

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 年年度报告

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

送出日期：2026 年 3 月 31 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年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，投资者在作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。

本报告中的财务资料已经审计，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
1.1	重要提示	2
1.2	目录	3
§2	不动产基金简介	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	8
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	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1	主要会计数据和财务指标	9
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4	不动产项目基本情况	12
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2	不动产项目所属行业情况	15
4.3	不动产项目运营相关财务信息	17
4.4	项目公司经营现金流	20
4.5	项目公司对外借入款项情况	20
4.6	不动产项目投资情况	20
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8	不动产项目相关保险的情况	21
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	21
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	23
4.11	其他需要说明的情况	23
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	23
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	23
5.2	投资组合报告附注	23

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	23
§6 回收资金使用情况	24
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	24
§7 管理人报告	24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	26
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	32
§9 其他业务参与人履职报告	33
9.1 托管人报告	33
9.2 资产支持证券管理人报告	34
9.3 其他专业机构报告	35
9.4 原始权益人报告	35
§10 审计报告	36
10.1 审计报告基本信息	36
10.2 审计报告的基本内容	37
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	39
§11 年度财务报告	39
11.1 资产负债表	39
11.2 利润表	42
11.3 现金流量表	44
11.4 所有者权益变动表	47
11.5 报表附注	51
§12 评估报告	92
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	92
12.2 评估报告摘要	92
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	93
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	93
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	94
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	94
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	94
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	94
§13 基金份额持有人信息	94
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	94
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	95
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	96
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	96
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产 品情况	96
§14 不动产基金份额变动情况	96

§15 重大事件揭示 97

15.1 基金份额持有人大会决议 97

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 97

15.3 不动产基金投资策略的改变 97

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 97

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 97

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 97

15.7 其他重大事件 98

§16 影响投资者决策的其他重要信息 99

§17 备查文件目录 100

17.1 备查文件目录 100

17.2 存放地点 100

17.3 查阅方式 100

§2 不动产基金简介

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。

5、2026 年 2 月 25 日，基金管理人、专项计划管理人按照相关要求将反馈意见的回复报送上海证券交易所。

6、2026 年 3 月 16 日，取得中国证监会《关于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变更注册的批复》及上海证券交易所《关于对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及中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》。

7、2026 年 3 月 24 日，披露《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的公告》

8、2026 年 3 月 25 日及 26 日，披露《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第一次提示性公告》及《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第二次提示性公告》。

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

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801B室

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	https://www.ciccfund.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	81,234,134.02	79,297,785.17	76,870,956.36
本期净利润	29,602,751.14	28,076,862.81	25,482,601.99
本期经营活动产生的现金流量净额	61,566,551.80	59,534,127.39	58,530,866.21
本期现金流分派率（%）	2.79	3.16	4.37
年化现金流分派率（%）	2.79	3.16	4.37
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	1,249,487,207.14	1,278,268,874.05	1,311,014,307.39
期末不动产基金净资产	1,229,694,938.13	1,258,812,173.91	1,291,245,277.03
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	101.61	101.55	101.53

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（基金成立当年为基金合同生效日）至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.4594	2.5176	2.5825
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.5285	2.5232	2.5228

注：期末基金公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末不动产项目资产涉及科目的账面价值+期末不动产项目资产评估价值）/不动产基金总份额

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	59,515,750.33	0.1190	-
2024年	58,153,325.64	0.1163	-
2023年	57,419,299.92	0.1148	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	58,719,986.92	0.1174	-
2024年	60,509,965.93	0.1210	-
2023年	46,960,053.35	0.0939	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	29,602,751.14	-
本期折旧和摊销	31,688,564.96	-
本期利息支出	1,632,896.84	-
本期所得税费用	340,611.70	-
本期息税折旧及摊销前利润	63,264,824.64	
调增项		
1.应收和应付项目的变动	275,235.70	-
2.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	23,760,076.01	-
调减项		
1.当期购不动产项目等资本性支出	-18,608.48	-
2.支付的利息及所得税费用	-1,973,508.54	-
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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-25,792,269.00	-
本期可供分配金额	59,515,750.33	-

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 3.3.2.3

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无。

3.3.2.3 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（如应付管理人报酬、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以及部分租户到期续租，其押金未实际退还等。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。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

无。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构的费用收取情况及依据

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 2,032,980.65 元（含税），资产支持证券管理人的管理费计提金额 358,761.47 元（含税），基金托管人的托管费计提金额 125,881.20 元（含税）。运营管理机构的费用包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 10,495,140.58 元（含税）。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构的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”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同的约定，报告期内运营管理机构应获得浮动管理费，金额为 415,314.36 元（含税），详细计算方法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”。报告期内，未发生扣减运营管理机构运营管理费用的情形。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

不动产项目在报告期内未出现预算外大额资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

具体详见本报告“11.5.12 关联方关系”及“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§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

重要不动产项目指单独或者合计运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入、现金流 10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。本基金通过专项计划 100%持有的不动产资产由 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，未发生重大安全事故，不存在重大未决诉讼或纠纷。

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	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 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	176.70	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公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 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*租约面积的加总/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 算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报 告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 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*租约面积 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	报告期末的累计实 收租金/截至应收租 金	%	100.00	100.00	-

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。

上述及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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目属于保障性租赁住房行业，主要为解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，与公租房和共有产权住房共同构成我国住房保障体系的主体。当前我国保障性租赁住房处于快速发展时期，支持政策为保障性租赁住房的发展奠定了坚实基础。

厦门市目前已基本形成了保障性租赁房、市级公共租赁住房、保障性租赁住房为主的覆盖全体市民的租赁住房保障体系，并已经搭建了较为完善的住房保障政策体系。近年来，厦门市按照“新建、改建、盘活”方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源，形成了新供应国有土地建设、存量非住宅改建、利用农村集体发展用地、产业园区配套用地等 7 类房源筹集渠道，加大保租房房源筹集力度。厦门市人民政府新闻办公室的信息显示，“十四五”时期，厦门市积极推进以“住厦来”实现“安居梦”。秉持打造“青年发展友好型城市”目标，持续完善多层次、全覆盖、租购并举的住房保障体系，被中央媒体誉为“厦门蓝本”，成为住房保障领域的典范。“十四五”期间，共建成 5.87 万套（间）保障性住房，筹集 13.6 万套（间）保障性租赁住房。与此同时，厦门构建以“一张床、一间屋、一套房”为主的“住厦来”品牌体系，把新厦门人纳入住房保障范畴，优化城市引才留才环境。其中，“求职免费一张床”为来厦见习实习、求职创业的大学生提供累计最长 12 个月的免费住宿；“就业 5 折一间屋”，共为新青年群体发放“5 年 5 折租房”补贴超 12 亿元，惠及超 34 万人次。

