鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金

【2015】年度报告摘要

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
送出日期:2016年3月30日

§1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意,并由董事长签发。

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2016年3月25日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、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及其更新。

本年度报告摘要摘自年度报告正文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告正文。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师对本基金出具了"标准无保留意见"的审计报告。

本报告期自2015年7月6日(基金合同生效日)起至12月31日止。

§2 基金简介

2.1 基金基本情况

场内简称	鹏华前海
基金简称	鹏华前海REIT
基金主代码	184801
基金交易代码	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
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
报告期末基金份额总额	29,995,915.35份
基金合同存续期	不定期
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2015-09-30

2.2 基金产品说明

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的基金资产以及投资目标公司后的剩余资产,本基金将在保持资产的分红款、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券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。

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		鹏华基金管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	张戈	廖原
	联系电话	0755-82825720	021-61618888
	电子邮箱	zhangge@phfund.com.cn	Liaoy03@spdb.com.cn
客户服务电话		4006788999	95528
传真		0755-82021126	021-63602540
注册地址		深圳市福田区福华三路168号深圳国际商会中心第43层	上海市中山东一路12号
办公地址		深圳市福田区福华三路168号深圳国际商会中心第43层	上海市中山东一路12号
邮政编码		518048	200120
法定代表人		何如	吉晓辉

2.4 信息披露方式

登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.phfund.com
基金年度报告备置地点	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

§3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位:人民币元

3.1.1 期间数据和指标	2015年7月6日(基金合同生效日)-2015年12月31日
本期已实现收益	128,844,057.22
本期利润	137,972,023.86
加权平均基金份额本期利润	0.1045
本期基金份额净值增长率	4.60%
3.1.2 期末数据和指标	2015年末
期末可供分配基金份额利润	4.2954
期末基金资产净值	3,137,563,581.58
期末基金份额净值	104.600

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,开放式基金的申购赎回费、基金转换费等),计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

(3)表中的"期末"均指报告期最后一日,即12月31日,无论该日是否为开放日或交易所的交易日。

(4)本基金基金合同于2015年7月6日生效,至2015年12月31日未满一年,故2015年的数据和指标为非完整会计年度数据。

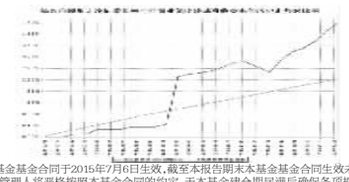
3.2 基金净值表现

3.2.1 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	份额净值增长率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	2.05%	0.07%	1.15%	0.01%	0.90%	0.06%
自基金合同生效起至今	4.60%	0.18%	2.32%	0.01%	2.28%	0.17%

注:业绩比较基准=十年期国债到期收益率+1.5%

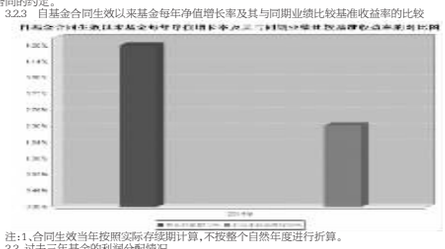
3.2.2 自基金合同生效以来基金份额累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较



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。

3.2.3 自基金合同生效以来基金每年净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较



注:1.合同生效当年按照实际存续期计算,不按整个自然年度进行折算。

3.3 过去三年基金的利润分配情况

注:本基金基金合同于2015年7月6日生效。截止本报告期末,本基金未进行利润分配。

§4 管理人报告

4.1 基金管理人及基金经理情况

4.1.1 基金管理人及其管理基金的经验

鹏华基金管理有限公司成立于1998年12月22日,业务范围包括基金募集、基金销售、资产管理及中国证监会许可的其他业务。截止本报告期末,公司股东由国信证券股份有限公司、意大利欧利盛资本资产管理股份公司(Eurizon Capital SGR S.p.A.)、深圳市北融信投资发展有限公司组成,公司性质为中外合资企业。公司原注册资本8,000万元人民币,后于2001年9月完成增资扩股,增至15,000万元人民币。截止本报告期末,公司管理88只开放式基金和10只社保组合,经过17年投资管理基金,在基金投资、风险控制等方面积累了丰富经验。

