# 北银理财京华远见基础设施公募REITs京品1号理财管理计划
# 2026年第3季度季度报告

北银理财有限责任公司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、准确性和完整性负责。本报告披露的相关净值数据已由理财产品托管人复核。北银理财有限责任公司承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用产品资产，但不保证产品本金及收益。**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。理财非存款，产品有风险，投资须谨慎。**

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

报告期：20260701至20260930

# 第一章 产品基本信息

| | | |
|---|---|---|
| 产品登记编码 | Z7008922000089 | |
| 产品名称 | 北银理财京华远见基础设施公募REITs京品1号理财管理计划 | |
| 产品代码 | TG01220103 | |
| 分级安排（如有） | - | |
| 产品募集方式 | 公募 | |
| 募集币种 | 人民币 | |
| 产品运作模式 | 开放式 | |
| 产品投资性质 | 固定收益类 | |
| 产品风险等级 | 三级(中) | |
| 产品成立日期 | 20220112 | |
| 产品终止日期 | 20991231 | |
| 报告期末产品总份额 | 37,769,611.79 | |
| 报告期末产品份额 | 份额代码（如有） | 产品份额 |
| | - | - |
| 报告期末穿透后杠杆率 | 101.63% | |

# 第二章 收益表现

## 2.1 产品净值表现

（适用非现金管理类理财产品）

金额单位：元

| 份额代码（如有） | 首个非零份额日 | 时点指标：报告期末 | | | 区间指标：报告期 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 份额净值 | 份额累计净值 | 资产净值 | 涨跌幅（%） | 年化收益率（%） |
| - | 20220112 | 1.019795 | 1.136839 | 38,517,291.2 | -0.66%(20260701)-(20 | -2.62%(20260701) |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 7 | 260930) | -(20260930) |

注：1、本产品报告期收益表现（涨跌幅及年化收益率）由理财公司计算并确认，相关净值数据已由产品托管人核对。

2、首个非零份额日至本报告期末不足一个月的份额可以不披露报告期收益表现（涨跌幅及年化收益率）。

3、根据产品说明书，因理财产品发行对象不同，或有不同的份额及份额代码，不同份额之间可能存在销售服务费收费条件、收费标准和收费方式等的不同，以及因计算过程产生尾差等原因，均可能导致各份额的份额净值、份额累计净值不完全一致。

## 2.2 报告期内产品收益分配

金额单位：元

| 份额代码（如有） | 报告期内每单位份额累计分红金额 |
|---|---|
| - | - |

## 2.3 产品业绩比较基准历次调整情况（如有）

| 份额代码（如有） | 生效日期 | 业绩比较基准 |
|---|---|---|
| - | - | - |

注：业绩比较基准不是预期收益率，不代表产品的未来表现和实际收益，不构成对产品收益的承诺。

# 第三章 管理人报告（适用于公募理财产品）

## 3.1 报告期内投资策略和运作分析

本产品重点配置于中短期限信用债，积极布局 REITs、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。今年以来，受二级市场放量及部分项目基本面不及预期的影响，公募 REITs 资产持续下跌，对产品净值影响负面，本产品及时降低相关持仓，一定程度上降低了组合的波动和回撤。当前 REITs 估值具备较高的吸引力，随着保险资金逐步进入，REITs 市场有望迎来估值修复的机会。

# 第四章 资产持仓与交易信息

## 4.1 报告期末持有资产情况

金额单位：元

| 序号 | 资产分类 | 穿透前 | 穿透后 |
|---|---|---|---|
| | | 占产品总资产的比例（%） | 占产品总资产的比例（%） |
| 1 | 现金及银行存款 | 5.07 | 8.45 |
| 2 | 同业存单 | 0.00 | 0.25 |
| 3 | 拆放同业及债券买入返售 | 0.00 | 2.07 |
| 4 | 债券 | 0.00 | 51.23 |
| 5 | 非标准化债权类资产 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 权益类投资 | 0.00 | 1.02 |
| 7 | 金融衍生品 | 0.00 | 0.07 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | 境外资产 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 商品类资产 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 另类资产 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 公募基金 | 5.35 | 36.97 |
| 12 | 私募基金 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 资产管理产品 | 89.58 | 0.00 |
| 14 | 委外投资——协议方式 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 其他资产 | 0.00 | -0.06 |
| 16 | 合计 | 100.00 | 100.00 |

