

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式
基础设施证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 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 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金厦门安居 REIT
场内简称	厦门安居（扩位简称：中金厦门安居 REIT）
基金代码	508058
交易代码	508058

基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	65 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得保障性租赁住房不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	厦门住房租赁发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：园博公寓

项目公司名称	厦门安居园博住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	园博公寓为保障性租赁住房，主要向新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	福建省厦门市集美区滨水北里

不动产项目名称：珩琦公寓

项目公司名称	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	珩琦公寓为保障性租赁住房，主要向新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	福建省厦门市集美区珩崎二里

2.3 不动产基金扩募情况

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	/	/	/	详见注释

注：1.2024 年 8 月 31 日，基金管理人披露《中金基金管理有限公司关于决定中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募及新购入基础设施项目的公告》。

2.2025 年 4 月 28 日，基金管理人向中国证监会提交了《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的请示》、向上海证券交易所提交了《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请》及相关申请文件。

3.2025 年 5 月 9 日，中国证监会对基金管理人报送的《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的请示》及相关文件，上海证券交易所对基金

管理人报送的《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请》及相关文件均进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。

4.2025 年 6 月 10 日，基金管理人及专项计划管理人收到关于基金产品变更暨扩募份额上市及资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理的反馈意见。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	厦门住房租赁发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李耀光	许玮瑛
	职务	副总经理	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	xuweiying@xmzfzl.com
注册地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室	厦门市思明区台北路 1 号之二 1401-5 单元
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	厦门市湖里区仙岳路 2999 号 9、10 楼
邮政编码		100004	361000
法定代表人		李金泽	林芳芳

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	兴业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	100004	200120
法定代表人	吕家进	陈亮	吕家进

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	20,442,556.26
2.本期净利润	7,281,814.81
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,257,430.18
4.本期现金流分派率（%）	0.68
5.年化现金流分派率（%）	2.79

注：1.本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

2.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3.年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	14,431,654.03	0.0289	-
本年累计	59,346,173.39	0.1187	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	-	-	-
本年累计	58,719,986.92	0.1174	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	7,281,814.81	-
本期折旧和摊销	7,896,326.74	-
本期利息支出	411,579.47	-
本期所得税费用	63,316.76	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,653,037.78	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,079,351.67	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-	-
2.支付的利息及所得税费用	-474,896.23	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	-3,825,839.19	-
4.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
本期可供分配金额	14,431,654.03	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时

性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。上年度本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系依据评估报告及《运营管理协议》的约定预留的资本性支出金额实际未完全使用。资本性支出的使用以运营管理机构结合资产实际状况报送、并经基金管理人审核通过的预算为依据统筹安排。次年资本性支出事项实际发生时，基金管理人严格按照既定预算口径开展审核与管控工作。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 512,422.52 元（含税），资产支持证券管理人的管理费计提金额 90,427.55 元（含税），基金托管人及资产支持证券托管人的托管费计提金额 31,728.96 元（含税），运营管理机构的浮动管理费用 1 和浮动管理费用 2 合计计提金额 2,965,226.39 元（含税）。

具体费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分 基金的费用与税收”。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的不动产项目由 2 个保障性租赁住房项目组成，均位于福建省厦门市集美区，合计拥有房源套数 4,665 套，建筑面积合计 198,553.97 平方米，可供

出租面积合计 198,553.97 平方米。不动产项目自 2020 年 11 月投入运营，截至 2025 年 12 月底，已运营超过 5 年。报告期内不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

报告期内，本基金持有的不动产项目合计实现租金收入人民币 19,614,707.83 元。截至 2025 年 12 月 31 日，按建筑面积计算，不动产项目出租率为 99.72%。不动产项目租户结构稳定，其中个人租户占比 94.44%，企业租户占比 5.56%。不动产项目保持平稳运营，租金收缴率保持 100.00%。不动产项目租金单价保持稳中有升，截至 2025 年 12 月 31 日在租租约的平均单价为 34.86 元/平方米/月（含税）。

分项目看，园博公寓项目 2025 年第四季度实现租金收入 11,342,918.31 元。截至 2025 年 12 月 31 日，园博项目可供出租面积 112,875.18 平方米，实际出租面积 112,473.53 平方米，不动产项目出租率为 99.64%。个人租户占比为 93.09%，企业租户占比为 6.91%。截至 2025 年 12 月 31 日，园博项目在租租约的平均单价为 35.50 元/平方米/月（含税）。