4.1.2 基金经理(或基金经理小组)及基金经理助理简介

姓名	职务	任本基金的基金经理(助理)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动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(QDII)基金基金经理,2014年9月起兼任鹏华环球投资(QDII-FOF)基金基金经理,2015年7月起兼任鹏华前海万科REITs基金基金经理,现同时担任国际业务部副总经理。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。本基金为本期内新成立基金。
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月起担任鹏华弘利混合基金基金经理,2015年3月至2015年8月兼任鹏华行业成长基金(2015年8月已转型为鹏华弘泰混合基金)基金经理,2015年4月起兼任鹏华弘润混合基金基金经理,2015年5月起兼任鹏华弘和混合基金、鹏华弘华混合基金、鹏华弘益混合基金基金经理,2015年6月起兼任鹏华弘鑫混合基金基金经理,2015年8月起兼任鹏华弘泰混合基金、鹏华前海万科REITs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。本基金为本期内新成立基金。

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遵规守信情况的说明

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本基金基金合同的约定,本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,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,本基金运作合法合规,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 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

4.3.1 公平交易制度和控制方法

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》,公司制定了《鹏华基金管理有限公司公平交易管理规定》,将公司所管理的封闭式基金、开放式基金、社保组合、特定客户资产管理组合等不同资产组合的投权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动均纳入公平交易管理,在业务流程和岗位职责中制定公平交易的控制规则和控制活动,建立对公平交易的执行、监督及审核流程,严禁在不同投资组合之间进行利益输送。在投资研究环节:1,公司使用唯一的研究报告发布平台"研究报告管理平台",确保各投资组合在获得投资信息、研究支持、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会;2,公司严格按照《股票库管理规定》、《信用产品投资管理规定》,执行股票及信用产品出入库及日常维护工作,确保相关证券入库以内容严谨、观点明确的研究报告作为依据;3,在公司股票库基础上,各涉及股票投资的资产组合根据各自的投资目标、投资风格、投资范围和防范关联交易的原则分别建立资产组合股票库,基金经理在股票库基础上根据投资授权以及基金合同赋予的权利构建具体的投资组合;4,严格执行投资授权制度,明确投资决策委员会、分管投资副总裁、基金经理等各主体的职责和权限划分,合理确定基金经理的投资权限,超过投资权限的操作,应严格履行审批程序。在交易执行环节:1,所有公司管理的资产组合的交易必须通过集中交易室完成,集中交易室负责建立和执行交易分配制度,确保各投资组合享有公平的交易执行机会;2,针对交易所公开竞价交易,集中交易室应严格启用恒生交易系统中的公平交易程序,交易系统同时自动启用公平交易功能,由系统按照"未委托数量"的比例对不同资产组合进行委托量的公平分配;如果相关基金经理坚持认不同的价格进行交易,且当前市场价格不能同时满足多个资产组合的指令价格要求时,交易系统自动按照"价格优先"原则进行委托;当市场价格同时满足多个资产组合的指令价格要求时,则交易系统自动按照"同一指令价格下的公平交易"模式,进行公平委托和交易量分配;3,银行间市场交易、交易所大宗交易等非集中竞价交易需依照公司《股票投资交易流程》和《固定收益投资管理流程》的规定执行:银行间市场交易、交易所大宗交易等以公司名义进行的交易,各投资组合经理应在交易前独立确定各投资组合的交易价格和数量,公司按照价格优先、比例分配的原则对交易结果进行分配;4,新股、新债申购及非公开定向增发交易需依据公司《新股申购流程》、《固定收益投资管理流程》和《非公开定向增发流程》的规定执行,对新股和新债申购方案和分配过程进行审核和监控。在交易监控、分析与评估环节:1,为加强对日常投资交易行为的监控和管理,杜绝利益输送、不公平交易等违规交易行为,防范日常交易风险,公司明确了关注类交易的界定及对应的监控和评估措施机制;所监控的交易包括但不限于:交易所公开竞价交易中同日同向交易的交易时机和交易价差、不同投资组合临近交易日时间同向交易和反向交易的交易时机和交易价差、关联交易、债券交易收益率偏离度、成交量和成交价格异常、银行间债券交易对手交易等;2,将公平交易作为投资组合业绩归因分析和交易绩效评价的重要关注内容,发现的异常情况由投资监察员进行分析;3,监察稽核部分别于每季度和每年度编写《公平交易执行情况检查报告》,内容包括关注类交易监控执行情况、不同投资组合的整体收益率差异分析和同向交易价差分析;《公平交易执行情况检查报告》需经公司基金经理、督察长和总经理签署。