注：1、资产分类及统计口径与国家金融监管总局G06a非保本理财业务月度统计表保持一致。

2、占总资产的比例=各类资产持有金额/产品总资产*100%（其中穿透前占产品总资产的比例分母使用穿透前总资产，穿透后占产品总资产的比例分母使用穿透后总资产）

## 4.2 报告期末持有前十项资产情况（穿透前）（适用于公募理财产品）

金额单位：元

| 序号 | 资产名称 | 持有金额 | 占净资产的比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 国投泰康信托福至1号集合资金信托计划 | 20,761,703.78 | 53.90 |
| 2 | 东兴证券京兴迎泰1号集合资产管理计划 | 5,075,227.60 | 13.18 |
| 3 | 西藏信托-长盈稳健45号集合资金信托计划 | 4,638,050.31 | 12.04 |
| 4 | 华能北诚瑞驰1号 | 3,139,232.28 | 8.15 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 现金及活期存款 | 1,960,164.89 | 5.09 |
| 6 | 南方中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金联接基金 | 1,271,379.89 | 3.30 |
| 7 | 招商财富友乾1号集合资产管理计划 | 1,026,448.74 | 2.66 |
| 8 | 富国宝利增强债券型发起式证券投资基金 | 797,188.35 | 2.07 |

注：1、其中现金及活期存款、股东银行存款、股东银行之外的其他银行存款、股东银行发行的大额存单、股东银行之外的其他银行发行的大额存单、拆放同业、债券买入返售类资产、其他资产（资产分类按国家金融监督管理总局G06a非保本理财业务月度统计表口径）分别合并披露，其他相同代码资产可合并披露。

2、占净资产的比例合计可能超过100%，但最高不超过杠杆率。

3、占净资产的比例=各项资产持有金额/产品净资产*100%

## 4.3报告期末持有前十项资产情况（穿透后）（适用于公募理财产品）

金额单位：元

| 序号 | 资产名称 | 持有金额 | 占净资产的比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 现金及活期存款 | 3,308,285.28 | 8.59 |
| 2 | 嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金 | 1,396,076.70 | 3.62 |
| 3 | 南方中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金 | 1,271,379.89 | 3.30 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 联接基金 | | |
| 4 | 华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 834,830.93 | 2.17 |
| 5 | 富国宝利增强债券型发起式证券投资基金 | 818,767.42 | 2.13 |
| 6 | 债券买入返售 | 809,416.80 | 2.10 |
| 7 | 富国中债优选投资级信用债指数发起式证券投资基金 | 623,978.05 | 1.62 |
| 8 | 山证资管超短债债券型证券投资基金 | 622,892.22 | 1.62 |
| 9 | 创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金 | 557,544.78 | 1.45 |
| 10 | 易方达中债优选投资级信用债指数发起式证券投资基金 | 536,025.27 | 1.39 |

注：1、其中现金及活期存款、股东银行存款、股东银行之外的其他银行存款、股东银行发行的大额存单、股东银行之外的其他银行发行的大额存单、拆放同业、债券买入返售类资产、其他资产（资产分类按国家金融监督管理总局G06a非保本理财业务月度统计表口径）分别合并披露，其他相同代码资产可合并披露。

2、占净资产的比例合计可能超过100%，但最高不超过杠杆率。

3、占净资产的比例=各项资产持有金额/产品净资产*100%

## 4.4 报告期内投资关联方发行的证券情况

金额单位：元

| 关联方名称 | 证券简称 | 关联交易金额 |
| --- | --- | --- |
| 湖北清能投资发展集团有限公司 | 25 清能 01 | 0.96 |
| 交通银行股份有限公司 | 24 交行永续债 01BC | 0.34 |
| 北京市国有资产经营有限责任公司 | 京资 K11 | 15,990.25 |

