鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金更新招募说明书摘要

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
二〇一六年二月
重要提示

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”）经中国证监会2015年6月5日证监许可[2015]1166号文注册募集。根据相关法律法规，本基金基金合同已于2015年7月6日生效，基金管理人于该日起正式开始对基金财产进行运作管理。

证券投资基金（以下简称“基金”）是一种长期投资工具，基金不同于银行储蓄和债券等能够提供固定收益预期的金融工具，投资者购买基金，既可能按其持有份额分享基金投资所产生的收益，也可能承担基金投资所带来的损失。

基金合同生效后10年内（含10年）为本基金封闭运作期，本基金在此期间内封闭运作并在深圳证券交易所上市交易。基金封闭运作期届满，本基金转为上市开放式基金（LOF）。

封闭运作期内，本基金主要投资于目标公司股权、固定收益类资产和权益类资产，基金净值会因为目标公司经营状况变化、租户履约状况变化和证券市场波动等因素产生波动，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险。

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。

封闭运作期结束后，本基金转型成为债券型基金，其预期的收益与风险低于股票型基金、混合型基金，高于货币市场基金，为证券投资基金中具有较低风险收益特征的品种。

投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书和基金合同，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

投资者应当通过本基金管理人和/或销售机构认购基金。本基金在募集期内按1.00元面值发售并不改变基金的风险收益特征。投资者按1.00元面值购买基金份额以后，有可能面临基金份额净值跌破1.00元，从而遭受损失的风险。

本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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。

本基金管理人提醒投资者及时关注本基金的公告信息，了解目标公司的增资入股情况、运营情况或者其他信息，遵循基金投资的“买者自负”原则，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。

本招募说明书已经本基金托管人复核。本招募说明书所载内容截止日为2016年1月5日，有关财务数据和净值表现截止日为2015年12月31日（未经审计）。

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

1、名称：鹏华基金管理有限公司

2、住所：深圳市福田区福华三路168号深圳国际商会中心43层

3、设立日期：1998年12月22日

4、法定代表人：何如

5、办公地址：深圳市福田区福华三路168号深圳国际商会中心43层

6、电话：（0755）82021233 传真：（0755）82021155

7、联系人：吕奇志

8、注册资本：人民币15亿元

9、股权结构：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
国信证券股份有限公司	7,500	50%
意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）	7,350	49%
深圳市北融信投资发展有限公司	150	1%
总 计	15,000	100%

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事会成员

何如先生，董事长，硕士，高级会计师，国籍：中国。历任中国电子器件公司深圳公司副总会计师兼财务处处长、总会计师、常务副总经理、总经理、党委书记，深圳发展银行行长助理、副行长、党委委员、副董事长、行长、党委副书记，现任国信证券股份有限公司董事长、党委书记，鹏华基金管理有限公司董事长。

邓召明先生，董事，经济学博士，讲师，国籍：中国。历任北京理工大学管理与经济学院讲师、中国兵器工业总公司主任科员、中国证监会处长、南方基金管理有限公司副总经理，现任鹏华基金管理有限公司总裁、党总支书记。

孙继扬先生，董事，经济学博士，国籍：中国。历任贵州省政府经济体制改革委员会主任科员、中共深圳市委政策研究室副处长、深圳证券结算公司常务副总经理、深圳证券交易所首任行政总监、香港深业（集团）有限公司助理总经理、香港深业控股有限公司副总经理、中国高新技术产业投资管理有限公司董事长兼行政总裁、鹏华基金管理有限公司董事总裁、国信证券股份有限公司副总裁、现任国信证券股份有限公司顾问。

周中国先生，董事，会计学硕士研究生，国籍：中国。曾任深圳市华为技术有限公司定价中心经理2000年/7月起历任国信证券有限责任公司资金处总部业务经理、外派财务经理、高级经理、总经理、副总经理，国信证券股份有限公司人力资源总部副总经理、资金财务总部副总经理2015年6月至今任国信证券股份有限公司资金财务总部总经理。

