

北银理财京华远见基础设施公募 REITs 京品 3 号理财管理计
划

2026 年半年度投资报告

报告期（2026 年 1 月 1 日 — 2026 年 6 月 30 日）

管理人：北银理财有限责任公司

托管人：北京银行股份有限公司

报告日期：2026 年 8 月 31 日



北银理财有限责任公司
BOB WEALTH MANAGEMENT CO., LTD.

★一、重要提示

- 1. 本报告适用于北银理财京华远见基础设施公募REITs京品3号理财管理计划。本报告期自2026年1月1日起至2026年6月30日止。
- 2. 本报告由北银理财有限责任公司（以下简称“北银理财”）制作，理财信息可供参考。北银理财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。北银理财承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用理财产品资产，但不保证理财产品本金和收益。理财非存款、产品有风险、投资须谨慎。
- 3. 本报告中除理财产品运作信息之外的分析、观点所基于的信息均来源于市场第三方公开资料，北银理财对此类信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告是为投资者提供的参考资料，不能作为投资研究决策的依据，不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证，北银理财不承担因使用本报告而产生的法律责任。
- 4. 本报告所载的分析、观点仅为本报告出具日的观点和判断，此类分析、观点无需通知即可随时更改。本报告中所做的预测基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。在不同时期，北银理财可能会发出与本报告所载分析、观点、预测不一致的研究报告。
- 5. 理财产品过往业绩不代表其未来表现，不等于理财产品实际收益，投资须谨慎。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读理财产品销售文件。
- 6. 北银理财对本报告保留随时补充、更正和修订的权利，以及最终解释权。

二、产品概况

产品名称	北银理财京华远见基础设施公募 REITs 京品 3 号理财管理计划（以下简称“本理财产品”）
产品代码	TG01220501
产品登记编码	Z7008922000103
产品类型	固定收益类
产品募集方式	公募
产品运作模式	开放式
产品成立日	2022 年 5 月 12 日
产品风险评级	中等风险（PR3）
产品管理人	北银理财有限责任公司
产品托管人	北京银行股份有限公司
托管账号	户名：北银理财有限责任公司（京华远见基础设施公募 REITs 京品 3 号） 账号：20000062834000120516755 开户行：北京银行总行营业部

三、产品存续规模及收益表现

1. 报告期内产品净值表现

单位：元

主要财务指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
产品存续规模 （期末产品资产净值）	16638630.88
期末产品份额净值	0.999497
期末产品份额累计净值	1.110207

注：①产品资产净值=产品资产总值-产品负债总值；

②产品份额净值=产品资产净值/产品份额总额；

③产品份额累计净值=产品份额净值+每1份理财产品份额自本理财产品成立以来的分红除权的金额（若有）。

★上述所列数据截止到报告期内最后一个证券交易所交易日。

2. 产品收益表现

产品运作期	本报告期	产品成立以来
年化收益率	1.28%	2.66%

注：本报告期年化收益率=[(报告期末份额累计净值-报告期初份额累计净值)/报告期初份额单位净值/报告期间天数*365*100（%）

四、管理人报告

1. 管理人对报告期内理财产品的投资策略说明

（1）报告期内理财产品的投资策略和运作分析

本产品重点配置于中短端信用债，并积极布局 REITs、可转债、一二级债基等投资机会，综合运用杠杆、骑乘、久期、信用、多资产轮动等策略进行组合管理。本投资期，中东地缘冲突持续发酵，国际油价高位运行，全球通胀压力反弹，市场风险偏好承压。公募 REITs 市场持续承压，中证 REITs 全收益指数震荡下行，市场流动性分层加剧。面对多重资产的分化格局，本产品及时进行仓位调整与策略应对，一定程度上降低了组合的波动和回撤。展望后市，随着地缘风险边际降温，市场情绪有望逐步修复，资产价格或迎来结构性机会。本产品将继续关注各资产类别的轮动机会，力求为持有人创造稳健回报。

（2）管理人对未来的市场展望

2026 年下半年债券市场或将在流动性宽松与各类内外扰动因素相互交织的环境下，整体维持利率低位运行、行情波动加大的特征。央行已于 7 月初重启买断式逆回购净投放操作，显示流动性呵护意图，当前货币政策的主基调仍是适度宽松。信用债层面，需持续跟踪高溢价利差主体、行业评级监管趋严带来的估值分化压力。跨季后理财规模季节性回升，叠加存款利率下行推动居民资金向非银体系迁移，配置需求整体旺盛。综合来看，下半年不具备大幅调整的基础，收益率下行空间亦有限。建议保持适度久期，以票息策略为主，关注结构性机会。