## 4.5 报告期内投资关联方承销期内承销的证券情况

金额单位：元

| 关联方名称 | 证券简称 | 关联交易金额 |
| --- | --- | --- |
| - | - | - |

## 4.6 报告期内投资关联方发行的资产管理产品情况

金额单位：元

| 关联方名称 | 资产管理产品名称 | 关联交易金额 |
| --- | --- | --- |
| - | - | - |

## 4.7 报告期内其他类型关联交易的情况

金额单位：元

| 关联方名称 | 关联交易类型 | 关联交易金额 |
| --- | --- | --- |
| 北京银行股份有限公司 | 服务费 | 17,019.20 |

## 4.8 报告期内重大关联交易的情况

金额单位：元

| 序号 | 关联交易类型 | 关联方名称 | 关联交易日期 | 交易标的 | 交易金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - | - |

（可采用表格形式或者文字描述其他重大关联交易的情况）

4.9 报告期内投资资产管理产品的选择标准（适用于私募理财产品）

不涉及

# 第五章 风险分析

5.1 报告期末持有及报告期内到期的非标准化债权类资产情况（限固定收益类理财产品及投资不良资产及其收益权的非标准化资产的理财产品）

金额单位：元

| 序号 | 融资人 | 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 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - | - | - |

注：1、报告期内非标准化债权类资产情况，包含报告期末持有的非标资产及报告期内到期的非标资产，以“备注”列予以区分，“备注”列枚举值为“报告期末持有”、“报告期内到期或卖出”和“投资不良资产及其收益权”。

2、剩余融资期限为非标准化债权类资产自报告期末至项目结束之间的期限，如该笔资产在报告期内已到期或已卖出，则显示为“-”

。

3、到期收益分配情况，对于截至报告期末仍持有的资产，本项填写为“-”；对于报告期已到期或已卖出的资产，本项列示理财产品持有该笔资产期间的投资收益金额。

4、对于投资非标准化债权类资产穿透后基础资产为零售资产的，融资人可以按项目合并披露。

## 5.2 报告期末产品投资债券面临的利率、汇率变化等市场风险以及报告期债券价格波动情况（仅限固定收益类理财产品）

本产品主要配置于中短久期信用债，利率风险较低。本报告期，受益于流动性宽裕，债券价格整体以上涨为主，波动性较低。

注释：文字描述报告期末产品投资债券面临的利率、汇率变化等市场风险以及报告期债券价格波动情况等。

## 5.3 报告期末产品投资股票面临的风险以及报告期股票价格波动情况（仅限权益类理财产品）

不涉及

注释：文字描述报告期末产品投资股票面临的风险以及报告期股票价格波动情况等。

## 5.4 报告期末持有的商品及金融衍生品类资产情况（仅限商品及金融衍生品类理财产品）

金额单位：元

| 挂钩资产 | 持仓风险 | 控制措施 | 衍生品公允价值变化 |
|---|---|---|---|
| - | - | - | 0 |

注：1、仅对商品及金融衍生品类产品披露，披露范围为报告期末持有的商品及金融衍生品类资产情况。

2、公允价值变化=Σ｛本报告期期末衍生品市值-上一报告期期末对应资产的衍生品市值（若上一报告期期末无持仓则取买入起始日市值）｝

## 5.5 报告期产品的投资组合风险分析（仅限混合类理财产品）

不涉及

注释：文字描述产品的投资组合风险分析：根据固定收益类、权益类、商品及金融衍生品类资产投资比例披露相应的投资风险。

## 5.6 产品的流动性风险分析

本产品为定开产品，配置较高比例的中短久期信用债、公募基金，流动性风险较低。

注释：文字描述产品报告期的流动性风险分析等。

# 第六章 投资账户信息

| 序号 | 账户类型 | 账户名称 | 账户账号 | 账户开户机构 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 托管账户 | 北银理财有限 | 200000628340 | 北京银行总行营业 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 责任公司(京华远见基础设施公募 REITs 京品 1 号) | 00120558444 | 部 |

# 第七章 影响投资者决策的其他重要信息

## 7.1 报告期内理财公司自有资金及其关联方投资的情况（适用于私募理财产品，如有）

金额单位：元

| 序号 | 投资人类型 | 产品分级信息 | 累计投资金额 |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

注：1、投资人类型枚举值为：理财公司自有资金、理财公司关联方。

2、产品分级信息仅在投资产品为分级产品的情况下适用，如投资产品不分级，则显示为“-”。

## 7.2 影响投资者决策的其他重要信息

| |
|---|
| 无 |

# 第八章 托管人报告

## 8.1 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基本信息中的报告期末产品（总）份额、收益表现中的产品净值表现进行了复核,未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。