Massimo Mazzanti先生，董事，经济和商学学士，国籍：意大利。曾在安达信（Arthur Andersen MBA）从事风险管理和资产管理工作，历任CA AIPG SGR投资总监，CAAM AI SGR及CA AIPG SGR首席执行官和投资总监、东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）投资副总监、农业信贷另类投资集团（Credit Agricole Alternative Investments Group）国际执行委员会委员、意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）投资方案部投资总监、Epsilon资产管理股份公司（Epsilon SGR）首席执行官，欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）首席执行官、欧利盛AI资产管理股份公司（Eurizon AI SGR）首席执行官。现任意大利欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）市场及业务发展总监、欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）董事、VUB资产管理有限公司监事会成员。

Alessandro Varaldo先生，董事，经济学和商业管理博士，国籍：意大利。曾任米兰德意志银行集团Finanza e Futuro Fondi Sprind股份公司投资管理部债券基金和现金头寸管理高级经理，IMI Fideuram资产管理股份公司投资管理部固定收益组合和现金管理业务负责人，圣保罗银行投资公司（Banca Sanpaolo Invest S.p.A）财务及营销策划部负责人，Capitalia股份公司（Capitalia S.p.A.）产品和销售部负责人，Capitalia投资管理股份公司（Capitalia Investment Management S.A.）董事总经理，Unicredit Holding财务风险管理意大利证券投资风险管理业务负责人，欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A）首席市场官，欧利盛资本股份公司（Eurizon Capital S.A.）（卢森堡）董事，现任意大利联合圣保罗银行股份有限公司（Intesa Sanpaolo S.p.A.）储蓄、投资和养老金产品部负责人。

史际春先生，独立董事，法学博士，国籍：中国。历任安徽大学讲师、中国人民大学副教授，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，国务院特殊津贴专家，兼任中国法学会经济法学研究会副会长、北京市人大常委会和法制委员会委员。

张元先生，独立董事，大学本科，国籍：中国。曾任新疆军区干事、秘书、编辑，甘肃省委研究室干事、副处长、处长、副主任，中央金融工作委员会研究室主任，中国银监会政策法规部（研究局）主任（局长）等职务；2006年6月至2007年12月，任中央国债登记结算有限责任公司董事长兼党委书记；2007年12月至2010年12月，任中央国债登记结算有限责任公司监事长兼党委副书记。

高臻女士，独立董事，工商管理硕士，国籍：中国。曾任中国进出口银行副处长，负责贷款管理和运营，项目涉及制造业、能源、电信、跨国并购；2007年加入曼达林投资顾问有限公司，现任曼达林投资顾问有限公司执行合伙人。

2、基金管理人监事会成员

黄俞先生，监事会主席，研究生学历，国籍：中国。曾在中农信公司、正大财务公司工作，曾任鹏华基金管理有限公司董事、监事，现任深圳市北融信投资发展有限公司董事长。

Andrea Vismara先生，监事，法学学士，律师，国籍：意大利。曾在意大利多家律师事务所担任律师，先后在法国农业信贷集团（Credit Agricole Group）东方汇理资产管理股份有限公司（CAAM SGR）法务部、产品开发部、欧利盛资本资产管理股份公司（Eurizon Capital SGR S.p.A.）治理与股权部工作，现在欧利盛资本资产管理股份公司运营部工作。

陈冰女士，监事，本科学历，国籍：中国。曾任国信证券股份有限公司资金财务部会计、上海营业部财务科副科长、资金财务部财务科副经理、资金财务部资金科经理、资金财务部主任会计师兼科经理、资金财务部总经理助理、资金财务总部副总经理等，现任国信证券资金财务总部副总经理兼资金运营部总经理、融资融券部总经理。

于丹女士，职工监事，法学硕士，国籍：中国。历任北京市金杜(深圳)律师事务所律师；2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，历任监察稽核部法务主管，现任监察稽核部总经理助理。

郝文高先生，职工监事，大专学历，国籍：中国。历任深圳奥尊电脑有限公司证券基金事业部副经理、招商基金管理有限公司基金事务部总监；2011年7月加盟鹏华基金管理有限公司，现任登记结算部总经理。