4.3.2 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,同时,根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的要求,公司对所管理组合的不同时间窗的同向交易进行了价差专项分析,未发现存在违反公平交易原则的现象。

4.3.3 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1次,主要原因在于指数成分股交易不活跃导致。

4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明

4.4.1 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2015年完成总收入12,640万元。其中公馆租赁收入占总收入的83%,会展中心、易想空间及其他收入合计占17%。由于东区办公楼的竣工日为2015年6月30日,随着东区办公楼若干租户的免租期将在9月底和12月底结束,2016年项目公司的总收入还将有明显增加。

2015年,宏观经济呈逐季回落走势,年末稍有企稳,央行维持较为宽松的货币政策,连续多次进行降息降准操作,金融市场和实体经济的流动性持续保持充裕。从需求层面来看,实体经济总需求持续回落,社融总额增速前高后低,年末有企稳回升趋势,固定资产投资增速维持在较低水平,地产方面去库存下半年有所提速,消费水平维持相对稳定,传统制造业受产能过剩、产成品价格持续走弱的影响,处于回落趋势之中。经济结构转型方向的新兴产业成长良好,互联网、传媒、通信、高端制造、环保等行业亮点较多,业绩维持较快增速,但考虑到成长性行业体量偏小,对宏观经济的实质性贡献有限。

股票市场全年波动较大,上半年受新增资金推动走势强劲,上证综指一度突破5000点大关,三季度大幅调整,四季度走出趋势性反弹行情,全年整体指数有所上涨,中小板、创业板等中小市值股票走势相对较强。债券市场方面,一方面受宽松货币环境影响,市场整体的配置需求较高,另一方面受经济回落影响,市场对未来经济进一步回落也有较大的担忧,收益率延续近年来的下行走势,整体收益率曲线均有所下行,中长端收益率下行幅度略大,收益率曲线进一步平坦化。

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,积极增加债券资产的配置力度,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。

4.4.2 报告期内基金的业绩表现

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。截止2015年12月31日,基金单位份额净值为104.6元,成立以来净值增长4.6%。

4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

2015年,广东自贸区前海蛇口片区的成立受到了各界的高度关注。从功能定位上看,前海蛇口自贸片区重点推动粤港澳深度合作,建设我国金融业对外开放试验示范窗口,世界服务贸易重要集聚地和国际性枢纽港。在政策方面,前海蛇口自贸片区开启了"合作区+自贸试验区+保税港区"的"三区"叠加模式。挂牌以来,前海蛇口自贸片区新城建设新城已初现雏形,入驻企业已超5万家,深港合作出现"井喷"状态,在制度创新方面共形成了84项改革创新成果,在中央深化改革开放、推进粤港澳合作、广东自贸区建设、国家"一带一路"战略中的地位和平台作用日益凸显。

前海万科企业公馆作为前海自贸区的高端低密度写字楼项目,未来仍将利用其稀缺性、差异化的定位以及物业管理人的优质服务水平,来力争为投资人创造超额的租金收入。就目前前海万科企业公馆的租赁经营来看,未来项目公司将通过如下方式和措施增收减支:(1)进一步挖掘可租赁空间,目前已经将交易中心大堂、储物空间、仓库改造为可租赁办公,新增可租赁面积约500㎡。(2)有效监管园区公共空间,利用园区钻石广场、公共空间做展场展示和促销,有效提升坪效,增加收入。(3)节能降耗,优化运营,从管理上最大化降低费用支出,提高费效比。(4)拟新增加企业形象广告位、企业招牌广告位、墙体广告位等,为园区企业提供有效的拓展展示空间和增加公司经营渠道。

虽然2015年由于前海万科企业公馆周边包括前海站地铁项目在内的建设施工影响了物业周边的营商环境,但项目公司仍然完成了2015年的营运目标,也显示了前海万科企业公馆作为前海自贸区的地标建筑的经营潜力。前海万科企业公馆作为前海跨境购物的核心地段,2015年吸引了大量的人流到访,未来随着前海地铁的开通,前海万科企业公馆作为前海站的上盖物业,我们判断到访的人流将呈现进一步加大的趋势,项目公司将利用这一优势做好铺新赠的入流转化为租赁收入的工作,为投资者创造价值。