从竞争格局看，保障性租赁住房项目租金一般低于同地段同品质市场化租赁住房租金，在年度租金涨幅方面也有一定的上限。根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦房租赁〔2023〕14 号），保租房租金价格应接受政府指导，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95% 的标准进行租金备案，且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项

目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

新增供应方面看，根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于 2026 年至 2028 年陆续入市，带来超过 2 万套保障性租赁住房新增供应。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至报告期末，厦门市集美区除了园博公寓、珩琦公寓项目外，已投入运营的可比保障性租赁住房项目还包括：如驿公寓（莲花国际店）、CCB建融家园 杏林湾公寓、集美软件园 地铁公寓项目、厦门地铁爱萌公寓、兑山综合楼等项目。除此之外，根据运营管理机构介绍，截至2025年12月31日，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。保障性租赁住房地丰公寓 西亭嘉园店（共768套）预计2026年1月起分批投入运营。

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。基金管理人及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。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

国家层面，2025 年 9 月《住房租赁条例》颁布施行，旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。2026 年 3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》全文发布，要求“推动房地产高质量发展”，增加多项具有针对性和实操性的举措。

报告期内，厦门市针对保障性租赁住房的相关政策保持稳定。2025 年 6 月，厦门市人民政府颁布《厦门市进一步优化外商投资环境更大力度吸引和利用外资的若干措施》，进一步支持企业利用工业用地双控指标建设宿舍型保障性租赁住房，并按规定纳入政策支持范围。2025 年 11 月，厦门市颁布实施《厦门市促进人口高质量发展若干措施》，进一步扩大大学生“一张床”免费住宿保障政策，“五年五折”租房补贴、市级公共租赁住房保障对象范围，为来厦求职就业青年提供住房便利与优

惠。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,282,202,461.07	1,279,976,576.25	0.17
2	总负债	860,970,853.86	858,671,340.40	0.27
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	77,537,124.78	75,460,552.97	2.75
2	营业成本/费用	12,091,709.81	12,194,919.69	-0.85
3	EBITDA	66,147,883.24	64,333,082.08	2.82

4.3.2 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	710,002,730.24	706,058,750.72	0.56
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	515,878,114.86	512,225,789.93	0.71
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。

4.3.3 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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 1 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	44,800,005.94	100.00	43,716,418.21	100.00	2.48
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	44,800,005.94	100.00	43,716,418.21	100.00	2.48

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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 1 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	32,737,118.84	100.00	31,744,134.76	100.00	3.13
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	32,737,118.84	100.00	31,744,134.76	100.00	3.13

4.3.4 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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 1 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	4,263,010.55	61.52	4,259,459.67	61.31	0.08
2	税金及附加	2,341,165.83	33.79	2,269,099.22	32.66	3.18
3	管理费用	324,815.39	4.69	418,439.91	6.03	-22.37
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	6,928,991.77	100.00	6,946,998.80	100.00	-0.26

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要是不动产项目公司层面对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。

2、管理费用金额同比下降主要系评估、保险费用下降所致。

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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 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	3,252,324.93	63.00	3,263,668.57	62.19	-0.35
2	税金及附加	1,624,046.35	31.45	1,627,198.19	31.01	-0.19
3	管理费用	286,346.76	5.55	357,054.13	6.80	-19.80
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	5,162,718.04	100.00	5,247,920.89	100.00	-1.62

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要是不动产项目公司层面对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。

2、管理费用金额同比下降主要系评估、保险费用下降所致。

4.3.5 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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 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	%	90.48	90.26
2	净利率	净利润/营业收入	%	2.47	0.54
3	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	85.24	85.34

注：1、上述不动产项目净利率、息税折旧摊销前净利率已剔除公允价值变动损益的影响。

2、上述不动产项目息税折旧摊销前净利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.2 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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 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	%	90.07	89.72
2	净利率	净利润/营业收入	%	3.42	1.12
3	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	85.41	85.13

注：1、上述不动产项目净利率、息税折旧摊销前净利率已剔除公允价值变动损益的影响。

2、上述不动产项目息税折旧摊销前净利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.2 本期可供分配金

额计算过程”中“本期税息折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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 85,898,557.98 元，合计对外支出总金额 19,750,903.17 元。2024 年，不动产项目公司合计收入归集总金额 83,131,127.53 元，合计对外支出总金额 18,995,613.13 元。

4.4.2 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。

4.4.3 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说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买财产一切险、公共责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，本基金持有的不动产资产合计实现租金收入人民币 77,537,124.78 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 年实现租金收入 44,800,005.94 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）。按照面积计算，2026 年 1 季度末、2 季度末、3 季度末、4 季度末到期的合同分别占比 27.55%、19.66%、32.82%、19.97%。

珩琦公寓项目 2025 年实现租金收入 32,737,118.84 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）。按照面积计算，2026 年 1 季度末、2 季度末、3 季度末、4 季度末到期的合同分别占比 27.11%、23.69%、33.13%、16.07%。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，不动产资产经营继续维持稳健表现，租金收入、出租率、租金单价、租金收缴率、资本性支出等关键核心指标达到基金管理人年初所制定的预算目标。

未来，基金管理人将与运营管理机构继续加强配合，发挥各自优势，努力提升服务水平及产品竞争力，维护不动产项目的竞争优势，为投资人创造价值。一方面，将充分考虑厦门市及集美区保障性租赁住房项目的供应情况，制定更为灵活的租赁策略，以更好地适应市场需求和潜在竞争。第二，将继续推动并深化运营管理一体化工作，在提升租户体验、响应租户诉求、增强租户粘性等方面下功夫，巩固既有的竞争优势。第三，将继续推动更多社区文化活动，提高社区活动的频次和品质，努力打造“有温度、有活力、有情谊”的社区品牌。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

供给方面，根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》，截至 2025 年 12 月，厦门市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于 2026 年至 2028 年陆续入市，带来超过 2 万套保障性租赁住房新增供应。其中，集美区预计将有约 3,000 套¹集中式保障性租赁住房项目计划入市。

