

中银金融地产混合型证券投资基金
2025 年第 3 季度报告
2025 年 9 月 30 日

基金管理人：中银基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年十月二十八日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 10 月 27 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

基金简称	中银金融地产混合
基金主代码	004871
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2017 年 9 月 28 日
报告期末基金份额总额	68,641,561.74 份
投资目标	本基金基于对金融地产行业的深入研究和分析，寻找金融地产行业内具有核心竞争优势和持续成长潜力的优质上市公司，力争通过积极的主动管理实现长期稳健的超越业绩比较基准的收益。
投资策略	本基金的资产配置策略主要依托于本基金管理人的大类资产配置体系，对股票、债券、商品、房地产、现金等主要大类资产的表现进行预测，进而确定本基金对股票、债券、货币市场工具及其他金融工具的投资比例。 本基金管理人的大类资产配置体系以定性和定量相结合的方法，对宏观发展政策驱动力、宏观经济驱动力、宏观价格驱动力、流动性政策驱动力、资产主体经营驱动力、市场参与度驱动力和境外因素驱动力七个因素进行综合考量，在风险与收益相匹配的原则下，力求取得中长期的绝对和相对收益。
业绩比较基准	中证金融地产指数收益率×60%+中证香港上市可交易内地金融指数收益率×10%+中证香港上市可交易内地地产指数收益率×10%+中债综合全价（总值）指数收益率×20%。
风险收益特征	本基金为混合型基金，其预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币市场基金，但低于股票型基金，属于中等风险水平的投资品种。

基金管理人	中银基金管理有限公司	
基金托管人	兴业银行股份有限公司	
下属两级基金的基金简称	中银金融地产混合 A	中银金融地产混合 C
下属两级基金的交易代码	004871	010312
报告期末下属两级基金的份额总额	56,553,749.58 份	12,087,812.16 份

§3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)	
	中银金融地产混合 A	中银金融地产混合 C
1.本期已实现收益	9,643,002.11	2,515,016.97
2.本期利润	5,107,554.38	-127,246.13
3.加权平均基金份额本期利润	0.0761	-0.0065
4.期末基金资产净值	94,725,816.87	19,865,987.58
5.期末基金份额净值	1.6750	1.6435

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，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

3.2 基金净值表现

3.2.1 本报告期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

1、中银金融地产混合 A：

阶段	净值增长率 ①	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	3.24%	0.85%	-0.11%	0.66%	3.35%	0.19%
过去六个月	12.89%	1.15%	5.99%	0.86%	6.90%	0.29%
过去一年	14.92%	1.24%	6.05%	1.01%	8.87%	0.23%
过去三年	40.24%	1.26%	23.93%	1.03%	16.31%	0.23%
过去五年	16.99%	1.35%	-4.60%	1.02%	21.59%	0.33%
自基金合同 生效日起	67.50%	1.35%	0.18%	0.98%	67.32%	0.37%

2、中银金融地产混合 C：

阶段	净值增长率 ①	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	3.13%	0.85%	-0.11%	0.66%	3.24%	0.19%
过去六个月	12.67%	1.15%	5.99%	0.86%	6.68%	0.29%
过去一年	14.49%	1.24%	6.05%	1.01%	8.44%	0.23%
过去三年	38.60%	1.26%	23.93%	1.03%	14.67%	0.23%
自基金合同生效日起	8.55%	1.35%	-6.74%	1.02%	15.29%	0.33%