展望后市,我们认为宏观经济将呈现低位企稳走势,社会整体需求也将在低位有所回升,但以目前的政策力度和实体经济需求情况来看,宏观经济大幅反弹的可能性较低,货币政策预计仍将维持宽松状态。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,宏观经济将在目前水平稳定一段时间,大幅上行和大幅下行的可能性均较低。

在此情况下,股票市场和债券市场都处于流动性较为充裕的状态,整体都较为有利于市场有进一步的表现。其中,股票市场逐步消化杠杆退潮的影响,整体信心恢复需要一定过程,同时受人民币贬值预期等不利因素的影响,市场整体大概率呈现区间震荡走势。债券市场方面,宏观经济和流动性等因素将决低位企稳,资金需求略有增加,总体资金供给方面维持充裕,尤其是低风险品种需求较大,因此,在宏观经济明显回升和央行货币政策转向之前,债券收益率水平将继续维持目前的水平,大概上行的可能性较低,同时,考虑到目前收益率水平整体处于历史中性偏低水平,进一步下降的空间也有限。

未来我们仍将坚持稳健的投资策略,稳步增加固定收益率资产配置,保持中高仓位,中短久期的债券配置,严控仓位情况下适当参与股票市场,并通过参与新股、可转债、可交换债网下申购等投资,追求稳定的投资收益。

4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

本报告期内,基金管理人继续完善内部控制、提升风险管理水平,着重开展了以下各项工作:

1.继续完善内部控制体系

公司不断更新完善业务流程和运营风险数据库,通过标准化业务流程将业务操作落实到岗,明确业务流程与控制活动的关联关系,确定关键控制活动,以及各个业务操作所使用的相关文档或表单,并将业务操作与法律法规的相关法条建立关联,将控制活动与风险建立关联,将法律法规要求与信息披露报备规则建立关联。

2.继续优化内部控制措施

报告期内,公司继续完善内部控制措施,制定、颁布和更新了一系列公司基本管理制度,通过信息技术手段陆续实现了部分标准化操作流程手续的系统化,并不断优化。

3.持续改进投资监控的方法与手段,保证基金投资业务的合法合规性

报告期内,在投资日常合规监控工作方面,公司根据产品特点进一步完善了投资监控系统以提升投资监控效率;在实现交易价差分析、银行间交易分析、研究报告检查等专项检查工作定期化、日常化的基础上,公司加强了内幕交易风险的检查和防范,明确了内幕交易防范要求,多次开展有关内幕交易的培训,进一步强化全体投研人员对内幕交易行为和结果的认识。

4.规范基金销售业务,保证基金销售业务的合法合规性

报告期内,在基金募集和持续营销活动中,公司严格规范基金销售业务,按照《证券投资基金销售管理办法》及相关法规规定审查宣传推介材料,逐步落实反洗钱法律法规各项要求,并曾促销售部门做好投资者教育工作,本报告期内没有出现主动违规行为。

5.开展以风险为导向的内部稽核

报告期内,监察稽核部开展了对基金投资管理、市场营销管理、财务费用管理和公司日常运作的定期监察稽核与专项监察稽核。监察稽核人员开展了以风险为导向的内部稽核,通过稽核发现,提高了公司标准化操作流程手续的执行效力,优化了标准化操作流程手续,更新了风险控制矩阵。报告期内,公司没有发生重大风险事件。

4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

1.有关参与估值流程各方及人员的职责分工、专业胜任能力和相关工作经历的描述

(1)日常估值流程

基金的估值由基金会计负责,基金会计对公司所管理的基金以基金为会计核算主体,独立建账、独立核算,保证不同基金之间在名册登记、账户设置、资金划拨、账簿记录等方面相互独立。基金会计核算独立于公司会计核算。基金会计核算采用专用的财务核算软件系统进行基金核算及帐务处理;每日按时按收成交数据及权益数据,进行基金估值,基金会计核算采用基金管理公司与托管银行双人同步独立核算,相互核对的方式,每日就基金的会计核算、基金估值等与托管银行进行核对;每日估值结果必须与托管行核对一致后才能对外公告。基金会计除设有专职基金会计核算岗外,还设有基金会计复核岗位,负责基金会计核算的日常事后复核工作,确保基金净值核算无误。