刘铁先生，职工监事，管理学硕士，国籍：中国。历任毕马威（中国）管理顾问公司咨询顾问，南方基金管理有限公司北京分公司副总经理；2014年10月加入鹏华基金管理有限公司，现任北京分公司总经理。

3、高级管理人员情况

何如先生，董事长，简历同前。

邓召明先生，董事，总裁，简历同前。

高阳先生，副总裁，特许金融分析师（CFA），经济学硕士，国籍：中国。历任中国国际金融有限公司经理，博时基金管理有限公司博时价值增长基金基金经理、固定收益部总经理、基金裕泽基金经理、基金裕隆基金经理、股票投资部总经理，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

邢彪先生，副总裁，工商管理硕士、法学硕士，国籍：中国。历任中国人民大学校办科员，中国证监会办公厅副处级秘书、全国社保基金理事会证券投资部处长、股权投资部（实业投资部）副主任，并于2014年至2015年期间担任中国证监会第16届主板发审委专职委员，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

尚鹏先生，副总裁，经济学硕士，国籍：中国。历任博时基金管理有限公司监察法律部监察稽核经理，鹏华基金管理有限公司监察稽核部副总经理、监察稽核部总经理、职工监事、督察长，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

苏波先生，副总裁，管理学博士，国籍：中国。历任深圳经济特区证券公司研究所副所长、投资部经理，南方基金管理有限公司渠道服务二部总监助理，易方达基金管理有限公司信息技术部总经理助理，鹏华基金管理有限公司总裁助理、机构理财部总经理、职工监事，现任鹏华基金管理有限公司副总裁。

尚永杰先生，督察长，法学硕士，国籍：中国。历任中共中央办公厅秘书局干部，中国证监会办公厅新闻处干部、秘书处副处级秘书、发行监管部副处长、人事教育部副处长、处长，鹏华基金管理有限公司监察稽核部总经理，现任鹏华基金管理有限公司督察长。

4、本基金基金经理

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（QDII）基金基金经理，2014年9月起兼任鹏华环球发现（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。尤柏年先生目各基金从业资格。

尤柏年管理其它基金情况：

2014年10月起担任鹏华全球高收益债（QDII）基金基金经理；

2014年9月起兼任鹏华环球发现（QDII-FOF）基金基金经理。

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、鹏华弘裕混合基金、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7月起兼任鹏华弘利混合基金、鹏华弘泰灵活配置混合基金基金经理，2015年8月起兼任鹏华弘泰混合基金基金经理，2015年9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。刘方正先生目各基金从业资格。

刘方正管理其它基金情况：

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基金经理。

本基金历任基金经理：

无

5、投资决策委员会成员情况

邓召明先生，鹏华基金管理有限公司董事、总裁、党总支书记。

高阳先生，鹏华基金管理有限公司副总裁。

初冬女士，鹏华基金管理有限公司总裁助理、固定收益投资总监、固定收益部总经理，社保基金组合投资经理及鹏华丰盛稳固收益债券、鹏华双债增利债券、鹏华双债加利债券基金基金经理。

窦洪涛先生，鹏华基金管理有限公司总裁助理、权益投资总监、权益投资一部总经理，社保基金组合投资经理、专户投资经理。

王宗合先生，鹏华基金管理有限公司权益投资二部总经理，鹏华消费优选混合、鹏华金刚保本混合、鹏华品牌传承混合、鹏华养老产业股票基金基金经理。

王咏辉先生，鹏华基金管理有限公司量化及衍生品投资部总经理，鹏华中证500指数（LOF）、鹏华地产分级、鹏华沪深300指数（LOF）、鹏华创业板分级、鹏华互联网分级基金基金经理。

梁浩先生，鹏华基金管理有限公司研究部总经理，鹏华新兴产业混合、鹏华动力增长混合(LOF)基金基金经理。

阳光伟先生，鹏华基金管理有限公司固定收益部执行总经理，鹏华丰收债券、鹏华双债保利债券、鹏华可转债债券基金基金经理。

陈鹏先生，鹏华基金管理有限公司权益投资二部副总经理，鹏华中国50混合、鹏华消费领先混合基金基金经理。

6、上述人员之间不存在近亲属关系。

二、基金托管人

（一）基金托管人概况

本基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司，基本信息如下：

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路12号

办公地址：上海市中山东一路12号

法定代表人：吉晓辉

成立时间：1992年10月19日

经营范围：经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准，公司主营业务主要包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；经银行业监督管理机构批准的其他业务；全国社会保障基金托管业务；经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准经营的其他业务。