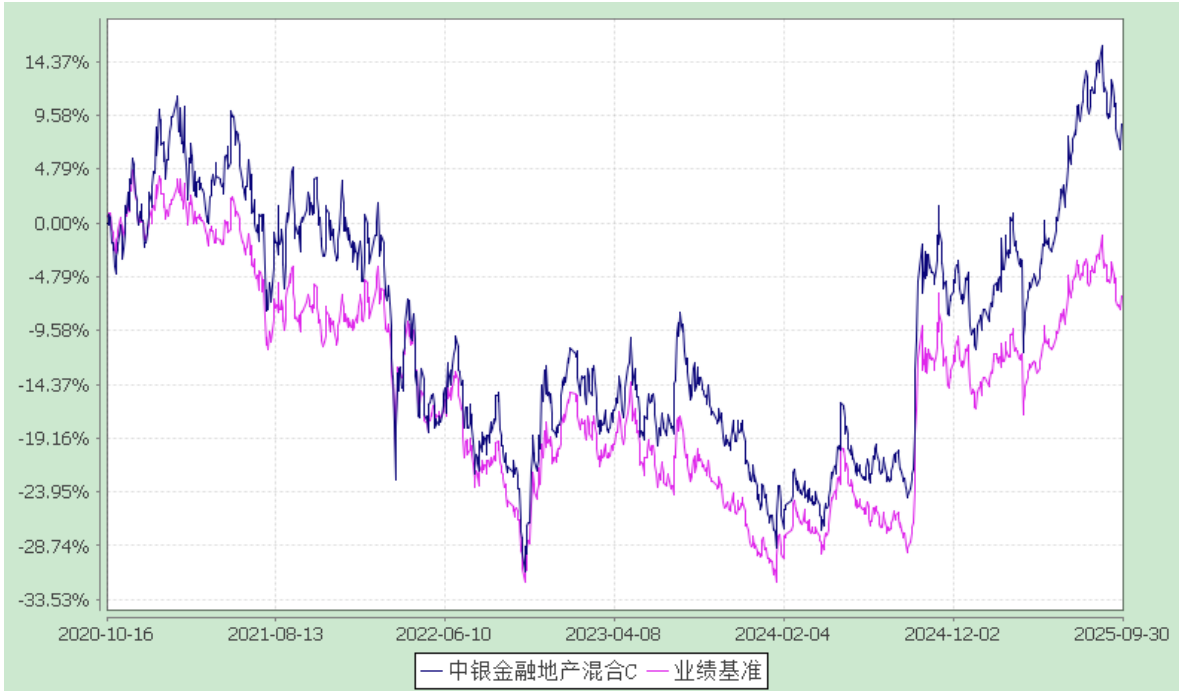
3.2.2 自基金合同生效以来基金累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

中银金融地产混合型证券投资基金
累计净值增长率与业绩比较基准收益率的历史走势对比图
(2017 年 9 月 28 日至 2025 年 9 月 30 日)

1. 中银金融地产混合 A:



2. 中银金融地产混合 C:



注：按基金合同规定，本基金自基金合同生效起6个月内为建仓期，截至建仓结束时各项资产配置比例均符合基金合同约定。

§4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		证券从业年限	说明
		任职日期	离任日期		
刘腾	基金经理	2017-09-28	-	14	中银基金管理有限公司高级助理副总裁（SAVP），金融学硕士。2012 年加入中银基金管理有限公司，曾任研究员、中银资产管理有限公司资产管理部投资经理。2017 年 9 月至今任中银金融地产基金基金经理，2018 年 9 月至今任中银双息回报基金基金经理，2020 年 6 月至今任中银顺兴回报基金基金经理，2020 年 12 月至 2024 年 3 月任中银顺盈回报基金基金经理，2021 年 1 月至 2023 年

					5 月任中银顺泽回报基金基金经理，2021 年 11 月至 2023 年 3 月任中银兴利稳健回报基金基金经理，2024 年 3 月至今任中银蓝筹基金基金经理，2024 年 8 月至今任中银价值发现基金基金经理，2025 年 4 月至今任中银价值基金基金经理。具备基金从业资格。
--	--	--	--	--	---

注：1、首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，非首任基金经理的“任职日期”为根据公司决定确定的聘任日期，基金经理的“离任日期”均为根据公司决定确定的解聘日期；2、证券从业年限的计算标准及含义遵从《证券业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合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、中国证监会的有关规则和其他有关法律法规的规定，严格遵循本基金基金合同，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，无损害基金份额持有人利益的行为。

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 公平交易制度的执行情况

根据中国证监会颁布的《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《中银基金管理有限公司公平交易管理办法》，建立了《新股询价申购管理办法》、《投资流通受限类证券和参与公开增发管理办法》、《债券询价申购管理办法》、《集中交易管理办法》等公平交易相关制度体系，通过制度确保不同投资组合在投资管理活动中得到公平对待，严格防范不同投资组合之间进行利益输送。公司建立了投资决策委员会领导下的投资决策及授权制度，以科学规范的投资决策体系，采用集中交易管理加强交易执行环节的内部控制，通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现；通过建立层级完备的公司证券池及组合风格库，完善各类具体资产管理业务组织结构，规范各项业务之间的关系，在保证各投资组合既具有相对独立性的同时，确保其在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过对异常交易行为的实时监控、分析评估、监察稽核和信息披露确保公平交易过程和结果的有效监督。

