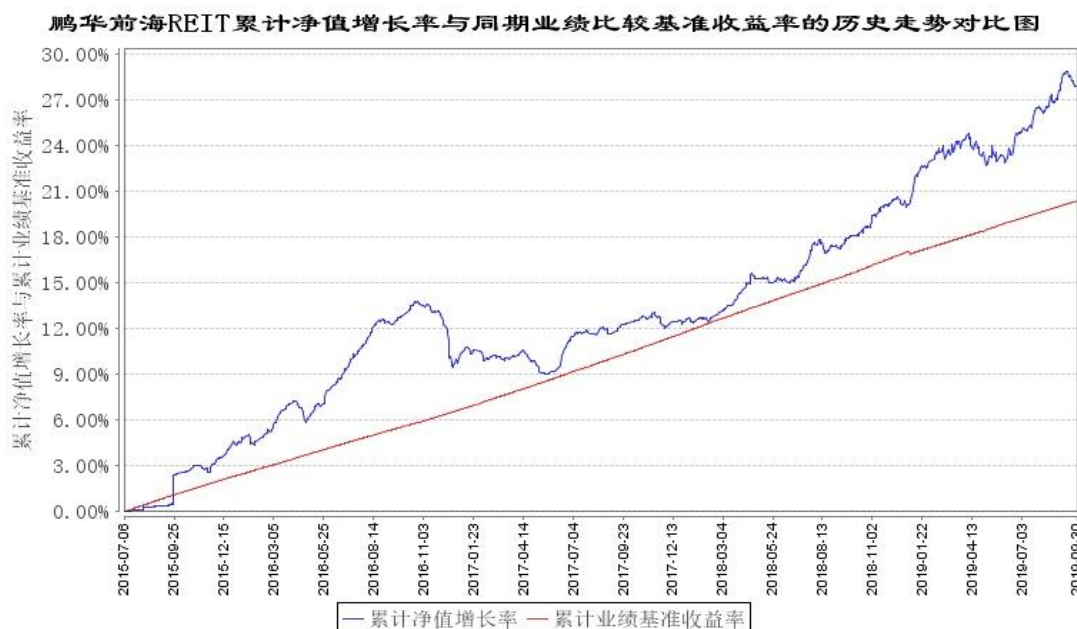
3.2 基金净值表现

3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	净值增长率 ①	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	2.48%	0.14%	1.16%	0.01%	1.32%	0.13%

注：业绩比较基准=十年期国债收益率+1.5%

3.2.2 自基金合同生效以来基金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



注：1、本基金基金合同于 2015 年 07 月 06 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。

3.3 其他指标

注：无。

§ 4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
尤柏年	本基金基金经理	2015-07-06	-	15	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 月至 2019 年 08 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。
刘方正	本基金基金经理	2015-08-06	-	9	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

				<p>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</p>
--	--	--	--	---

					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 公平交易专项说明

4.3.1 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。

4.3.2 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%的交易次数为 2 次，主要原因在于指数基金或量化基金成分股交易不活跃导致。

4.4 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 2019 年三季度完成总收入 4,837 万元。其中公馆租赁收入占总收入的 95.5%，会议中心等其他收入合计占 4.5%。

2019 年三季度，宏观经济整体延续二季度中后期的下行趋势，压力逐步加大。投资方面，整

体投资增速继续回落，地产投资也有所回落，但仍是增速最快部分，制造业投资略有企稳迹象，但同比增速绝对值较低，对整体拖累较为显著，基建投资有企稳反弹迹象，幅度较小，绝对水平不高。工业企业经营情况持续走弱，增加值同比增速处于历史较低区间，工业品价格继续回落。消费部分，增速波动较大，但绝对水平仍处于历史低位，暂未发现趋势性上行迹象。金融数据方面，政府虽有政策引导和支持，但实际扩张幅度非常有限，社融和 M2 增速方面，都处于小区间震荡阶段，没有明显上行，绝对值高于 2018 年四季度水平。

2019 年三季度权益市场经历一波趋势调整后，逐步上行，其中上证 50 和沪深 300 震荡幅度较小，中证 500 和创业板指相对表现较强。债券市场方面，市场纠结情绪较重，央行维持流动性市场紧平衡，资金的绝对价格不低，一方面经济下行压力较大给予市场较为明确的基本面支持，但上行的通货膨胀水平也抑制了收益率的下行空间，整体市场以持有收益为主，长久期波段机会较少，目前收益率曲线和信用利差都处于历史四分之一分位数以下，在央行货币政策明显改变或通货膨胀压力趋势性解除之前，市场收益率大概率维持震荡走势。