织形式：股份有限公司

注册资本：18653亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2003]105号

联系人：朱萍

联系电话：（021）61618888

上海浦东发展银行自2003年开展资产托管业务，是较早开展银行资产托管服务的股份制商业银行之一。经过二十年来的稳健经营和业务开拓，各项业务发展一直保持较快增长，各项经营指标在股份制商业银行中处于较好水平。

上海浦东发展银行总行于2003年设立基金托管部，2005年更名为资产托管部，2013年再次更名为资产托管业务部，目前下设证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处、内控管理处、运营管理处五个部级处室。

目前，上海浦东发展银行已拥有客户资金托管、资金信托保管、证券投资基金托管、全球资产托管、保险资金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管、企业年金托管等多项托管产品，形成完备的产品体系，可满足多领域客户、境内外市场的资产托管需求。

（二）主要人员情况

吉晓辉，男，1965年出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任中国工商银行上海浦东分行行长、党委副书记；中国工商银行上海市分行副行长、党委副书记；中国工商银行上海市分行行长、党委书记，上海市政府副秘书长、上海市金融工作党委副书记、上海市金融服务办公室主任、上海国际集团有限公司董事长、党委书记，第十届、第十一届全国政协委员。现任上海浦东发展银行股份有限公司董事长、党委书记。中共上海市第十届委员会委员。

刘信义，男，1965年出生，研究生学历，高级经济师，曾任上海浦东发展银行空港支行副行长（主持工作）、上海浦东发展银行上海地区总部副总经理、党委委员；上海市金融服务办主职任机构处处长、市金融服务办主任助理；上海浦东发展银行副行长、财务总监；上海国盛集团有限公司总裁。现任上海浦东发展银行副董事长、行长、党委副书记。

邓从国，男，1962年出生，工商管理硕士，高级会计师。历任河南省财政厅预算处副处长、基本建设处处长、上海浦东发展银行郑州分行副行长、党委委员，参与上海浦东发展银行南昌分行的筹建工作并任分行行长、党委书记。2015年4月1日起任上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部总经理。

（三）基金托管业务经营情况

截止2015年6月30日，上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部共托管证券投资基金三十五只，分别为安信动态策略灵活配置基金、北信瑞丰宣投宝货币、博时安丰18个月LOF、博时产业债纯债债券、东方红稳健精选混合基金、工银瑞信目标收益一年定期开放基金、工银瑞信生态环境行业股票基金、广发小盘成长、国联安货币基金、国联安鑫富混合基金、国联安鑫享混合基金、国联安中债信用债指数增强型基金、国寿安保尊益信用纯债、国泰金龙行业精选、国泰金龙债券、华富保本债券型证券投资基金、华富国泰民安灵活配置混合、华富恒享分级债券基金、汇添富和聚宝货币、汇添富货币、汇添富双利增强债券、嘉实机构快钱货币基金、嘉实优质企业、鹏华丰泰定期开放、天弘新价值灵活配置混合基金、天弘财富增长、鑫元合丰分级债券基金、易方达裕丰回报、银华永泰债券型基金、长安鑫利优选混合基金、长信金利趋势、长信利众分级债券型证券投资基金、中海安鑫保本、中海医药健康产业、中信建投稳信债券。合计托管证券投资基金总净值为858.60亿元。

三、相关服务机构

一、基金份额发售机构

1、直销机构

（1）鹏华基金管理有限公司直销中心

办公地址：深圳市福田区福华三路168号深圳国际商会中心43层

联系电话：0755-82021233

传真：0755-82021155

联系人：吕奇志

网址：www.phfund.com

（2）鹏华基金管理有限公司北京分公司

办公地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼502房

联系电话：010-89062426

传真：010-88062018

联系人：李鹏

（3）鹏华基金管理有限公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区花园石桥路33号花旗集团大厦801B室