配备的基金会计具备会计资格和基金从业资格,在基金核算与估值方面掌握了丰富的知识和经验,熟悉及了解基金估值法规、政策和方法。

(2)特殊业务估值流程

根据中国证监会公告[2008]38号《关于进一步规范证券投资基金估值业务的指导意见》的相关规定,本公司成立停牌股票等没有市价的投资品种估值小组,成员由基金经理、行业研究员、监察稽核部、金融工程师、登记结算部相关人员组成。

2.基金经理参与或决定估值的程度

基金经理不参与或决定基金日常估值。

基金经理参与估值小组对停牌股票估值的讨论,发表相关意见和建议,与估值小组成员共同商定估值原则和政策。

3.本公司参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

4.本公司现没有进行任何定价服务的签约。

4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

1.截止本报告期末,本基金可供分配利润为128,844,057.22元,期末基金份额净值104.600元。

2.本基金本报告期内未进行利润分配。

3.本基金于2016年1月13日对2015年年度可供分配利润进行分配,分配金额为116,384,153.14元。

4.9 报告期内管理人对本基金持有人数或基金资产净值预警情形的说明

无。

§5 托管人报告

5.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内,上海浦东发展银行股份有限公司(以下简称"本托管人")在对鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金的托管过程中,严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定,本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,对基金投资运作进行了监督,对基金资产净值的计算以及基金费用开支等方面进行了认真的复核,未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。该基金本报告期内未进行利润分配。

5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见

本报告期内,由鹏华基金管理有限公司编制本托管人复核的《鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金》中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告(注:财务会计报告中的"金融工具风险及管理"部分未在托管人复核范围内)、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

§6 审计报告

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师对本基金出具了"标准无保留意见"的审计报告。投资者可通过年度报告正文查看审计报告全文。

§7 年度财务报表

7.1 资产负债表

会计主体:鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金

报告截止日:2015年12月31日

单位:人民币元

资 产	本期末 2015年12月31日
资 产:	
银行存款	5,827,969.40
结算备付金	180,681,644.84
存出保证金	92,327.10
交易性金融资产	3,652,376,131.92
其中:股票投资	26,050,531.92
基金投资	-
债券投资	3,626,325,600.00
资产支持证券投资	-
贵金属投资	-
衍生金融资产	-
买入返售金融资产	-
应收证券清算款	414,749,521.79
应收利息	38,708,507.32
应收股利	-
应收申购款	-
递延所得税资产	-
其他资产	1,248,840,000.00
资产总计	5,541,276,102.37
负债和所有者权益	本期末 2015年12月31日
负 债:	
短期借款	-
交易性金融负债	-
衍生金融负债	-
卖出回购金融资产款	2,391,000,000.00
应付证券清算款	9,697,163.94
应付赎回款	-
应付管理人报酬	1,718,724.92
应付托管费	264,419.23
应付销售服务费	-
应付交易费用	103,374.24
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
递延所得税负债	-
其他负债	928,838.46
负债合计	2,403,712,520.79
所有者权益:	
实收基金	2,999,591,557.72
未分配利润	137,972,023.86
所有者权益合计	3,137,563,581.58
负债和所有者权益总计	5,541,276,102.37