从需求端看，厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，人口呈现上涨趋势。根据仲量联行的报告，2020至2024年厦门市常住人口由518万人增至535万人。根据《厦门市国土空间总体规划（2020—2035年）》，到2025年厦门市常住人口规模将达600万人。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市16所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

从区域宏观经济看，根据厦门市统计局的数据，2025年全市实现地区生产总值8,980.37亿元，按不变价格计算，比上年增长5.7%。分产业看，第一产业实现增加值24.24亿元，增长2.5%；第二产业实现增加值3,394.74亿元，增长7.1%；第三产业实现增加值5,561.39亿元，增长4.8%。三次产业结构为0.3：37.8：61.9。根据厦门市人民政府2026年政府工作报告，2026年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长5%-5.5%，实际工作中按5.5%推进；规模以上工业增加值增长9.5%，固定资产投资增长3%左右，地方一般公共预算收入增长2.5%，居民消费价格指数涨幅2%左右，全体居民

¹ 不含“溪西数智公寓”项目，暂无法获取该项目数据。

人均可支配收入与经济增长保持同步。未来五年经济社会发展主要目标是，地区生产总值年均增长5%左右，人均地区生产总值达20.4万元，居民人均可支配收入与经济增长保持同步。

整体看，不动产项目所处区域宏观经济稳中提质，未来经营方面机遇与挑战并存，整体有望保持平稳经营状态。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

单位：人民币元			
序号	项目	金额	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 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体在本期末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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净

值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部门、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 9 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为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。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理等工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 11 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动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	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

					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。	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“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、高速公路、清洁能源、租赁住房、产业园区等领域。	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	吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会

					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。	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。
--	--	--	--	--	--	--

注：1、不动产项目运营或投资管理年限根据基金经理参与不动产相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托厦门住房租赁发展有限公司（“安居租赁”）作为运营管理机构，负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和安居租赁根据已签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与安居租赁制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

本基金于 2024 年 8 月 31 日披露了《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并新购入基础设施项目的公告》，拟购入不动产项目暂定为厦门市思明区的保障性租赁住房林边公寓项目，以及位于厦门市湖里区的公共租赁住房仁和公寓项目。拟购入不动产项目合计建筑面积合计 89,917.98 平方米，共 2,689 套租赁住房。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。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。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。2026 年 2 月 25 日，基金管理人、专项计划管理人按照相关要求将反馈意见的回复报送上海证券交易所。2026 年 3 月 16 日，取得中国证监会《关于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变更注册的批复》及上海证券交易所《关于对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及中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》。2026 年 3 月 24 日，披露《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的公告》。2026 年 3 月 25 日及 26 日，披露《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第一次提

示性公告》及《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第二次提示性公告》。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为利安达审字【2026】第 0029 号的审计报告，本基金本报告期（自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 58,719,986.92 元。

本基金 2025 年第一次分红基于 2024 年 7 月 1 日到 2024 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，实际分配人民币 29,049,979.66 元，约占前述可供分配金额的 99.99%。本基金 2025 年第二次分红基于 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 6 月 30 日的累计可供分配金额，实际分配人民币 29,670,007.26 元，约占前述可供分配金额的 99.99%。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90% 本年度可供分配金额的基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，具体防范措施如下：

（1）为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

（2）基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。

截至报告期末，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围、开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、上海证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构持续锚定“居住+服务+体验”一体化运营核心，以“标准化深化、服务精细化、文化特色化”为抓手，全面推进运管一体化模式成熟落地，进一步夯实产品力与服务力，为厦门新市民、青年人才提供更具品质感与幸福感的租住解决方案，助力“住有宜居”愿景落地。

在运营服务升级方面，深化构建服务标准、物业管理、人员配备、绩效考核、文化品牌“五位一体”标准化治理体系，引入“24 小时响应”机制，将服务响应目标时间从“隔夜处理”缩短至“30 分钟内”，显著提升了租户的居住体验和满意度。

社群文化营造方面，坚持“传统与潮流融合、实用与趣味兼具”，深耕有温度的社区生态，丰富日常社群活动矩阵，持续开展手作工坊、邻里市集、运动联谊等多元活动，既延续新年写福、冬至送汤圆等暖心传统，也新增青年社交、兴趣社群等潮流内容，进一步拉近邻里距离，增强社区归属感与凝聚力，打造“有温度、有活力、有情谊”的安心居社区品牌。

品牌建设方面，以优质服务与特色运营为基石，持续沉淀品牌口碑：聚焦租住痛点解决与服务细节打磨，积极参与行业标杆评选，深化在保障性租赁住房、人才公寓运营领域的标杆形象；通过租户满意度调研、服务案例沉淀等方式，扩大品牌行业影响力与市场认可度，以实力斩获“2025 年中国住房租赁广厦奖全国保障性租赁住房高质量发展标杆企业”“2025 年中国住房租赁人才公寓社区运营卓越企业 TOP5”等多项行业殊荣，彰显运营管理机构在住房租赁领域的综合竞争力与责任担当。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资者关系活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《厦门住房租赁发展有限公司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存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及内部制度，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；基金管理人在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本年度报告中资产确认计量过程、财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不

存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金会计师事务所利安达会计师事务所(特殊普通合伙)按照规定和约定出具了《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 2025 年度审计报告》(编号为利安达审字【2026】第 0029 号);本基金资产评估机构仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司按照规定和约定出具了《房地产估价报告》(编号为 JLL-SH[2026]房估字第 0080 号)。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内,为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规,恪守职业道德、执业准则和行为规范,诚实守信、勤勉尽责、专业审慎,出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内,原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内,原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 170,100,000.00 份,占基金全部份额的 34.02%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内,原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务,及时向基金管理人提

供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

报告期内，原始权益人积极配合落实公募 REITs 监管政策，积极发挥产业方在公募 REITs 中的作用，持续探索推进 REITs 治理与激励约束、扩募、信息披露、投资者关系等关键机制，持续加强对不动产项目运营管理的监督，保障资产安全运营和投资者权益。

在信息披露及投资者关系方面，原始权益人努力提升信息披露有效性和透明度，协同基金管理人举办两场业绩说明会。同时，原始权益人协调运营管理机构建立多层次的投资人沟通交流体系，在法律合规范围内及时分享不动产运营情况。原始权益人高度重视公募 REITs 平台建设，为进一步提升与投资人沟通的效率，厦门安居集团有限公司在原始权益人集团层面设置 REITs 运营官角色，从集团战略层面统筹 REITs 上市后的信息披露、投资者关系管理、资产扩募等重大事项的推动实施。

