

鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式 证券投资基金 2015 年第 3 季度报告

2015 年 9 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：2015 年 10 月 27 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 2015 年 10 月 22 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 2015 年 7 月 6 日（基金合同生效日）起至 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
交易代码	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
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、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。 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。 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。
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

§ 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（2015 年 7 月 6 日 — 2015 年 9 月 30 日）
1. 本期已实现收益	74,801,876.80
2. 本期利润	75,007,144.33
3. 加权平均基金份额本期利润	0.0287
4. 期末基金资产净值	3,074,598,702.05
5. 期末基金份额净值	102.501

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

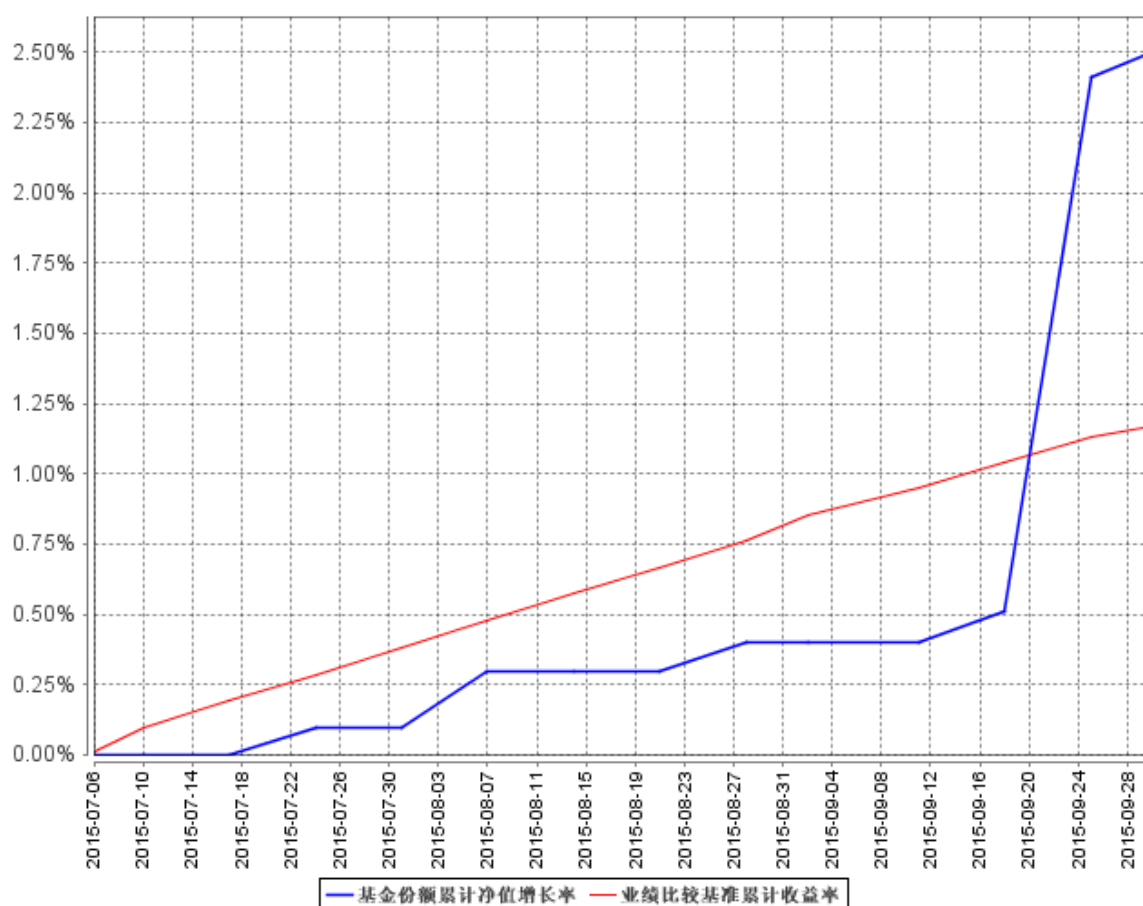
3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

阶段	净值增长率 ①	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	2.50%	0.24%	1.17%	0.01%	1.33%	0.23%

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

基金份额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，截至本报告期末本基金基金合同生效未满一年。

2、本基金管理人将严格按照本基金合同的约定，于本基金建仓期届满后确保各项投资比例符合基金合同的约定。

§ 4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
尤柏年	本 基 金 基 金 经 理	2015年7月6日	-	11	尤柏年先生，国籍中国，经济学博士，11 年证券从业经验。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，任职于国际业务部，2014 年 8 月起担任鹏华全球高收益债债券型证券投资基金基金经理，2014 年 9 月起兼任鹏华环球发现证券投资基金基金经理，2015 年 7 月起兼任鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金经理。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发生变动，增聘刘方正担任本基金基金经理。本基金为本期新成立基金。
刘方正	本 基 金 基 金 经 理	2015 年 7 月 21 日	-	5	刘方正先生，国籍中国，理学硕士，5 年证券从业经验。2010 年 6 月加盟鹏华基金管理有限公司，从事债券研究工作，担任固定收益部高级研究员、基金经理助理，2015 年 3 月起担任鹏华弘利灵活配置混合型证券投资基金基金经理，2015 年 3 月至 2015 年 8 月兼任鹏华行业成长证券投资基金（2015 年 8 月已转型为鹏华弘泰灵活配置混合型证券投资基金）基金经理，2015 年 4 月起兼任鹏华弘润灵活配置混合型证券投资基金基金经理，2015 年 5 月起兼任鹏华弘和灵活配置混合型证券投资基金、鹏华弘华灵活配置混合型证券投资基金、鹏华弘益灵活配置混合型证

					券投资基金基金经理，2015 年 6 月起兼任鹏华弘鑫灵活配置混合型证券投资基金基金经理，2015 年 8 月起兼任鹏华弘泰灵活配置混合型证券投资基金、鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金经理。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发生变动，增聘刘方正担任本基金基金经理。本基金为本期新成立基金。
--	--	--	--	--	--

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 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 报告期内基金的投资策略和业绩表现说明

4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

本基金于 2015 年 7 月 1 日募集完毕。基金于 2015 年 7 月 6 日正式成立，并于 2015 年 9 月

30 日在深圳交易所挂牌上市，基金简称为“鹏华前海”。

本基金对项目公司的增资入股已于 2015 年 9 月 23 日办理完毕。本基金对物业的投资于 2015 年 9 月 24 日确认，同时确认 1-8 月经营收入对应的投资收益。2015 年 9 月 30 日，本基金份额净值为 102.501 元。

2015 年 1 月至 7 月，本基金投资的前海企业公馆项目实现收入 57,293,042 元，8 月至 9 月实现收入 18,828,688 元，合计完成了全年营运目标的 60.26%，根据我们与物业管理人万科沟通的情况，由于上半年租户处于免租期的比例较高，因此前海企业公馆的全年收入呈现前低后高的情况。万科预计前海企业公馆在 4 季度加大推广力度后，通过挖掘灰色空间收入及其他公共部位出租收入等其他模块的创收，项目经营可以达成年度整体收入目标。

2015 年第三季度，宏观经济延续回落趋势，货币政策继续维持宽松状态，金融市场和实体经济的流动性较为充裕。股票市场 6 月中旬出现大幅调整，三季度走势偏弱，整体处于向下震荡。在救市措施推动下市场 9 月之后进入窄幅震荡走势，三季度末出现企稳反弹迹象。债券市场方面，收益率持续下行，收益率曲线进一步平坦化，长端收益率下行幅度较大，中短端保持基本稳定。

因此，本基金的证券投资部分以追求稳定收益为主要投资策略，控制基金净值回撤幅度。因此在操作上积极参与债券投资，以为组合提供稳定的投资收益。在新股网下申购暂停的情况下，则继续加大了对债券资产的配置力度。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

截至 2015 年 9 月 30 日，本基金份额净值为 102.501 元。

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将在低位徘徊，社会整体需求偏弱的局面短期内难以明显改善，货币政策预计也将继续维持宽松状态。随着货币政策宽松时间的延续和政府宽信用政策的稳步进行，未来经济下行压力将有所缓解，并存在一定低位企稳可能，但大幅改善或快速上行的可能性较低。在宏观经济实质性企稳回升之前，债券收益率水平均有继续维持目前水平的动力，大幅上行的可能性较低。

四季度在证券投资方面，我们仍将坚持稳健的投资策略，追求稳定的投资收益，继续适当增加固定收益率资产配置，力争实现稳健回报。

此外根据本基金与万科于 2015 年 2 月 13 日签署的《合作框架协议》，在项目公司增资完成后应于其后 6 个月内完成股份有限公司的改制，目前本基金管理人已协同深圳万科启动了相关的