本报告期内，本公司严格遵守法律法规关于公平交易的相关规定，确保本公司管理的不同投

投资组合在授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动和环节得到公平对待。各投资组合均严格按照法律、法规和公司制度执行投资交易，本报告期内公司整体公平交易制度执行情况良好，未发现有违背公平交易的相关情况。

4.3.2 异常交易行为的专项说明

本报告期内，本基金未发现异常交易行为。

本报告期内，基金管理人未发生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% 的情况。

4.4 报告期内基金投资策略和运作分析

1. 宏观经济分析

国外经济方面，贸易关税扰动边际缓和，全球 GDP 增速小幅反弹，但中长期不确定性上升。二季度美国 GDP 环比折年率从一季度-0.6%回升至 3.8%，亚特兰大联储 GDPNow 预估三季度 GDP 环比折年率最新值为 3.8%，显示贸易关税扰动边际缓和，经济增速有所修复。但 9 月美国 ISM 制造业 PMI 为 49%，仍处于荣枯线以下，服务业 PMI 环比大幅回落至 50%；欧元区 9 月制造业 PMI 初值 49.5%，重回荣枯线以下，其中德国制造业 PMI 从 8 月 49.8%进一步下滑至 48.5%；欧元区服务业 PMI 为 51.4%，但法国制造业和服务业 PMI 双双下滑，综合 PMI 为 48.4%，其收缩速度创 5 月来最快；PMI 作为领先指标指示中长期全球增长不确定仍较高。货币政策方面，美联储 9 月降息 25bp，欧央行和日本央行三季度维持政策利率不变，符合市场预期。市场普遍预测美联储年内还有 1-2 次降息空间，但欧央行货币政策宽松周期或已接近尾声，不过考虑到美对欧洲加征关税对欧洲出口需求的负面冲击仍存，后市欧洲央行仍存降息可能性。

国内经济方面，三季度经济增速较二季度有所回落，但整体仍保持相对良好态势。具体来看，中采制造业 PMI 连续六个月维持在荣枯线以下，9 月值较 6 月值上升 0.1 个百分点至 49.8%。8 月工业增加值同比增长 5.2%，较 6 月回落 1.6 个百分点，但仍保持在较高增速。通胀方面，8 月 CPI 同比增速较 6 月回落 0.5 个百分点至-0.4%。PPI 负值收窄，8 月同比增速较 6 月回升 0.7 个百分点至-2.9%。

2. 市场回顾

股票市场方面，三季度上证综指上涨 12.73%，代表大盘股表现的沪深 300 指数上涨 17.9%，中小板综合指数上涨 21.69%，创业板综合指数上涨 30.01%。

三季度债市整体下跌，结构上信用债相对表现更好。其中，中债总财富指数下跌 0.97%，中债银行间国债财富指数下跌 1.19%，中债企业债总财富指数上涨 0.1%。在收益率曲线方面，国债收益率曲线走势陡峭化。其中，10 年国债收益率从 1.65%上行 21.36bps 至 1.86%，10 年期国开收益率从 1.69%上行 34.72bps 至 2.04%。

可转债方面，三季度中证转债指数上涨 9.43%。

3. 运行分析

三季度股票市场收涨，债券市场收跌。我们在三季度看好 A 股市场的整体表现，因此策略上本基金保持稳定的股票仓位，但三季度金融地产行业的股价表现跑输沪深 300，特别是银行指数下跌了 8.65%，对净值造成了一定的影响。当前时点，我们仍然看好金融行业的股价表现。对于银行板块，我们预计板块整体业绩表现仍维持稳定，由于股价近期下跌，因此股息率有所提高，对于中长期资金的吸引力上升。对于非银金融行业而言，A 股市场三季度表现较好，因此预计非银金融行业的三季度业绩也将延续较好表现，当前较低的估值水平也具备一定的估值弹性。对于地产行业，我们预期未来仍会出台助力房地产市场止跌回稳的政策，我们仍看好地产行业的企稳复苏，因此对于地产行业我们重点关注业绩稳定、持有优质物业能够提供稳定现金流的行业龙头企业。