在基金治理方面，原始权益人及运营管理机构均委派高级管理人员加入中金厦门安居 REIT 运营咨询委员会，就基金运营过程中的重大事项提供意见和建议，发挥产业方在不动产运营管理方面的专业优势，助力产融深度融合。

在持续扩募方面，原始权益人成立专门工作组，推动底层不动产资产的筛选、合规手续的办理、资产重组等工作。2025 年持续推进扩募及新购入不动产项目的审核，积极发挥公募 REITs 作为资产上市平台的作用，促进存量资产与增量资产的良性循环。

在激发运营管理机构积极性方面，原始权益人积极探索针对运营管理团队的激励机制，力争将不动产项目运营成效与团队、个人绩效挂钩，以充分激发运管团队动力，进一步为不动产资产的运营表现赋能。

展望未来，原始权益人将协同运营管理机构在扎实做好不动产资产运营的基础上，积极围绕交易所分类监管的理念，积极做大做强，力争示范引领，努力为投资人创造长期收益。

§10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	利安达审字【2026】第 0029 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	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全体持有人
审计意见	我们审计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（以下简称“中金厦门安居 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日合并及个别资产负债表，2025 年度合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制，公允反映了中金厦门安居 REIT2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于中金厦门安居 REIT 及中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括中金厦门安居 REIT2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，管理层负责评估中金厦门安居 REIT

	的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中金厦门安居 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督中金厦门安居 REIT 的财务报告过程。	
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： 1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金厦门安居 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金厦门安居 REIT 不能持续经营。 5、评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 6、就中金厦门安居 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。 我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	陈虹	张晓雄

会计师事务所的地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

为向投资者提供有用信息，基金管理人聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司评估了全部不动产项目的市场价值。根据 JLL-SH[2026]房估字第 0080 号房地产估价报告，该等不动产项目的市场价值评估结果为 122,830 万元人民币。基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。根据已执行的审计程序，我们认为中金厦门安居 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	55,638,684.97	52,810,449.18
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-

存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,191,329,871.67	1,215,503,101.15
固定资产	11.5.7.12	-	-
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	2,419,154.90	9,915,459.35
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	99,495.60	39,864.37
资产总计		1,249,487,207.14	1,278,268,874.05
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.22	485,062.68	541,090.94
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		7,729,186.41	7,673,511.72
应付托管费		125,881.20	129,124.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,847,836.54	2,825,645.03
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	8,604,302.18	8,287,327.65
负债合计		19,792,269.01	19,456,700.14
所有者权益:			

实收基金	11.5.7.31	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-70,305,061.87	-41,187,826.09
所有者权益合计		1,229,694,938.13	1,258,812,173.91
负债和所有者权益总计		1,249,487,207.14	1,278,268,874.05

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4594 元，期末基金份额公允价值参考净值 2.5285 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	1,385,485.07	499,809.33
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,301,385,485.07	1,300,499,809.33
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-

交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,032,980.65	2,085,361.86
应付托管费		125,881.20	129,124.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		190,000.00	190,000.00
负债合计		2,348,861.85	2,404,486.66
所有者权益：			
实收基金		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-963,376.78	-1,904,677.33
所有者权益合计		1,299,036,623.22	1,298,095,322.67
负债和所有者权益总计		1,301,385,485.07	1,300,499,809.33

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		80,625,487.86	78,713,751.64
1.营业收入	11.5.7.36	77,537,124.78	75,460,552.97
2.利息收入		508,611.49	760,980.64
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	2,579,751.59	2,492,218.03
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		51,288,931.18	51,220,908.48
1.营业成本	11.5.7.36	31,688,564.96	31,696,357.72
2.利息支出	11.5.7.42	1,632,896.84	1,637,371.84

3.税金及附加	11.5.7.43	4,161,159.81	4,092,781.87
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	186,766.93	289,360.13
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	1,369.90	1,835.60
8.管理人报酬		12,854,694.00	12,674,855.07
9.托管费		125,881.20	129,124.80
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	637,597.54	699,221.45
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		29,336,556.68	27,492,843.16
加：营业外收入	11.5.7.50	608,646.16	584,033.53
减：营业外支出	11.5.7.51	1,840.00	13.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,943,362.84	28,076,862.81
减：所得税费用	11.5.7.52	340,611.70	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,602,751.14	28,076,862.81
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		29,602,751.14	28,076,862.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		29,602,751.14	28,076,862.81

11.2.2 个别利润表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
一、收入		62,010,252.44	59,430,642.71
1.利息收入		26,252.44	47,942.71
2.投资收益（损失以“-”号填列）		61,984,000.00	59,382,700.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		2,348,964.97	2,404,605.06
1.管理人报酬		2,032,980.65	2,085,361.86
2.托管费		125,881.20	129,124.80
3.投资顾问费		-	-

4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		190,103.12	190,118.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,661,287.47	57,026,037.65
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,661,287.47	57,026,037.65
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		59,661,287.47	57,026,037.65

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		81,598,667.89	79,332,983.91
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		508,332.09	762,408.84
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	3,834,993.27	3,106,735.53
经营活动现金流入小计		85,941,993.25	83,202,128.28
8.购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		7,657,998.67	7,138,525.53
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	16,717,442.78	16,529,475.36
经营活动现金流出小计		24,375,441.45	23,668,000.89
经营活动产生的现金流量净额		61,566,551.80	59,534,127.39
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收到的现金净额		-	-

16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,608.48	247,405.66
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		18,608.48	247,405.66
投资活动产生的现金流量净额		-18,608.48	-247,405.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		58,719,986.92	60,509,965.93
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6		
筹资活动现金流出小计		58,719,986.92	60,509,965.93
筹资活动产生的现金流量净额		-58,719,986.92	-60,509,965.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,827,956.40	-1,223,244.20
加：期初现金及现金等价物余额		52,810,055.67	54,033,299.87
六、期末现金及现金等价物余额		55,638,012.07	52,810,055.67

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注 号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		61,984,000.00	59,382,700.00
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-

