鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金基金产品资料概要（更新）

编制日期：2020 年 10 月 16 日

送出日期：2020 年 10 月 19 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、 产品概况

基金简称	鹏华前海万科 REITs	基金代码	184801
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
基金合同生效日	2015 年 07 月 06 日	上市交易所及上市日期（若有）	深圳证券交易所/2015 年 09 月 30 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	其他开放式	开放频率	设定 10 年封闭期，在封闭期内，不接受基金份额申购和赎回。封闭期届满后每个开放日开放申赎。
基金经理	刘方正	开始担任本基金基金经理的日期	2015 年 08 月 06 日
		证券从业日期	2010 年 07 月 01 日
	尤柏年	开始担任本基金基金经理的日期	2015 年 07 月 06 日
		证券从业日期	2007 年 06 月 25 日
其他（若有）	本基金为 REITs。 1、基金合同生效后 10 年基金运作期届满，在满足基金合同约定的存续条件下，本基金无需召开基金份额持有人大会，自动转换为上市开放式基金（LOF），基金名称变更为“鹏华丰锐债券型证券投资基金（LOF）”。 2、基金合并。本基金的存续期间，如发生下列情形之一的，在不违反法律法规、基金合同的约定以及对份额持有人利益无实质性不利影响的情况下，在履行适当的程序后，本基金与基金管理人管理的其他基金合并： （1）连续 60 个工作日基金份额持有人数量不满 200 人； （2）连续 60 个工作日基金资产净值低于 5000 万元。		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	基金合并的方式包括但不限于本基金吸收合并其他基金、本基金被其他基金吸收合并等方式。本基金吸收合并其他基金时，其他基金终止，本基金存续；本基金被其他基金吸收合并时，其他基金存续，本基金终止。

注：无。

二、 基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

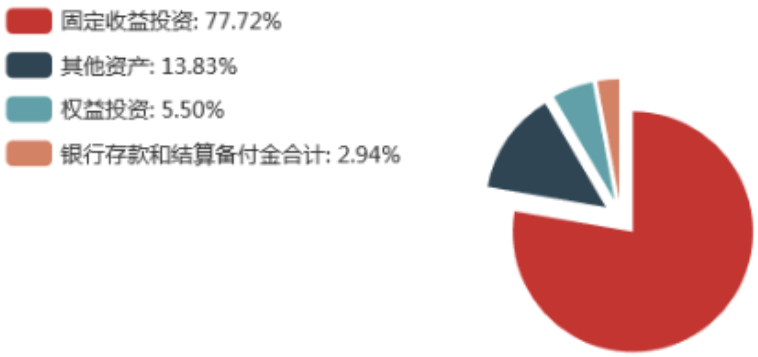
本部分请阅读《鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金招募说明书》“第九部分 基金封闭运作期内的投资”了解详细情况。

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。
投资范围	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（含存托凭证）、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。
主要投资策略	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

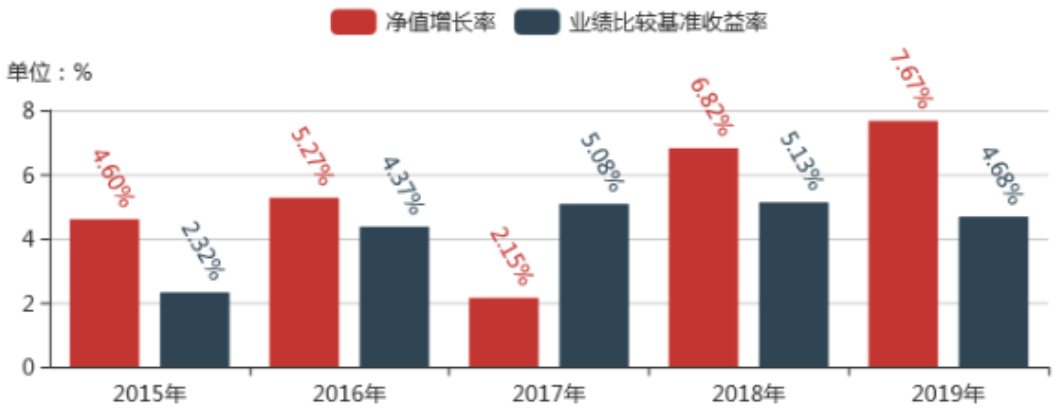
	本基金投资目标公司之外的基金资产可投资于依法发行或上市的股票（含存托凭证）、债券和货币市场工具等。 1、对于目标公司的投资策略；2、固定收益资产投资策略；3、权益类资产投资策略。
业绩比较基准	十年期国债收益率+1.5%
风险收益特征	本基金在封闭运作期内投资于目标公司股权，以获取商业物业租金收益为目标，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表



上述披露数据截止时间为2020年06月30日。

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图



合同生效当年按照实际存续期计算，上述披露数据截止时间为2019年12月31号，基金的过往业绩不代表未来表现。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、 投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取，其中，对通过直销中心认/申购的养老金客户适用特定费率（详情请查阅招募说明书），其他投资人适用下表一般费率：

费用类型	金额（M） /持有期限（T）	收费方式/费率	备注
认购费	M <100 万	1%	
	100 万 ≤ M < 500 万	0.7%	
	500 万≤ M	每笔 1000 元	
申购费	M <50 万	0.8%	
	50 万 ≤ M < 250 万	0.4%	
	250 万 ≤ M < 500 万	0.2%	
	500 万≤ M	每笔 1000 元	
赎回费	T <7 天	1.5%	
	7 天 ≤ T < 1 年	0.1%	
	1 年 ≤ T < 2 年	0.05%	
	2 年≤ T	每笔 0 元	

注：投资人重复申购，须按每次申购所对应的费率档次分别计费。申购费用由投资人承担，不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等各项费用。