4.5 报告期内基金的业绩表现

报告期内，本基金 A 类份额净值增长率为 3.24%，同期业绩比较基准收益率为-0.11%。

报告期内，本基金 C 类份额净值增长率为 3.13%，同期业绩比较基准收益率为-0.11%。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

本基金在报告期内未出现连续二十个工作日基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

§5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	104,087,802.68	90.30
	其中：股票	104,087,802.68	90.30
2	固定收益投资	6,458,398.96	5.60
	其中：债券	6,458,398.96	5.60

	资产支持证券	-	-
3	贵金属投资	-	-
4	金融衍生品投资	-	-
5	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
6	银行存款和结算备付金合计	4,093,883.05	3.55
7	其他各项资产	624,770.29	0.54
8	合计	115,264,854.98	100.00

注：本基金本报告期末通过港股通交易机制投资的港股公允价值为43,605,572.02元，占资产净值比38.05%，本基金本报告期末未参与转融通证券出借业务。

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 报告期末按行业分类的境内股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
A	农、林、牧、渔业	-	-
B	采矿业	-	-
C	制造业	26,066.93	0.02
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	-	-
E	建筑业	-	-
F	批发和零售业	-	-
G	交通运输、仓储和邮政业	-	-
H	住宿和餐饮业	-	-
I	信息传输、软件和信息技术服务业	-	-
J	金融业	58,176,291.13	50.77
K	房地产业	2,275,895.00	1.99
L	租赁和商务服务业	-	-
M	科学研究和技术服务业	3,977.60	0.00
N	水利、环境和公共设施管理业	-	-
O	居民服务、修理和其他服务业	-	-
P	教育	-	-
Q	卫生和社会工作	-	-
R	文化、体育和娱乐业	-	-
S	综合	-	-
	合计	60,482,230.66	52.78

5.2.2 报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

行业类别	公允价值（人民币）	占基金资产净值比例（%）
金融业	28,879,097.81	25.20

地产建筑业	14,113,499.44	12.32
资讯科技业	612,974.77	0.53
合计	43,605,572.02	38.05

注：采用与香港交易所一致的行业分类标准。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量(股)	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	600036	招商银行	242,270	9,790,130.70	8.54
2	601318	中国平安	123,800	6,822,618.00	5.95
2	02318	中国平安	59,000	2,857,581.75	2.49
3	01109	华润置地	206,000	5,713,684.47	4.99
4	00939	建设银行	618,000	4,220,377.87	3.68
4	601939	建设银行	91,900	791,259.00	0.69
5	601077	渝农商行	528,194	3,480,798.46	3.04
5	03618	重庆农村商业银行	128,000	702,337.25	0.61
6	600030	中信证券	120,247	3,595,385.30	3.14
6	06030	中信证券	500	14,059.89	0.01
7	03958	东方证券	315,200	2,319,436.65	2.02
7	600958	东方证券	96,700	1,106,248.00	0.97
8	02611	国泰海通	187,000	2,741,879.80	2.39
8	601211	国泰海通	30,874	582,592.38	0.51
9	600926	杭州银行	150,600	2,299,662.00	2.01
10	01398	工商银行	437,043	2,290,326.11	2.00

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	国家债券	6,458,398.96	5.64
2	央行票据	-	-
3	金融债券	-	-
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	-	-
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	-	-
7	可转债（可交换债）	-	-
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-

10	合计	6,458,398.96	5.64
----	----	--------------	------

5.5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量（张）	公允价值(元)	占基金资产净值比例（%）
1	019766	25 国债 01	45,000	4,534,790.55	3.96
2	019758	24 国债 21	19,000	1,923,608.41	1.68

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

本基金本报告期末未持有贵金属。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

本基金本报告期内未参与股指期货投资。

5.9.2 本基金投资股指期货的投资政策

本基金将根据风险管理的原则，以套期保值为目的，有选择地投资于股指期货。套期保值将主要采用流动性好、交易活跃的期货合约。

本基金在进行股指期货投资时，将通过对证券市场和期货市场运行趋势的研究，并结合股指期货的定价模型寻求其合理的估值水平。本基金管理人将充分考虑股指期货的收益性、流动性及风险特征，通过资产配置、品种选择，谨慎进行投资，以降低投资组合的整体风险。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