6.取得利息收入收到的现金		25,927.72	49,233.23
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		62,009,927.72	59,431,933.23
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		2,404,589.78	2,441,438.40
经营活动现金流出小计		2,404,589.78	2,441,438.40
经营活动产生的现金流量净额		59,605,337.94	56,990,494.83
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		58,719,986.92	60,509,965.93
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		58,719,986.92	60,509,965.93
筹资活动产生的现金流量净额		-58,719,986.92	-60,509,965.93
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		885,351.02	-3,519,471.10
加：期初现金及现金等价物余额		499,626.18	4,019,097.28
五、期末现金及现金等价物余额		1,384,977.20	499,626.18

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-41,187,826.09	1,258,812,173.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-41,187,826.09	1,258,812,173.91
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-29,117,235.78	-29,117,235.78
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	29,602,751.14	29,602,751.14
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-58,719,986.92	-58,719,986.92
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-

（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-70,305,061.87	1,229,694,938.13
项目	上年度可比期间							
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-8,754,722.97	1,291,245,277.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-8,754,722.97	1,291,245,277.03
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-32,433,103.12	-32,433,103.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	28,076,862.81	28,076,862.81
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-60,509,965.93	-60,509,965.93
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-

四、本期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-41,187,826.09	1,258,812,173.91
----------	------------------	---	---	---	---	---	----------------	------------------

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配 利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-1,904,677.33	1,298,095,322.67
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,300,000,000.00	-	-	-1,904,677.33	1,298,095,322.67
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	941,300.55	941,300.55
（一）综合收益总额	-	-	-	59,661,287.47	59,661,287.47
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-58,719,986.92	-58,719,986.92
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-963,376.78	1,299,036,623.22
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				

	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配 利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	1,579,250.95	1,301,579,250.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,300,000,000.00	-	-	1,579,250.95	1,301,579,250.95
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-3,483,928.28	-3,483,928.28
（一）综合收益总额	-	-	-	57,026,037.65	57,026,037.65
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-60,509,965.93	-60,509,965.93
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,300,000,000.00	-	-	-1,904,677.33	1,298,095,322.67

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人

吕静杰
主管会计工作负责人

陈涛
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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（以下简称“本基金”）系由中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）及配套规则、《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》（以下简称“基金合同”）等，并经中国证监会 2022 年 7 月 27 日证监许可〔2022〕1650 号文《关于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注册的批复》准予注册募集。本基金是契约型、封闭式基金，存续期限为 65 年。本基金首次设立募集基金份额为 500,000,000 份，募集资金为人民币 1,300,000,000 元。2022 年 8 月 22 日基金合同生效。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

本基金首次投资的不动产资产支持证券为中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并通过持有专项计划全部份额，进而持有 2 处不动产资产所属的 2 家项目公司（以下简称“项目公司”或“子公司”）的全部股权。

11.5.2 会计报表的编制基础

①编制基础

本基金财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》及中国证监会、中国基金业协会发的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

根据企业会计准则的相关规定，本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

②持续经营

本基金对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金于 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别基金净资产变动情况和合并及个别现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本基金取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买

方实际取得对被购买方控制权的日期。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

①总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。控制，是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本基金自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

②合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

A 以摊余成本计量的金融资产

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

B 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本基金对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本基金将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本基金将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

C 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本基金将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本基金为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本基金采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

B 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本基金购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本基金在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本基金在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：A 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；C 该金融资产已

转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本基金对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

无。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

长期股权投资是指本基金对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本基金对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产、其他权益工具投资等核算，其会计政策详见 11.5.4.7 金融工具。

共同控制，是指本基金按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本基金对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本基金实际支付的现金购买价款、本基金发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本基金不一致的，按照本基金的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本基金与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本基金的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本基金对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本基

金在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本基金首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

除合并财务报表外的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的保障性租赁住房划分为投资性房地产。本基金采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见 11.5.4.18 长期资产减值。

各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命（年）	预计残值率(%)
建筑物（包括土地使用权及土地开发成本）	50 年	5%

投资性房地产改良支出	0-10 年	5%
------------	--------	----

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

本基金将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 11.5.4.18 长期资产减值）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

除附 11.5.4.7 金融工具中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本基金在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 商誉
- 固定资产
- 长期待摊费用
- 投资性房地产

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本基金至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额，于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值（参见附注 11.5.4.25 公允价值计量）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和两者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本基金承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本基金，以及有关金额能够可靠地计量，则本基金确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

无。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本基金按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所对应的金额。申购、赎回、转换及分红再投资等引起的实收基金的变动分别于上述各交易确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转入、转出、类别调整等引起的基金份额之间的转换所产生的实收基金变动。

11.5.4.27 收入

本基金与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本基金未来现金流量的风险、时间分布或金额；本基金因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本基金识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本基金在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本基金在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：企业就该商

品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 11.5.4.29 租赁所述的会计政策确认。

②利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.29 租赁

租赁是指本基金让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或包含租赁。

①本基金作为出租人

本基金作为出租人时，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁期开始日，本基金对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

在租赁期内各个期间，公司应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，公司应当采用该方法。

②本基金作为承租人

本基金作为承租人时，在租赁期开始日，应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的减值参考固定资

产等其他非流动非金融资产减值处理方法。

本基金对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本基金投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本基金将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的，本基金将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

11.5.4.32 分部报告

无。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

11.5.6 税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

（1）增值税

根据财政部、国家税务总局(财税〔2016〕36号)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的规定,对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税;国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税;存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税〔2017〕56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定,自2018年1月1日起,资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,暂适用简易计税方法,按照3%的征收率缴纳增值税。

根据财政部、国家税务总局财税〔2017〕90号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定,自2018年1月1日起,资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务,以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加,以实际缴纳的增值税税额为计税依据,分别按规定的比例缴纳。

（2）所得税

根据财政部、国家税务总局财税〔2008〕1号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定,对证券投资基金从证券市场中取得的收入,包括买卖股票、债券的差价收入,股权的股息、红利收入,债券的利息收入及其他收入,暂不征收企业所得税。

2、本基金纳入合并范围的不动产项目公司适用的主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	9、5、1.5
教育费附加	实际计缴的流转税额	3
地方教育附加	实际计缴的流转税额	2
城市维护建设税	实际计缴的流转税额	7
城镇土地使用税	土地面积	3.2 元/平米
房产税	房产出租收入/房产原值一次减去 30%后的余值	4、12、1.2
企业所得税	应纳税所得额	25