联系电话：021-68876878

传真：021-68876821

联系人：李化怡

（4）鹏华基金管理有限公司武汉分公司

办公地址：武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦I座4312室

联系电话：027-85557881

传真：027-85557973

联系人：祁明兵

（5）鹏华基金管理有限公司广州分公司

办公地址：广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心24楼07单元

联系电话：020-38927993

传真：020-38927990

联系人：周樱

2、银行销售机构

（1）上海浦东发展银行股份有限公司

住所，办公地址：上海市中山东一路12号

法定代表人：吉晓辉

联系人：唐苑

电话：021-61618888

传真：021-63604199

网址：www.spdb.com.cn

客服电话：95528

（2）中国银行股份有限公司

注册地址：北京市复兴门内大街1 号

办公地址：北京市复兴门内大街1 号

法定代表人：田国立

统一客户服务电话：95566

联系人：陈洪源

公司网站：www.boc.cn

（3）中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

邮政编码：100033

法定代表人：王洪章

客户服务电话：95533

（4）招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

法定代表人：李建红

成立时间：1987年4月8日

联系人：邓婷珊

联系电话：0755－83198888

（5）平安银行股份有限公司

注册（办公）地址：深圳市深南东路5047号深圳发展银行大厦

法定代表人：肖遂宁

联系人：张莉

电话：021-38637673

客服电话：95511-3

网址：http://bank.pingan.com

（6）上海银行股份有限公司

注册（办公）地址：上海市浦东新区银城中路168号

法定代表人：金煜

客户服务电话：95594

联系人：汤征程

网址：www.bankofshanghai.com

（7）交通银行股份有限公司

注册（办公）地址：上海市浦东新区银城中路188号

法定代表人：牛锦明

电话：021-58781234

传真：021-58408483

联系人：张宏革

客户服务电话：95559

网址：www.bankcomm.com

（8）中信银行股份有限公司

地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦C座

法定代表人：常振明

联系人：迟卓

客服电话：95558

网站：http://bank.ecitic.com

3、券商销售机构

（1）中信证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：张于爱

联系电话：010-60833799

传真：010-60833739

网址：www.citics.com

（2）中信证券（山东）有限责任公司

注册地址：青岛市崂山区苗岭路29号澳柯玛大厦15层（1507-1510室）

办公地址：青岛市崂山区深圳路222号青岛国际金融广场1号楼第20层

法定代表人：杨宜林

联系人：吴忠超

联系电话：0532-85022326

传真：0532-85022605

客户服务电话：0532-96577

网址：www.zxwt.com.cn

（3）中国银河证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座

办公地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座

法定代表人：陈有安

客户服务电话：400-888-888

联系电话：010-66568430

联系人：田薇

网址：www.chinastock.com.cn

（4）安信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区金田路2222号安联大厦34层、28层A02单元

办公地址：深圳市福田区金田路2222号安联大厦34层、28层A02单元

深圳市福田区深南大道2008号中国凤凰大厦1栋5层

法定代表人：牛冠兴

联系电话：0755-82825551

传真：0755-82558355

联系人：陈剑虹

客户服务电话：4008001001

网址：www.essence.com.cn

（5）长江证券股份有限公司

注册地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦

办公地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦

法定代表人：杨泽柱

联系电话：027-65799999

传真：027-85481900

联系人：李良

客户服务电话：95579或4008888999

网址：www.95579.com

（6）光大证券股份有限公司

注册地址：上海市静安区新闸路1508号

办公地址：上海市静安区新闸路1508号

法定代表人：薛峰

联系电话：021-22169081

传真：021-68817271

联系人：刘晨

客户服务电话：95525

公司网站：www.ecsc.com.cn

（7）中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路６６号４号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街１８８号