5.10.1 本期国债期货投资政策

国债期货作为利率衍生品的一种，有助于管理债券组合的久期、流动性和风险水平。管理人将按照相关法律法规的规定，结合对宏观经济形势和政策趋势的判断、对债券市场进行定性和定量分析。构建量化分析体系，对国债期货和现货的基差、国债期货的流动性、波动水平、套期保值的有效性等指标进行跟踪监控，在最大限度保证基金资产安全的基础上，力求实现基金资产的长期稳定增值。

5.10.2 报告期末本基金投资的国债期货持仓和损益明细

本基金本报告期内未参与国债期货投资。

5.10.3 本期国债期货投资评价

本基金报告期内未参与国债期货投资，无相关投资评价。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1 报告期内本基金投资的前十名证券发行主体中，在本报告编制前一年内受到监管机构的行政处罚如下：

1. 2025 年 3 月 28 日，建设银行被中国人民银行处以罚款处罚。

本基金对上述主体所发行证券的投资决策程序符合相关法律法规、基金合同及公司投资制度的要求。基金管理人将密切跟踪相关进展，遵循价值投资的理念进行投资决策。

本基金投资的前十名证券的其余发行主体本期没有出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.11.2 本基金投资的前十名股票没有超出基金合同规定的备选股票库。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	61,756.87
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	182,460.53
4	应收利息	-
5	应收申购款	380,552.89
6	其他应收款	-
7	其他	-
8	合计	624,770.29

5.11.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

5.11.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末持有的前十名股票中不存在流通受限的情况。

5.11.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于计算中四舍五入的原因，本报告分项之和与合计项之间可能存在尾差。

§6 开放式基金份额变动

单位：份

项目	中银金融地产混合A	中银金融地产混合C
本报告期期初基金份额总额	80,795,242.39	17,031,452.59
本报告期基金总申购份额	6,865,995.73	26,470,141.26
减：本报告期基金总赎回份额	31,107,488.54	31,413,781.69

本报告期基金拆分变动份额	-	-
本报告期期末基金份额总额	56,553,749.58	12,087,812.16

§7 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

7.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

项目	中银金融地产混合 A	中银金融地产混合 C
报告期期初管理人持有的本基金份额	14,256,150.58	-
本报告期买入/申购总份额	0.00	-
本报告期卖出/赎回总份额	0.00	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	14,256,150.58	-
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	25.21	-

7.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回或买卖本基金。

§8 影响投资者决策的其他重要信息

8.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过20%的情况

投资者类别	报告期内持有基金份额变化情况					报告期末持有基金情况	
	序号	持有基金份额比例达到或者超过20%的时间区间	期初份额	申购份额	赎回份额	持有份额	份额占比
机构	1	20250909-20250914 20250916-20250930	14,256,150.58	0.00	0.00	14,256,150.58	20.7690%
	2	20250825-20250908	0.00	21,012,397.71	21,012,397.71	0.00	0.0000%
产品特有风险							
本基金由于存在上述单一投资者持有基金份额比例达到或超过20%的情况，存在以下特有风险：（1）持有基金份额比例达到或超过20%的投资者大额赎回导致的基金份额净值波动风险；（2）持有基金份额比例达到或超过20%的投资者大额赎回导致的流动性风险；（3）持有基金份额比例达到或超过20%的投资者大额赎回导致的巨额赎回风险；（4）持有基金份额比例达到或超过20%的投资者大额赎回导致的基金资产净值持续低于5000万元的风险。							

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予中银金融地产混合型证券投资基金募集注册的文件；
- 2、《中银金融地产混合型证券投资基金基金合同》；
- 3、《中银金融地产混合型证券投资基金托管协议》；
- 4、《中银金融地产混合型证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、基金托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、报告期内在指定报刊上披露的各项公告；
- 9、中国证监会要求的其他文件。

9.2 存放地点

以上备查文件存放在基金管理人、基金托管人处，供公众查阅。

9.3 查阅方式

投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

中银基金管理有限公司
二〇二五年十月二十八日