根据财政部税务总局住房和城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。根据此规定，本基金不动产项目公司 2022 年 8 月 1 日转为一般纳税人，向个人出租住房取得的全部出租收入，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。本基金不动产项目公司向个人出租用于居住的住房，减按 4%的税率征收房产税。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	55,638,684.97	52,810,449.18
其他货币资金		
小计	55,638,684.97	52,810,449.18
减：减值准备		
合计	55,638,684.97	52,810,449.18

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

活期存款	55,638,012.07	52,810,055.67
定期存款		
其中：存款期限 1—3 个月		
其他存款		
应计利息	672.90	393.51
小计	55,638,684.97	52,810,449.18
减：减值准备		
合计	55,638,684.97	52,810,449.18

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

无。

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

无。

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用 权	在建投资性 房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,272,275,236.75	-	-	1,272,275,236.75
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,272,275,236.75	-	-	1,272,275,236.75
二、累计折旧（摊销）		-	-	-
1.期初余额	56,772,135.60	-	-	56,772,135.60
2.本期增加金额	24,173,229.48	-	-	24,173,229.48
本期计提	24,173,229.48	-	-	24,173,229.48
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用 权	在建投资性 房地产	合计
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	80,945,365.08			80,945,365.08
三、减值准备	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1.期末账面价值	1,191,329,871.67	-	-	1,191,329,871.67
2.期初账面价值	1,215,503,101.15	-	-	1,215,503,101.15

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本基金持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入	期末公 允价值	期初公 允价值	公允价值 变动幅度	公允价值 变动原因
保障性租赁住 房园博公寓	福建省厦门市集 美区滨水北里	112,875.18	44,800,005.94	-	-	-	-
保障性租赁住 房珩琦公寓	福建省厦门市集 美区珩崎二里	85,678.79	32,737,118.84	-	-	-	-
合计		198,553.97	77,537,124.78	-	-	-	-

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
家具家电	9,915,459.35	19,031.03	7,515,335.48	-	2,419,154.90
合计	9,915,459.35	19,031.03	7,515,335.48	-	2,419,154.90

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	-	1,207,361.83
合计	-	1,207,361.83

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2028 年	-	1,207,361.83	-
合计	-	1,207,361.83	-

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应收款	-	860.10
其他流动资产	99,495.60	39,004.27
合计	99,495.60	39,864.37

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	860.10
1—2 年	-	-
小计	-	860.10
减：坏账准备	-	-
合计	-	860.10

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付家具家电款	8,270.22	7,694.70
服务费用款项	476,792.46	533,396.24
合计	485,062.68	541,090.94

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	879,347.69	876,670.31
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	60,482.37	61,366.92
教育费附加	25,921.01	26,300.11
房产税	1,760,167.37	1,740,620.70
土地使用税	88,803.15	88,803.11
土地增值税	-	-
地方教育费附加	17,280.68	17,533.40
印花税	15,834.27	14,350.48
其他	-	-
合计	2,847,836.54	2,825,645.03

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	1,120,872.17	1,150,293.25
其他应付款	7,483,430.01	7,137,034.40
合计	8,604,302.18	8,287,327.65

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	1,120,872.17	1,150,293.25
合计	1,120,872.17	1,150,293.25

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	7,023,798.70	6,891,106.60
应付费用款项等	459,631.31	245,927.80
其他	-	-
合计	7,483,430.01	7,137,034.40

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
公寓租户押金	4,465,881.50	公寓租户续租
合计	4,465,881.50	—

11.5.7.31 实收基金

金额单位：份

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,300,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,300,000,000.00

注：首次设立募集不包括认购资金利息，共募集人民币 1,300,000,000.00 元，业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）的毕马威华振验字第 2201210 号验资报告予以验证。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-41,187,826.09	-	-41,187,826.09

本期利润	29,602,751.14	-	29,602,751.14
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-58,719,986.92	-	-58,719,986.92
本期末	-70,305,061.87	-	-70,305,061.87

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	园博公司	珩琦公司	合计	园博公司	珩琦公司	合计
营业收入	44,800,005.94	32,737,118.84	77,537,124.78	43,716,418.21	31,744,134.76	75,460,552.97
其中：租金收入	44,800,005.94	32,737,118.84	77,537,124.78	43,716,418.21	31,744,134.76	75,460,552.97
合计	44,800,005.94	32,737,118.84	77,537,124.78	43,716,418.21	31,744,134.76	75,460,552.97
营业成本	18,289,019.33	13,399,545.63	31,688,564.96	18,285,468.45	13,410,889.27	31,696,357.72
其中：折旧及摊销费	18,289,019.33	13,399,545.63	31,688,564.96	18,285,468.45	13,410,889.27	31,696,357.72
合计	18,289,019.33	13,399,545.63	31,688,564.96	18,285,468.45	13,410,889.27	31,696,357.72

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税减免	2,579,751.59	2,492,218.03
合计	2,579,751.59	2,492,218.03

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
利息支出	1,632,896.84	1,637,371.84
其他	-	-
合计	1,632,896.84	1,637,371.84

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	217,428.45	216,396.98
教育费附加	93,099.65	92,741.56
房产税	3,518,397.43	3,454,592.46
土地使用税	177,606.16	177,606.17
土地增值税	-	-
印花税	92,561.63	89,616.98
地方教育费附加	62,066.49	61,827.72
其他	-	-
合计	4,161,159.81	4,092,781.87

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
保险费	186,766.93	289,360.13
合计	186,766.93	289,360.13

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	1,369.90	1,835.60
其他	-	-
合计	1,369.90	1,835.60

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
信息披露费	120,000.00	120,000.00
聘请中介机构费用	513,895.22	576,133.91
其他费用	3,702.32	3,087.54
合计	637,597.54	699,221.45

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
转租及换房违约金	94,362.57	90,457.14
赔偿金及房屋滞纳金	29,572.24	14,620.51
罚没押金	465,623.43	439,864.49
房屋占用费	18,617.14	39,090.73
无法或无需支付款项及其他	470.78	0.66
合计	608,646.16	584,033.53

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
赔偿费用	1,800.00	-
其他	40.00	13.88
合计	1,840.00	13.88

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	340,611.70	-
递延所得税费用	-	-
合计	340,611.70	-

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	29,943,362.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	642,438.69
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-301,836.99
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	340,611.70

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
收到租户押金、违约金等	3,834,993.27	3,106,735.53
合计	3,834,993.27	3,106,735.53

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
支付运营管理费	10,362,867.42	10,444,783.55
支付基金、专项计划管理人报酬费用及托管费	2,582,491.56	2,625,445.16
支付其他	3,772,083.80	3,459,246.65
合计	16,717,442.78	16,529,475.36