珩琦公寓项目 2025 年第四季度实现租金收入 8,271,789.52 元。截至 2025 年 12 月 31 日，珩琦项目可供出租面积 85,678.79 平方米，实际出租面积 85,520.48 平方米，不动产项目出租率为 99.82%。个人租户占比为 96.21%，企业租户占比为 3.79%。截至 2025 年 12 月 31 日，珩琦项目在租租约的平均单价为 34.03 元/平方米/月（含税）。

根据仲量联行的报告，项目周边 2026 年预计有兑山综合楼（保障性租赁住房项目，约 410 套）投入市场。另据运营管理机构介绍，2025 年 12 月西亭人才公寓（保障性租赁住房项目，约 2,400 套）256 套租赁住房投入市场。

与前述项目相比，本基金所持有的不动产项目在地理位置、交通便捷性、周边配套、租赁对象或租金方面具有一定优势。截至报告披露日，不动产项目经营稳定，出租率保持高位，租户储备资源充足，上述项目暂未对不动产项目运营产生重大不利影响。基金管理人

运营管理机构将密切关注新入市项目的情况，同时不断提高主动管理能力，提升服务水平、增强租户粘性，力争不动产项目实现稳定的经营。

除此之外，截至报告披露日，根据运营管理机构介绍，项目周边的洪茂居住一期项目（公租房项目，约拥有 5,744 套租赁住房）已完成约 5,500 套租赁住房的出租，对不动产项目的潜在影响整体可控。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	198,553.97	198,553.97	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	197,994.01	197,972.20	0.01
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.72	99.71	0.01
4	报告期内租金单价水平	报告期末各租约租金单价*租赁面积的加总/总在租赁面积	元/平方米/月（含税）	34.86	34.08	2.29
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/总在租赁面积	天	179.69	176.7	1.69
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	100.00	100.00	-

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：园博公寓

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	112,875.18	112,875.18	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	112,473.53	112,374.30	0.09
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.64	99.56	0.08
4	报告期内租金单价水平	报告期末各租约租金单价*租赁面积的加总/总在租赁面积	元/平方米/月（含税）	35.50	34.71	2.28
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租赁面积的加总/总在租赁面积	天	181.19	179.07	1.18
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	100.00	100.00	-

不动产项目名称：珩琦公寓

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	85,678.79	85,678.79	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	85,520.48	85,597.90	-0.09
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.82	99.91	-0.09
4	报告期内租金单价水平	报告期末各租约租金单价*租赁面积的加总/总在租赁面积	元/平方米/月（含税）	34.03	33.26	2.32
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租赁面积的加总/总在租赁面积	天	177.73	173.59	2.38
6	报告期末租金收缴率	报告期末的累计	%	100.00	100.00	-

	金收缴率	实收租金/截至应 收租金				
--	------	-----------------	--	--	--	--

4.1.4 其他运营情况说明

无。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

（1）保障性租赁住房行业的风险

宏观经济环境变化可能导致的行业风险；租赁住房供给增大、居民收入水平、人口等变化导致租金和出租率水平变化的风险；相关行业政策、税收政策，及法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等。

（2）不动产基金的投资管理风险

不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权续期安排不确定性风险；不动产基金利益冲突与关联交易风险等。

（3）其他与不动产基金相关的特别风险

集中投资风险、流动性风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构尽职履约风险、计划管理人的尽职履约风险、托管人的尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等。

其他相关风险详见本基金的招募说明书及其更新中的风险揭示章节。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,275,320,816.13	1,279,976,576.25	-0.36
2	总负债	859,538,651.74	858,671,340.40	0.10
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	19,614,707.83	19,180,388.29	2.26
2	营业成本/费用	3,253,597.55	3,430,953.24	-5.17
3	EBITDA	16,228,930.41	16,308,336.19	-0.49

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	706,058,750.72	706,058,750.72	-
主要负债科目				
1	其他应付款	457,013,154.51	456,846,188.51	0.04

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	512,225,789.93	512,225,789.93	-
主要负债科目				
1	其他应付款	326,115,975.32	325,936,545.41	0.06

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	11,342,918.31	100	11,095,880.76	100	2.23
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	11,342,918.31	100	11,095,880.76	100	2.23

项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,271,789.52	100	8,084,507.53	100	2.32
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	8,271,789.52	100	8,084,507.53	100	2.32

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	长期待摊费用摊销	1,045,647.59	56.62	1,110,263.24	57.04	-5.82
2	税金及附加	561,863.48	30.43	557,928.54	28.66	0.71
3	管理费用	239,070.27	12.95	278,401.11	14.30	-14.13
4	租赁成本	-	-	-	-	-
5	物业运营成本	-	-	-	-	-
6	其他成本费用	-	-	-	-	-