2. 理财产品在报告期内参与关联方交易情况

(1) 理财产品在报告期内投资关联方发行的证券情况

关联方名称	证券代码	证券简称	报告期内买入证券	
			数量（单位：张）	总金额（单位：人民币元）
-	-	-	-	-

(2) 理财产品在报告期内投资关联方承销的证券情况

关联方名称	证券代码	证券简称	报告期内买入证券	
			数量（单位：张）	总金额（单位：人民币元）
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

(3) 理财产品在报告期内投资关联方发行的资产管理产品情况

关联方名称	资产管理产品名称	资产管理产品 管理费率	报告期内投资金额 （单位：人民币元）
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

(4) 理财产品在报告期内其他关联交易

交易类型	关联方名称	总金额（单位：人民币元）
托管费	北京银行股份有限公司	11,758.98
销售手续费	北京银行股份有限公司	23,031.00
销售手续费	-	-
销售手续费	-	-
销售手续费	-	-
其他关联方	-	-

五、托管人报告

1. 托管人报告

托管人声明：在本报告期内，托管人严格遵守有关法律法规、托管协议关于托管人职责的约定，尽职尽责地履行了托管人应尽的义务，不存在损害理财产品份额持有人利益的行为。

在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，托管人对管理人报告中产品存续规模及收益表现进行了复核，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。

六、投资组合报告

1. 投资组合概况

(1) 报告期末投资组合资产配置情况

序号	项目	直接投资		间接投资	
		金额（单位：人民币元）	占产品总资产的比例	金额（单位：人民币元）	占产品总资产的比例
1	现金及银行存款	3,280,073.40	19.69%	722,800.51	4.34%
2	固定收益投资	0.00	0.00%	8,710,952.77	52.30%
3	权益投资	0.00	0.00%	280,256.16	1.68%
4	商品及金融衍生品投资	0.00	0.00%	-12,095.42	-0.07%
5	公募资管产品投资	0.00	0.00%	3,672,523.32	22.05%
6	私募资管产品投资	13,374,437.34	80.31%	0.00	0.00%
7	合计	16,654,510.74	100.00%	13,374,437.34	80.30%

注：①占产品总资产的比例=资产余额/产品总资产，占比结果保留两位小数（因第二位小数四舍五入，可能存在尾差）；

②私募资管产品投资的合计金额为间接投资各类资产投资金额之和。

(2) 投资组合流动性分析

在开放日及开放日前 7 个工作日内持有的现金或到期日在一年以内的国债、中央银行票据和政策性金融债券等资产占产品资产净值比重不低于 5%，产品无显著流动性风险。

(3) 报告期末产品杠杆水平

报告期末产品杠杆率达到 100.10%。

2. 报告期末投资组合前十项资产

序号	投资标的名称	资产规模（万元）	资产比例
----	--------	----------	------

1	活期存款及清算款	400.29	24.03%
2	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金	28.22	1.69%
3	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金	24.83	1.49%
4	债券买入返售	21.82	1.31%
5	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金	18.86	1.13%
6	中加聚诚纯债债券型证券投资基金	17.68	1.06%
7	23 恒泰 F1	14.42	0.87%
8	23 锡 YK01	13.50	0.81%
9	23 青北 01	13.49	0.81%
10	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	13.20	0.79%

注：①资产比例=资产余额/产品总资产，占比结果保留两位小数（因第二位小数四舍五入，可能存在尾差）；

②本表列示穿透后资产规模占比较高的前十项资产。

3. 产品投资风险情况

- （1）产品债券持仓风险及价格波动情况
报告期内，本产品所投资债券的市场价格波动处于合理区间范围内。
- （2）产品股票持仓风险及价格波动情况
报告期内，本产品所投资股票的市场价格波动处于合理区间范围内。
- （3）产品衍生品持仓风险及公允价值变动情况
报告期内，本产品所投资衍生品的市场价格波动处于合理区间范围内。

4. 非标准化债权资产情况

序号	融资客户	项目名称	剩余融资期限 (天)	到期收益分配	交易结构	风险状况
-	-	-	-	-	-	-

备查文件目录

1. 备查文件目录

《北银理财京华远见基础设施公募 REITs 京品 3 号理财管理计划 2026 年半年度投资报告》

2. 存放地点

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 A 座

3. 查阅方式

代销机构北京银行官方网站：<http://www.bankofbeijing.com.cn>

代销机构北京银行客户服务热线：95526