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	29,602,751.14	28,076,862.81
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	24,173,229.48	24,173,229.48
投资性房地产折旧	-	-
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	7,515,335.48	7,523,128.24
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填 列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填 列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号 填列）	-59,910.62	80,643.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号 填列）	335,146.32	-319,736.60
其他	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
经营活动产生的现金流量净额	61,566,551.80	59,534,127.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	55,638,012.07	52,810,055.67
减：现金的期初余额	52,810,055.67	54,033,299.87
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,827,956.40	-1,223,244.20

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

 本年未存在支付的取得子公司的现金净额。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	55,638,012.07	52,810,055.67
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	55,638,012.07	52,810,055.67
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	55,638,012.07	52,810,055.67
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

 无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

 本期无非同一控制下企业合并。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

 本期无同一控制下企业合并。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划	北京	北京	投资载体	100	-	新设
厦门安居园博住房租赁有限公司	厦门	厦门	住房租赁	-	100	其他
厦门安居珩琦住房租赁有限公司	厦门	厦门	住房租赁	-	100	其他

11.5.10 分部报告

无。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金无需要披露的重大承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司	基金管理人

中国国际金融股份有限公司	计划管理人、基金管理人股东
兴业银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
厦门住房租赁发展有限公司	运营管理机构
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
厦门安居集团有限公司	其他关联关系

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

不涉及。

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

不涉及。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

不涉及。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

不涉及。

11.5.13.2.2 作为承租方

不涉及。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期内未通过关联方交易单元进行债券交易。

11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期内未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	12,854,694.00	12,674,855.07
其中：固定管理费	2,391,742.12	2,453,366.76
浮动管理费	10,462,951.88	10,221,488.31
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：1、固定管理费

本基金的固定管理费用在基金成立首年按初始募集规模的 0.19%年费率计提，自基金成立的第二个自然年度起（含）按上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产的 0.19%年费率计提。

2025 年度每日应计提固定管理费用的计算方法如下：

日基金管理费=经审计的 2024 年末基金净值×0.19%÷当年天数

2、浮动管理费

本基金成立至 2025 年 12 月 31 日，每一项目公司的浮动管理费 $1=I \times 13\%$

其中：I 为每一项目公司经审计的“营业收入”-“应收账款的增加”（以每一项目公司年度审计报告为准），其中“应收账款的增加”为期末应收账款金额-期初应收账款金额。

每一项目公司的浮动管理费 $2=\text{Max}[(I-T),0] \times 20\%$

其中：I 为各项目公司当年的（“营业收入”-“应收账款的增加”）之和（以项目公司年度审计报告为准）；

I-T 如为负数，则取 0；

T 的计算规则如下：

2025 年度， $T=\text{Max}[\text{上年度 I 值}, \text{上年度的 T 值}]$ ；

浮动管理费是运营管理机构厦门住房租赁发展有限公司运营管理两项目公司收取的运营管理服务费用。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	125,881.20	129,124.80

注：本基金的托管费在基金成立首年按初始募集规模的 0.01%年费率计提；自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产的 0.01%年费率计提。2025 年度每日应计提托管费的计算方法如下：

日托管费=经审计的 2024 年末基金净值×0.01%÷当年天数。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）持有的基金份额	8,000,000	8,000,000
期初持有的基金份额	8,000,000	8,000,000
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	8,000,000	-
期末持有的基金份额	-	8,000,000
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	-	1.60

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
中国国际金融股份有限公司	12,627,851	2.53%	11,635,381	-	9,513,551	14,749,681	2.95%
厦门安居集团有限公司	170,000,000	34.00%	-	-	-	170,000,000	34.00%
中国中金财富证券有限公司	7,943,881	1.59%	20,141,721	-	10,350,756	17,734,846	3.55%

关联自然人	100,000	0.02%	-	-	-	100,000	0.02%
合计	190,671,732	38.14%	31,777,102	-	19,864,307	202,584,527	40.52%
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
中国中金财富证券有限公司	15,500,000	3.10%	12,592,319	-	20,148,438	7,943,881	1.59%
厦门安居集团有限公司	170,000,000	34.00%	-	-	-	170,000,000	34.00%
中国国际金融股份有限公司	15,738,509	3.15%	45,266,877	-	48,377,535	12,627,851	2.53%
关联自然人	-	-	100,000	-	-	100,000	0.02%
合计	201,238,509	40.25%	57,959,196	-	68,525,973	190,671,732	38.14%

注：如有数据尾差为四舍五入所致

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行股份有限公司	55,638,012.07	508,611.49	52,810,055.67	760,980.64
合计	55,638,012.07	508,611.49	52,810,055.67	760,980.64

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期内未参与认购关联方承销的证券。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金成立后扣除相关预留费用的全部初始基金资产投资于基金管理人股东中金公司发行的“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划”并持有其全部份额。

2025 年 1 月及 2 月，为维持项目的安全平稳运营，经运营管理机构及基金管理人履行必要的内

部流程，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与厦门安居物业管理有限公司（安居物业）签署新的《厦门市电梯日常维护保养合同》，合同期限为 1 年。根据新签署的《厦门市电梯日常维护保养合同》，电梯维修保养费用由小区公共维修基金支付，本基金及项目公司无需向安居物业支付费用。

为进一步优化租户费用缴纳的便捷性，运营管理机构推出综合服务费，包含物业费、公维金、公摊水电费，从而实现一个账单缴纳全部费用。2025 年 4 月，项目公司与安居物业重新签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》。综合服务费由租户向运营管理机构支付，本基金及项目公司无需向安居物业支付费用。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	2,032,980.65	2,085,361.86
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	358,761.47	368,004.90
应付管理人报酬	厦门住房租赁发展有限公司	5,337,444.29	5,220,144.96
应付托管费	兴业银行股份有限公司	125,881.20	129,124.80
合计	-	7,855,067.61	7,802,636.52

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2025 年 4 月 1 日	场外：2025 年 4 月 1 日 场内：2025 年 4 月 2 日	0.5810	29,049,979.66	99.99	-
2	2025 年 9 月 2 日	场外：2025 年 9 月 2 日 场内：2025 年 9 月 3 日	0.5934	29,670,007.26	99.99	-
合计	-	-	1.1744	58,719,986.92	99.99	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者不动产基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金货币资金主要存放于信用良好的金融机构，存放银行存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本不动产基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不