上表中的赎回费率仅指场外赎回费率，本基金的场内赎回费率为：持有期少于 7 天，按 1.5%收取；持有期不少于 7 天，按 0.1%收取。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率
管理费	0.65%
托管费	0.1%
销售服务费	0
其他费用	会计费、律师费、审计费等

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、 风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

1、本基金特定风险

按照基金合同的约定，本基金在封闭运作期内投资于确定的、单一的目标公司股权，获取期间的商业物业收益。封闭运作期内集中持有目标公司股权，因此存在有别于股票型基金和债券型基金的特定风险。主要的特定风险包括但不限于如下几点：

（1）封闭运作期内集中投资风险

普通公募基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响，而本基金在封闭运作期内集中持有目标公司股权，获取期间的商业物业收益。因此，相对分散化投资的普通公募基金，本基金将受到所投资目标公司个体较大的影响，具有较高的非系统性风险。

（2）目标公司经营风险

目标公司以项目的商业物业收入为主营业务收入来源，而国家宏观调控、房地产行业周期的影响以及前海合作区周边其他商业物业带来的市场竞争，都会给目标公司经营带来不确定性，这种不确定性可能影响未来的项目收益，造成投资人投资不达预期的风险。

（3）租金无法回收的风险

本基金通过持有目标公司股权获取商业物业收益，以租户的租金为主。基金管理人将采用主动催收、投资顾问协助催收、目标公司服务机构保证金补偿等一系列手段力争取得租金偿付。然而受限于租户的违约风险，租金收益存在不确定性。极端情况下租金可能将无法弥补投资本金，进而可能导致本基金投资亏损。

（4）续租风险截至 2015 年 3 月，前海企业公馆项目租户已签订的租约以三年期、五年期、约七年期为主，因此存在续租时租户退租导致项目收益波动的风险。

（5）商业物业收益的估值风险

本基金通过持有目标公司股权获取商业物业收益。基金管理人采用估值技术对目标公司股权进行估值，估值结果将通过本基金的基金份额净值体现。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现目标公司股权当前的公允价值。

（6）目标公司破产风险极端情况下，若目标公司经营不善出现资不抵债的情况将有可能破产清算，造成目标公司破产的风险。

（7）提前终止风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

自增资完成日起 6 个月内，目标公司未按照约定变更为股份有限公司，或者发生招募说明书第十部分约定的基金管理人要求深圳万科提前回购基金所持股权的情形时，深圳万科将自行或指定关联方提前回购本基金所持股权，本基金基金合同将提前终止，基金份额持有人将无法实现正常到期情况下的全部预期收益。

（8）增信不足风险

本基金通过深圳万科提供保证金的方式为本基金的项目投资收益提供增信，但对于实际业绩收入低于目标公司业绩比较基准的差额，深圳万科仅以保证金账户资金余额为限提供补偿，超出部分将无法通过保证金得到补偿。

（9）净值回撤风险

当目标公司当期实际业绩收入高于目标公司当期业绩比较基准时，本基金将以已收到的投资收益就差额部分按一定比例向保证金账户支付深圳万科收益分成，因此可能在实施深圳万科收益分成时本基金净值出现一定幅度的下跌。（10）政策风险政策风险包括但不限于前海开发政策风险和房地产政策风险。前海开发政策是指深圳市政府和前海管理局针对前海开发制定颁布的重要的影响目标公司经营的举措、法规。房地产政策是指政府有关房地产市场的政策发生重大变化或是有重要的举措、法规。这些政策的出台可能引起目标公司未来租金收益的波动，从而给投资带来风险。

（11）作为上市基金存在的风险

1）暂停上市或终止上市的风险在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所挂牌上市交易。由于上市期间可能因信息披露导致基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金,产生风险；同时，可能因上市后交易对手不足导致基金流动性风险。

2）基金份额折溢价的风险

本基金份额在深圳证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，从而产生折价或者溢价的情况，从而有可能直接或间接地对投资者造成损失。

（12）第三方服务机构的风险

本基金的多项服务委托第三方机构办理，存在以下风险：

1）其他销售机构因多种原因，导致认购业务受到限制、暂停或终止，由此影响投资者认购服务的风险。

2）登记结算机构可能调整结算制度，如对投资者基金份额及资金的结算方式发生变化，制度调整可能给投资者带来理解偏差的风险。同样的风险还可能来自于证券交易所及其他代理机构。

3）证券交易所、登记结算机构、基金托管人及其他代理机构可能违约，导致基金或投资者利益受损的风险。

（13）基金的投资范围包括存托凭证，除与其他仅投资于沪深市场股票的基金所面临的共同风险外，本基金还将面临中国存托凭证价格大幅波动甚至出现较大亏损的风险，以及与中国存托凭证发行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

机制相关的风险，包括存托凭证持有人与境外基础证券发行人的股东在法律地位、享有权利等方面存在差异可能引发的风险；存托凭证持有人在分红派息、行使表决权等方面的特殊安排可能引发的风险；存托协议自动约束存托凭证持有人的风险；因多地上市造成存托凭证价格差异以及波动的风险；存托凭证持有人权益被摊薄的风险；存托凭证退市的风险；已在境外上市的基础证券发行人，在持续信息披露监管方面与境内可能存在差异的风险；境内外法律制度、监管环境差异可能导致的其他风险。

（14）其他风险

2、信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险及其他风险等。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，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。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交华南国际经济贸易仲裁委员会，按照华南国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

五、 其他资料查询方式

以下资料详见鹏华基金官方网站[www.phfund.com][客服电话：400-6788-533]

（1）基金合同、托管协议、招募说明书

（2）定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

（3）基金份额净值

（4）基金销售机构及联系方式

（5）其他重要资料

六、 其他情况说明

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn