

**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 4 季度报告**

2019 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

报告送出日期：2020 年 1 月 20 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 2020 年 01 月 17 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 10 月 01 日起至 12 月 31 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
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、

	<p>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10月1日-2019年12月31日)
1. 本期已实现收益	41,540,138.49
2. 本期利润	36,109,453.98
3. 加权平均基金份额本期利润	1.2038

4. 期末基金资产净值	3,309,577,435.39
5. 期末基金份额净值	110.334

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

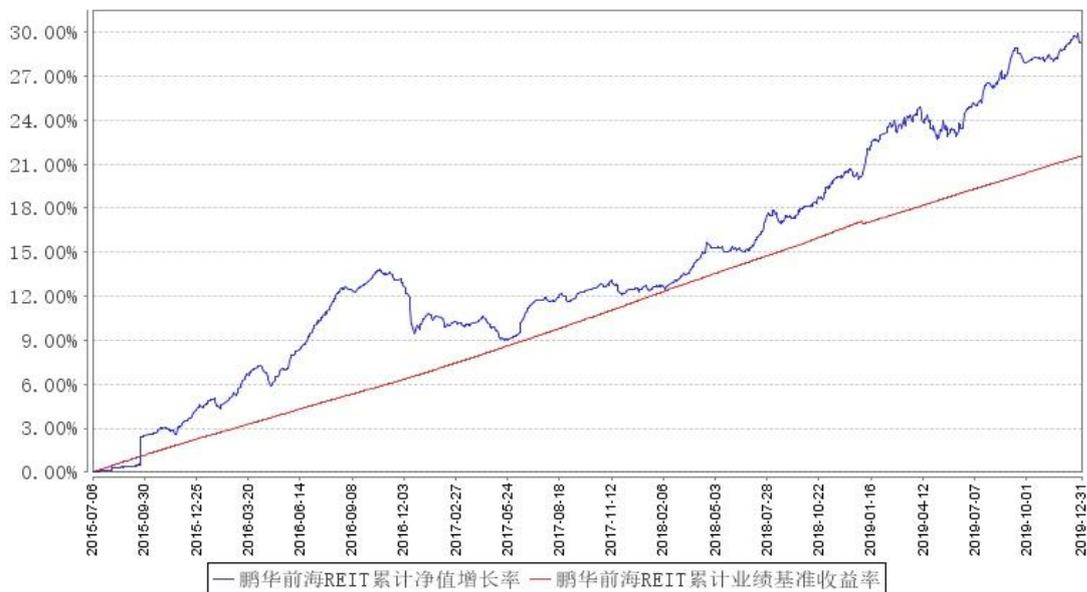
3.2.1 本报告期基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

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	1.10%	0.10%	1.18%	0.01%	-0.08%	0.09%

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

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 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 年	<p>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</p>

				<p>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。</p>
刘方正	本基金基金经理	2015-08-06	-	<p>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</p>

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

				<p>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。本报告期内本基金基金经理</p>
--	--	--	--	--

					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 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 年四季度完成总收入 5,538 万元。其中公馆租赁收入占总收入的 93.5%,会议中心等其他收入合计占 6.5%。

2019 年四季度,宏观经济整体下行动力趋缓,内需和外需均有一定企稳迹象。外需来看,随着中美贸易冲突逐步缓和,以及部分货币政策放松较早经济体社会融资稳步扩张,外需压力相比前两个季度有所缓解。内需来看,投资增速整体缓慢回落,其中房地产开发投资继续缓慢下降,基建投资和制造业投资均有企稳迹象,民营企业投资增速有所反弹。工业企业经营情况继续走弱,伴随 PPI 代表的工业品价格触底回升,工业增加值和工业企业利润均呈现触底及向上超预期情况。消费保持基本稳定,同比增速上行动力和下行空间均有限。金融数据方面,在政府积极政策引导下,社融和 M2 增速均有一定超预期,但考虑到年底项目因素限制以及基数较高等因素,仍处于温和回升状态。2019 年四季度权益市场处于窄区间震荡走势,其中 12 月表现相对较强,上证 50 略微落后于沪深 300 和中证 500 指数,创业板表现最为突出。债券市场方面,收益率整体处

于较低区间震荡，中央政策及央行均表现出一定放松迹象，银行体系内流动性保持充裕，中短久期资产表现较好，中长久期受制于通胀的大幅快速上行，收益率下行空间被明显抑制，市场收益率继续维持震荡走势。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 1.1%;鹏华前海万科 REITS 业绩比较基准增长率 1.18%。

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	121,947,263.81	2.21
	其中：股票	121,947,263.81	2.21
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	4,344,332,070.70	78.68
	其中：债券	4,324,332,070.70	78.32
	资产支持证券	20,000,000.00	0.36
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	212,515,397.56	3.85
8	其他资产	842,702,966.40	15.26
9	合计	5,521,497,698.47	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	4,608,658.82	0.14
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	1,987,241.74	0.06
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	3,218,177.23	0.10
J	金融业	112,018,911.98	3.38
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	107,696.00	0.00
N	水利、环境和公共设施管理业	6,578.04	0.00
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	121,947,263.81	3.68

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	601398	工商银行	5,377,800	31,621,464.00	0.96
2	601988	中国银行	7,962,500	29,381,625.00	0.89
3	601288	农业银行	7,879,600	29,075,724.00	0.88
4	601939	建设银行	2,700,000	19,521,000.00	0.59
5	688111	金山办公	14,659	2,402,610.10	0.07
6	003816	中国广核	562,958	1,987,241.74	0.06
7	601916	浙商银行	294,195	1,370,948.70	0.04
8	688388	嘉元科技	24,307	1,334,454.30	0.04
9	002952	亚世光电	35,509	1,074,857.43	0.03
10	688002	睿创微纳	25,672	951,147.60	0.03

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	355,489,800.00	10.74
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	3,797,710,940.00	114.75
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	131,681,000.00	3.98
7	可转债（可交换债）	39,450,330.70	1.19
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	4,324,332,070.70	130.66

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	9.13
2	112960	19 深能 Y1	2,700,000	270,135,000.00	8.16
3	112273	15 金街 01	2,640,000	269,649,600.00	8.15
4	155057	G18 龙源 2	2,300,000	232,599,000.00	7.03
5	136014	15 福投债	2,000,000	201,300,000.00	6.08

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

序号	证券代码	证券名称	数量（份）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	165015	企发 01A	200,000	20,000,000.00	0.60

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 本基金投资的前十名证券的发行主体本期是否出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

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。

5.11.2 基金投资的前十名股票是否超出基金合同规定的备选股票库。

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	902,903.07
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	-
4	应收利息	65,450,063.33
5	应收申购款	-
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	776,350,000.00
9	合计	842,702,966.40

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	24,947,070.80	0.75
2	128032	双环转债	5,626,880.00	0.17
3	123019	中来转债	4,702,631.90	0.14
4	113527	维格转债	919,200.00	0.03

5	113537	文灿转债	917,854.00	0.03
6	123017	寒锐转债	712,750.00	0.02
7	113014	林洋转债	565,229.60	0.02
8	113012	骆驼转债	14,746.20	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	1,987,241.74	0.06	锁定期股票
2	601916	浙商银行	1,370,948.70	0.04	锁定期股票
3	688388	嘉元科技	1,334,454.30	0.04	锁定期股票
4	002952	亚世光电	1,074,857.43	0.03	锁定期股票
5	688002	睿创微纳	951,147.60	0.03	锁定期股票

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	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 4 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

2020 年 1 月 20 日