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
7	营业成本/费用合计	1,846,581.34	100.00	1,946,592.89	100.00	-5.14

项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	长期待摊费用摊销	799,120.00	56.80	835,411.65	56.28	-4.34
2	税金及附加	392,886.82	27.92	404,755.67	27.27	-2.93
3	管理费用	215,009.39	15.28	244,193.03	16.45	-11.95
4	租赁成本	-	-	-	-	-
5	物业运营成本	-	-	-	-	-
6	其他成本费用	-	-	-	-	-
7	营业成本/费用合计	1,407,016.21	100.00	1,484,360.35	100.00	-5.21

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 （2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	90.78	89.99
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	82.83	85.32

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.3 本期可供

分配金额计算过程”中“本期息税折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	90.34	89.67
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	82.61	84.63

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.3 本期可供分配金额计算过程”中“本期息税折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司开立了运营收入账户及基本账户，两个账户均受到托管人兴业银行股份有限公司的监管，不动产项目相关收入均归集至运营收入账户。

自权利义务转移日（2022 年 8 月 22 日）起，基金管理人完成对不动产项目公司所有银行账户及资金的管理交接，实现所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本期不动产项目公司合计收入归集总金额 20,552,784.29 元，合计对外支出总金额 2,300,888.59 元。2024 年同期，不动产项目公司合计收入归集总金额 20,567,554.23 元，合计对外支出总金额 1,989,583.91 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,385,485.07	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,385,485.07	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人已完成回收资金的使用。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李耀光	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	11.5 年	曾负责东久中国智能制造产业园资产支持专项计划、新派公寓权益型房托资产支持专项计划、晋江房建安置房资产支持专项计划等多单资产证券化项目，项目类型覆盖产业园区及仓储、住房租赁、保障房及城市设施以及商业办公等不动产领域。	李耀光先生，经济学硕士，CFA、CPA。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理；中信证券股份有限公司资产管理部高级经理；摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现型房托资产支持“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事；渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、深圳分公司负责人、基金经理。
陈涛	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	13 年	曾负责蒙冀铁路、川气东送天然气管道、千黄高速等项目的投资及运营管理工作，项目类型覆盖铁路、港口、轨道交通、高	陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司投资发展部高级经理；工银金融

					速公路、清洁能源、租赁住房、产业园区等领域。	租赁有限公司交通金融事业部项目经理、境内综合租赁业务三部项目经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
吕静杰	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	9 年	曾负责招商局公路网络科技控股股份有限公司合并报表、预算及信息披露等集团财务管理工作,并参与高速公路项目投资的财务尽调工作,项目类型覆盖高速公路、光伏、租赁住房等领域。	吕静杰女士,经济学学士,CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理;招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理;国金基金管理有限公司投资经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

资产名称	厦门安居园博住房 租赁有限公司	厦门安居珩琦住房租 赁有限公司	汇总	备注
币种	人民币	人民币	/	/
项目公司形成/购 买资产时间	2022-5-25	2022-5-25	/	/
基金购买资产 时间	2022-8-23	2022-8-23	/	1
初始成本	704,000,000.00	510,000,000.00	1,214,000,000.00	2
采用公允价值法 计量的账面价值	711,700,000.00	516,500,000.00	1,228,200,000.00	3
采用成本法计量 的账面价值	692,625,234.29	501,107,028.67	1,193,732,262.96	4
基金购买资产的 投资成本	753,663,473.48	545,977,957.75	1,299,641,431.23	/
所在区域	福建省	福建省	/	/
所在城市	厦门市 (计划单列市)	厦门市 (计划单列市)	/	/
报告期	2025 年第 4 季度	2025 年第 4 季度	/	/

注：1.基金购买不动产交割日；

2.项目形成或购买资产的成本；

3.不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 9 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 1,228,200,000.00 元（采用公允价值计量的截至 2025 年 12 月 31 日的账面价值需根据年度评估报告确定）；

4.基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 1,193,732,262.96 元。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

（一）中国证监会准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金募

集注册的文件

（二）《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

（五）关于申请募集注册中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

（六）基金管理人业务资格批复和营业执照

（七）基金托管人业务资格批复和营业执照

（八）报告期内中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在规定媒介上发布的各项公告

（九）中国证监会要求的其他文件

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者在营业时间内可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人。

咨询电话：（86）010-63211122 400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日