法定代表人：王常青

联系人：权朋

传真：010-65182261

客服电话：4008888108

公司网站：www.csc108.com

（8）方正证券股份有限公司

注册地址：湖南长沙市芙蓉中路二段200号华侨国际大厦22-24层

办公地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦11层

法定代表人：雷杰

联系人：郭军瑞

联系电话：010-57398063

客户服务电话：95571

网址：www.foundersc.com

（9）国信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路1012 号国信证券大厦16－26 层

办公地址：深圳市罗湖区红岭中路1012 号国信证券大厦16－26 层

法定代表人：何如

联系电话：0755－82130833

传真：0755-82133952

联系人：周杨

客户服务电话：95536

网址：www.guosen.com.cn

（10）海通证券股份有限公司

注册地址：上海广东路689号

办公地址：上海广东路689号

法定代表人：王开国

联系电话：021－23219275

联系人：李奚鸣

客户服务电话：95553

网址：www.htsec.com

（11）国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市浦东新区银城中路168号上海银行大厦29楼

法定代表人：杨德红

客服电话：400-8888-666 / 95521

联系人：朱雅斌

联系电话：021-38676666

网址：www.gtja.com

（12）申万宏源证券有限公司

注册地址：上海市徐汇区长乐路989号45层

办公地址：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系电话：021-33389888

联系人：曹晓

客户服务电话：95523或4008895523

电话委托：021-962505

网址：www.swhysc.com

（13）信达证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区闹市口大街9 号院1 号楼信达金融中心

办公地址：北京市西城区闹市口大街9 号院1 号楼信达金融中心

法定代表人：张志刚

联系人：唐静

联系电话：010-63080985

客服热线：400-800-8899

网址：www.cindasc.com

（14）长城证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16、17层

办公地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦14、16、17层

法定代表人：黄耀华

联系电话：0755-83516289

联系人：刘阳

网址：www.cgws.com

（15）广州证券股份有限公司

注册地址：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层

法定代表人：邱三发

联系人：林洁茹

联系电话：020-88836999

传真号码：020-88836654

客服热线：021-961303

网址：www.gzs.com.cn

（16）华西证券股份有限公司

注册地址：四川省成都市陕西街239号

办公地址：深圳市深南大道4001号时代金融中心18楼

法定代表人：杨炯洋

联系人：谢国梅

联系电话：010-68716150

传真：028-86150615

客户服务咨询电话：400-8888-818

网址：www.hx168.com.cn

（17）湘财证券股份有限公司

注册地址：湖南省长沙市天心区湘府中路198号标志商务中心A栋11层

办公地址：湖南省长沙市天心区湘府中路198号标志商务中心A栋11层

法定代表人：林俊波

联系电话：021－68634518

传真：021-68865680

联系人：李欣

客户服务电话：400-888-1551

网址：www.xcsc.com

（18）西部证券股份有限公司

注册地址：西安市东新街232号陕西信托大厦16－17楼

办公地址：西安市东新街232号陕西信托大厦6楼

法定代表人：刘建武

联系人：刘莹

电话：029-87406649

传真：029-87406710

客户服务电话：95582

网址：www.westsecu.com

（19）天风证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦4楼

办公地址：湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座37楼

法定代表人：余磊

联系人：崔成

电话：027-87610052

传真：027-87618863

客户服务电话：4008005000

网址：http://www.tfzq.com

（20）华鑫证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区金田路4018号安联大厦28层A01、B01（b）单元

办公地址：上海市肇嘉浜路750号

法定代表人：俞洋

联系人：陈敏

电话：021-64339000

传真：021-54668802

客户服务电话：021-32109999；029-68918888；4001099918

网址：www.cfsc.com.cn

（21）国金证券股份有限公司

注册地址：成都市东城根上街95号

办公地址：成都市东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：刘炳锐

电话：028-86690057

传真：028-86690126

服务热线：4006-600109

公司网站：www.gjzq.com.cn

（22）中泰证券股份有限公司

注册地址：山东省济南市经七路86号

办公地址：山东省济南市经七路86号2316室

法定代表人：李玮

联系人：陆瀛

客户服务电话：95538

网址：www.zts.com.cn

（23）平安证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田中心区金田路4036号荣超大厦16－20层