注:(1)报告截止日2015年12月31日,基金份额净值104.600元,基金份额总额29,995,915.35份。

(2)本基金基金合同于2015年7月6日生效,无上年度末数据。

7.2 利润表

会计主体:鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金

本报告期:2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日

单位:人民币元

资 产	附注号	本期 2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日
一.收入		162,585,709.09
1.利息收入		43,712,897.55
其中:存款利息收入		8,049,104.78
债券利息收入		35,656,186.55
资产支持证券利息收入		-
买入返售金融资产收入		7,606.22
其他利息收入		-
2.投资收益(损失以"-"填列)		4,722,405.21
其中:股票投资收益		1,284,300.89
基金投资收益		-
债券投资收益		3,438,104.32
资产支持证券投资收益		-
贵金属投资收益		-
衍生工具收益		-
股利收益		-
3.公允价值变动收益(损失以"-"号填列)		9,127,966.64
4.汇兑收益(损失以"-"号填列)		-
5.其他收入(损失以"-"号填列)		105,022,439.69
减:二.费用		24,613,685.23
1. 管理人报酬	7.4.8.2.1	9,680,585.51
2. 托管费	7.4.8.2.2	1,489,320.85
3. 销售服务费	7.4.8.2.3	-
4. 交易费用		162,785.29
5. 利息支出		9,660,548.75
其中:卖出回购金融资产支出		9,660,548.75
6. 其他费用		3,620,444.83
三.利润总额(亏损总额以"-"号填列)		137,972,023.86
减:所得税费用		-
四.净利润(净亏损以"-"号填列)		137,972,023.86

注:(1)报告实际编制期间为2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日。

(2)本基金基金合同于2015年7月6日生效,无上年度可比较期间及可比较数据。

7.3 所有者权益(基金净值)变动表

会计主体:鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金

本报告期:2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日

单位:人民币元

项目	本期 2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一.期初所有者权益(基金净值)	2,999,591,557.72	-	2,999,591,557.72
二.本期经营活动产生的基金净值变动数(本期利润)	-	137,972,023.86	137,972,023.86
三.本期基金份额交易产生的基金净值变动数(净值减少以"-"号填列)	-	-	-
其中:1.基金申购款	-	-	-
2.基金赎回款	-	-	-
四.本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动(净值减少以"-"号填列)	-	-	-
五.期末所有者权益(基金净值)	2,999,591,557.72	137,972,023.86	3,137,563,581.58

注:(1)报告实际编制期间为2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日。

(2)本基金基金合同于2015年7月6日生效,无上年度可比较期间及可比较数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告7.1至7.4财务报表由下列负责人签署:

_____邓召明_____ _____高鹏_____ _____郝文高_____

基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

7.4 报表附注

7.4.1 基金基本情况

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")经中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")证监许可[2015]1116号《关于准予鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金注册的批复》核准,由鹏华基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。本基金为契约型基金,在基金合同生效后十年内(含十年)封闭运作,在深圳证券交易所以下简称"深交所")上市交易,封闭期结束后转为上市开放式基金(LOF),存续期限不定,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币2,998,986,947.73元,业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2015)第878号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《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》于2015年7月6日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为2,999,591,557.72份基金份额,其中认购资金利息折合604,609.99份基金份额。本基金的基金管理人为鹏华基金管理有限公司,基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。根据中国证监会基金部通知[2012]22号《关于增设发起式基金审核通道有关问题的通知》,本基金在募集时,使用发起资金认购的金额不少于人民币10,000,000.00元,且发起资金认购的基金份额持有期限不少于3年。另根据《投资顾问协议》,本基金的投资顾问及基石投资人深圳市前海金融控股有限公司以自有资金人民币300,000,000.00元认购本基金基金份额,自基金合同生效之日起2年内不得转让。

经深交所深证上[2015]432号文审核同意,本基金3,033,156,000份基金份额于2015年9月30日在深交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外,基金份额持有人可通过本基金代销机构赎回或通过跨系统转托管业务将其转至深交所场内后进行上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定,本基金封闭运作期内按照基金合同约定投资于确定的、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(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。其中目标公司是指深圳市万科前海公馆建设管理有限公司及其组织形式变更后的实体(以下简称"目标公司")。本基金对目标公司投资前,目标公司为深圳市万科房地产有限公司全资持股的有限责任公司。本基金对目标公司投资,目标公司将按照约定变更为股份有限公司,本基金将按照目标公司的设立程序和时间,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。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%。本基金的业绩比较基准:十年期国债收益率+1.5%。

7.4.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则-基本准则》、各项具体会计准则及相关规定以下合称"企业会计准则"),中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露XBRL模板第3号<年度报告和半年度报告>》,中国证券投资基金业协会(以下简称"中国基金业协会")颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》,《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》和中国证监会、中国基金业协会允许的基金行业业务操作的有关规定编制。

7.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日止期间财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本基金2015年12月31日的财务状况以及2015年7月6日(基金合同生效日)至2015年12月31日止期间的经营成果和