变更手续。

展望 4 季度，我们认为前海企业公馆除个别楼栋外，绝大多数楼栋已度过装修免租期，前期受周边施工影响的因素也在逐渐消除，基金管理人将持续的与物业管理人保持沟通，促进其挖掘物业各模块的潜力以达成年度的整体收入目标。

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	-	-
	其中：股票	-	-
2	固定收益投资	2,709,494,100.00	65.37
	其中：债券	2,709,494,100.00	65.37
	资产支持证券	-	-
3	贵金属投资	-	-
4	金融衍生品投资	-	-
5	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
6	银行存款和结算备付金合计	111,381,611.04	2.69
7	其他资产	1,323,800,076.56	31.94
8	合计	4,144,675,787.60	100.00

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

注：本基金本报告期末未持有股票。

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

注：本基金本报告期末未持有股票。

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	98,300,000.00	3.20

2	央行票据	-	-
3	金融债券	-	-
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	2,611,194,100.00	84.93
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	-	-
7	可转债	-	-
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	2,709,494,100.00	88.13

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	122465	15 广越 01	3,000,000	300,000,000.00	9.76
2	122450	15 齐鲁债	2,500,000	250,000,000.00	8.13
3	112271	15 中粮 01	2,000,000	201,160,000.00	6.54
4	112273	15 金街 01	2,000,000	200,000,000.00	6.50
5	122428	15 信投 01	1,800,000	180,000,000.00	5.85

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：本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

注：本基金本报告期末未持有贵金属。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资明细

注：本基金本报告期末未持有权证。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

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

组合投资的前十名证券之一的华泰证券的发行主体华泰证券股份有限公司在证监会 2015 年一季度两融检查时，存在在向不符合条件的客户融资融券、向风险承担能力不足的客户融资融券、未按照规定方式为部分客户开立融资融券信用账户等问题，违规情节较重，中国证监会对其采取限期改正的行政监管措施。

华泰证券股份有限公司于 9 月 12 日刊登《华泰证券股份有限公司关于收到中国证监会行政处罚事先告知书的公告》，公司存在未能确保客户交易终端信息的真实性、准确性、完整性、一致性、可读性，未采取可靠措施采集、记录与客户身份识别有关信息等问题，违反了《证券公司监督管理条例》的相关规定，将被没收违法所得 18,235,275 元，并处以 54,705,825 元罚款。

对该股票的投资决策程序的说明：本基金管理人长期跟踪研究该股票，认为华泰证券作为国内资产规模领先的大型券商，未来将受益于券商行业的大发展。本次行政监管措施和行政处罚对该股票的投资价值不产生重大影响。该证券的投资已严格执行内部投资决策流程，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股票没有超出基金合同规定的备选股票库。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	46,372.26
2	应收证券清算款	52,435,170.79
3	应收股利	-
4	应收利息	11,079,760.44
5	应收申购款	-

6	其他应收款	-
7	待摊费用	185,200.07
8	其他	1,260,053,573.00
9	合计	1,323,800,076.56

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

注：本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

5.11.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

注：本基金本报告期末未持有股票。

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	-
报告期期间买入/申购总份额	10,002,700.27
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：(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。

(3) 2015 年 9 月 18 日本基金经折算后的份额为 100,027 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。

6.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

序号	交易方式	交易日期	交易份额 (份)	交易金额 (元)	适用费率
1	认购	2015 年 7 月 6 日	10,002,700.27	10,000,000.00	-

合计			10,002,700.27	10,000,000.00	
----	--	--	---------------	---------------	--

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。

(3) 2015 年 9 月 18 日本基金经折算后的份额为 100,027 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。

§ 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	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

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。

(3) 2015 年 9 月 18 日本基金经折算后的份额为 100,027 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。

§ 8 影响投资者决策的其他重要信息

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》和《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金份额发售公告》的有关规定，本基金于 2015 年 9 月 18 日进行了基金份额折算，折算方法为折算后基金份额持有人持有的基金份额=折算前基金份额持有人持有的基金份额/100，并于 2015 年 9 月 21 日进行了份额变更登记。

§ 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 2015 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 43 层鹏华基金管理有限公司

上海市中山东一路 12 号上海浦东发展银行股份有限公司

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>）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
2015 年 10 月 27 日