办公地址：深圳市福田中心区金田路4036号荣超大厦16－20层

法定代表人：谢永林

客户服务电话：95511

联系电话：021－38637463

联系人：周一涵

网址：stock.pingan.com

（24）渤海证券股份有限公司

注册地址：天津市经济技术开发区第二大街42号写字楼101室

办公地址：天津市南开区宾水西道8号

法定代表人：王春峰

联系人：王兆权

电话：022-23845861

传真：022-23845892

网址：www.bhzq.com

（25）中国国际金融股份有限公司

注册地址：北京市建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层

办公地址：北京市建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层

法定代表人：丁学东

电话：010-65051166

传真：010-85679203

联系人：杨涵宇

客户服务电话：400-910-1166

网址：www.cicc.com.cn

（26）中信中投证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A栋第18层-21层及第04层01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23单元

办公地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A栋04、18-21层

法定代表人：高涛

联系人：刘毅

联系电话：0755-82023442

客户服务热线：400 600 8008、95532

网址：www.china-invs.cn

（27）兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路268号

办公地址：浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼21层

法定代表人：兰荣

联系电话：021-38565785

传真：021-38565955

联系人：谢高得

客户服务电话：95562

网址：www.xyzq.com.cn

（28）国都证券股份有限公司

注册地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

办公地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

法定代表人：常喆

联系人：黄静

客户服务电话：400-818-8118

网址：www.guodu.com

基金管理人可根据有关法律法规要求，根据实情，选择其他符合要求的机构代理销售本基金或变更上述代销机构，并及时公告。

二、登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限公司

住所：北京市西城区太平桥大街17号

法定代表人：周明

办公地址：北京市西城区太平桥大街17号

联系电话：010-59378856

传真：010-59378907

联系人：崔巍

三、出具法律意见书的律师事务所

名称：上海市通力律师事务所

住所：上海市银城中路68号时代金融中心19楼

负责人：俞卫锋

办公地址：上海市银城中路68号时代金融中心19楼

联系电话：021-31358666

传真：021-31358666

联系人：黎明

经办律师：吕红、黎明

四、会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼

办公地址：上海市湖滨路202号普华永道中心11楼

执行事务合伙人：李丹

联系电话：（021）23238888

传真：（021）23238800

联系人：陈燕

经办注册会计师：单峰、陈燕

五、房地产评估机构

名称：深圳市戴德梅行土地房地产评估有限公司

住所：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第二座第18层03B、04室

办公地址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18楼

法定代表人：程家龙

联系电话：0755-21518000

传真：0755-82070107

联系人：夏磊

经办注册资产评估师：黄建英

四、基金的名称

基金的名称：鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金

五、基金的运作方式与类型

本基金是契约型、混合型证券投资基金。

本基金为发起式基金，基金管理人以自有资金认购本基金1000万份（不包括利息折算的基金份额）。基金管理人以发起资金认购的基金份额，自基金合同生效之日起3年内不得转让。

本基金是契约型基金，本基金基金合同生效后10年内（含10年）为基金封闭运作期，本基金在此期间内封闭运作并在深圳证券交易所上市交易。基金封闭运作期届满，本基金转为上市开放式基金（LOF）。基金名称变更为“鹏华丰锐债券型证券投资基金（LOF）”。

六、基金封闭运作期内的投资

一、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。

二、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、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。

三、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日期间商业物业公司实现的100%的实际或应当取得的物业管理费收入、之外的营业收入，营业收入依据相关协议约定的纳税管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。

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，具体交易结构详见本招募说明书第十章一、二节。

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，本基金获得的分红款、本基金目标公司股权的退出款在按照《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。

本基金将采用与目前期策略相建投资组合，以获取相对稳定的目标收益。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监控，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基的配置比例、组合的杠杆水平等目标区间。本公司信用评估部队在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。

四、业绩比较基准

十年期国债收益率+1.5%

其中，十年期国债收益率是指中央国债登记结算有限责任公司在每个交易日公布的十年期银行间国债到期收益率。本基金投资于优质的商业物业，获取稳定的租金回报，“十年期国债收益率+15%”作为业绩比较基准可以