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。

4.5 报告期内基金的业绩表现

鹏华前海万科 REITS 组合净值增长率 2.48%，业绩比较基准增长率 1.16%；

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

无。

§ 5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	37,158,503.37	0.67
	其中：股票	37,158,503.37	0.67
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	4,476,010,573.00	80.49
	其中：债券	4,476,010,573.00	80.49
	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	145,012,505.12	2.61
8	其他资产	902,467,605.08	16.23
9	合计	5,560,649,186.57	100.00

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 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	-	-
C	制造业	4,007,152.57	0.12
D	电力、热力、燃气及 水生产和供应业	2,139,240.40	0.07
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	223,129.40	0.01
J	金融业	30,788,981.00	0.94
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	-	-
S	综合	-	-
	合计	37,158,503.37	1.14

5.2.2 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

注：无。

5.3 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	601988	中国银行	2,962,500	10,605,750.00	0.32
2	601288	农业银行	2,979,600	10,309,416.00	0.31
3	601398	工商银行	1,785,500	9,873,815.00	0.30
4	003816	中国广核	562,958	2,139,240.40	0.07
5	002952	亚世光电	35,509	1,164,340.11	0.04
6	688388	嘉元科技	24,307	1,007,039.01	0.03
7	688002	睿创微纳	25,672	828,178.72	0.03
8	688099	晶晨股份	15,597	802,621.62	0.02
9	688068	热景生物	2,641	151,936.73	-
10	688368	晶丰明源	2,557	144,930.76	-

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	国家债券	-	-
2	央行票据	-	-
3	金融债券	355,387,700.00	10.86
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	4,056,079,330.00	123.91
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	28,989,000.00	0.89
7	可转债（可交换债）	35,554,543.00	1.09
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	4,476,010,573.00	136.74

5.5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量(张)	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	155047	18 华泰 G1	3,000,000	302,100,000.00	9.23
2	112273	15 金街 01	2,640,000	270,072,000.00	8.25
3	112960	19 深能 Y1	2,700,000	269,730,000.00	8.24
4	155057	G18 龙源 2	2,300,000	232,438,000.00	7.10
5	112271	15 中粮 01	2,000,000	201,660,000.00	6.16

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

注：无。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

注：无。

5.8 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。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

注：本基金基金合同的投资范围尚未包含股指期货投资。

5.9.2 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。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

5.10.1 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。

5.10.2 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。

5.10.3 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。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1

关于对华泰证券股份有限公司采取责令改正监督管理措施的决定(20190823),具体如下: 经查,你公司在代销“聚潮资产-中科招商新三板 I 期 A、B 专项资管计划”过程中,存在使用未经报备的宣传推介材料的情形。该行为违反《证券公司代销金融产品管理规定》第十条的规定,反映出你公司内部控制不完善。根据《证券公司监督管理条例》第七十条的规定,我局决定对你公司采取责令改正的监督管理措施。你公司应采取切实有效措施,完善内部控制,并于收到本决定之日起 30 日内向我局提交书面整改报告。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。

5.11.2

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。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	1,153,907.98
2	应收证券清算款	29,442.45
3	应收股利	-
4	应收利息	71,356,729.05
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	57,441.60
8	其他	829,870,084.00
9	合计	902,467,605.08

注：其他为物业收益权投资。

5.11.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

序号	债券代码	债券名称	公允价值 (元)	占基金资产净值比例 (%)
1	128035	大族转债	22,914,998.20	0.70
2	128032	双环转债	5,350,240.00	0.16
3	123019	中来转债	4,399,197.40	0.13
4	113527	维格转债	955,800.00	0.03
5	123017	寒锐转债	594,450.00	0.02
6	113014	林洋转债	552,664.00	0.02
7	113012	骆驼转债	14,326.20	0.00

5.11.5 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	003816	中国广核	2,139,240.40	0.07	锁定期股票
2	002952	亚世光电	1,164,340.11	0.04	锁定期股票
3	688388	嘉元科技	1,007,039.01	0.03	锁定期股票
4	688002	睿创微纳	828,178.72	0.03	锁定期股票
5	688099	晶晨股份	802,621.62	0.02	锁定期股票
6	688068	热景生物	151,936.73	0.00	锁定期股票
7	688368	晶丰明源	144,930.76	0.00	新股未上市

5.11.6 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。

§ 6 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

6.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	100,027.00
报告期期间买入/申购总份额	-
报告期期间卖出/赎回总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	100,027.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例 (%)	0.33

注：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。

6.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

注：无。

§ 7 报告期末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比例 (%)	发起份额总数	发起份额占基金总份额比例 (%)	发起份额承诺持有期限
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。

§ 8 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况

注：无。

8.2 影响投资者决策的其他重要信息

鹏华资产管理有限公司及其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

§ 9 备查文件目录

9.1 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 2019 年第 3 季度报告》（原文）。

9.2 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。

9.3 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.cn>）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 10 月 25 日