动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

（2）外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本基金未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
----	-----	------

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	1,385,485.07	499,809.33
其他货币资金	-	-
小计	1,385,485.07	499,809.33
减：减值准备	-	-
合计	1,385,485.07	499,809.33

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	1,384,977.20	499,626.18
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	507.87	183.15
小计	1,385,485.07	499,809.33
减：减值准备	-	-
合计	1,385,485.07	499,809.33

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减	减值准备余
-------	------	------	------	------	-------	-------

					值准备	额
中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	-	-
合计	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”），仲量联行为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。管理人已经就聘请仲量联行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程。

评估机构遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象进行评估。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据仲量联行针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的编号为 JLL-SH[2026] 房估字第 0080 号《房地产估价报告》，本基金持有的全部不动产项目均为保障性租赁住房项目，于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 122,830 万元，大写人民币壹拾贰亿贰仟捌佰叁拾万元整。

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：

估价对象一：厦门市集美区滨水北里6、14、16、18、19、20、22号园博公寓保障性租赁住房，建筑面积合计112,875.18平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为31,659.20平方米，土地用途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居园博住房租赁有限公司，单独所有。

估价对象二：厦门市集美区珩崎二里3、8、41、43、45号珩琦公寓保障性租赁住房，建筑面积合计85,678.79平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为23,842.81平方米，土地用

途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居珩琦住房租赁有限公司，单独所有。

价值时点：2025年12月31日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 122,830 万元，大写人民币壹拾贰亿贰仟捌佰叁拾万元整。

估价对象	实际用途	建筑面积 （平方米）	市场价值 （万元）	评估单价 （元/平方米）
厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、 22号园博公寓	保障性租赁住房	112,875.18	71,140	6,303
厦门市集美区珩琦二里 3、8、41、43、45号珩琦 公寓	保障性租赁住房	85,678.79	51,690	6,033
合计	-	198,553.97	122,830	6,186

注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

评估对象	在租租约租金 （元/平方米/月）	空置率	前十年租金 增长率	2026 年资本性 支出（万元）	报酬率	收益年限 （年）
园博公寓	35.50	5%	0%-2%	100.29	6.5%	54
珩琦公寓	34.03	5%	0%-2%	75.96	6.5%	54

重要参数较最近一次评估未发生重大变化。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

本次评估机构选取成本法作为本次评估校验方法。校验结果如下：

项目名称	建筑面积 （平方米）	评估方法	总值 （万元）	单价 （元/平方米）
园博公寓	112,875.18	收益法	71,140	6,303
		成本法	74,320	6,584
珩琦公寓	85,678.79	收益法	51,690	6,033
		成本法	51,850	6,052

本基金持有的全部不动产项目均为保障性租赁住房项目，收益法估值总价为人民币 122,830 万元，采用成本法校验测算总价为人民币 126,170 万元，经校验，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	园博公寓	4,480.00	4,240.78	105.64	3,906.90	3,777.15	103.44
2	珩琦公寓	3,273.71	3,086.80	106.06	2,860.06	2,751.79	103.93
合计	-	7,753.71	7,327.58	105.82	6,766.96	6,528.94	103.65

注：收入和运营净收益为不动产项目层面数据，计算口径与评估报告保持一致。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的不 动产基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
17,608	28,396.18	492,000,035.00	98.40	7,999,965.00	1.60

上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的不 动产基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
20,020	24,975.02	491,664,118.00	98.33	8,335,882.00	1.67

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	厦门安居集团有限公司	70,000,000	14.00
2	中国中金财富证券有限公司	17,734,846	3.55
3	中国国际金融股份有限公司	14,749,681	2.95
4	中信证券股份有限公司	11,859,897	2.37
5	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000	2.19
6	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红— 019L—FH002 沪	10,141,186	2.03
7	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号固定 收益类资产管理产品	7,799,840	1.56
8	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产 管理产品	6,825,833	1.37
9	中信建投证券股份有限公司	6,733,006	1.35
10	新华资管—兴业银行—新华资产—国强增质一号资 产管理产品	6,579,152	1.32
合计		163,373,441.00	32.67
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	国信证券股份有限公司	21,298,355.00	4.26
2	平安证券股份有限公司	15,612,517.00	3.12
3	太平养老保险股份有限公司—太平养老稳盈宝壹号 期限保本型 (三年滚动) 商业养老金产品	13,988,385.00	2.80
4	中信证券股份有限公司	13,943,905.00	2.79
5	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险 产品	12,977,454.00	2.60
6	中国国际金融股份有限公司	12,627,851.00	2.53
7	广发证券股份有限公司	11,549,013.00	2.31
8	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000.00	2.19
9	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红— 019L—FH002 沪	9,625,286.00	1.93

10	中再资管－招商银行－中再资产－基建强国 REITs 主题资产管理产品	8,394,983.00	1.68
合计		130,967,749.00	26.19

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	厦门安居集团有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	厦门安居集团有限公司	170,000,000.00	34.00
2	中金基金管理有限公司	8,000,000.00	1.60
合计		178,000,000.00	35.60

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	905.00	0.0002

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公司副总经理。

（2）基金托管人的重大人事变动情况

报告期内托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为利安达会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用人民币 350,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司自 2024 年为本基金提供评估服务，报告期内应支付评估费用人民币 150,000.00 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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关于基金原始权益人及其关联方增持期间届满暨增持计划实施情况的公告	中国证监会规定媒介	2025-01-11
2	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关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2025-01-21
3	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 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-01-22
4	中金基金管理有限公司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 2025 年第一次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
5	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 2024 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
6	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 2024 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
7	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 2024 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
8	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召开 2024 年度及 2025 年第一季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-16
9	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 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-04-22
10	中金基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-24
11	中金基金管理有限公司关于提交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的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-29
12	中金基金管理有限公司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产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	中国证监会规定媒介	2025-05-10
13	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关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2025-05-17
14	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关于运营管理机构人员变动情况的公告	中国证监会规定媒介	2025-05-21
15	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 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-07-21
16	中金基金管理有限公司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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025-08-15
17	中金基金管理有限公司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基金份额解除	中国证监会规定媒介	2025-08-25

	限售的提示性公告		
18	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 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025-08-29
19	中金基金管理有限公司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 2025 年第二次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025-08-29
20	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更新招募说明书（2025 年第 1 号）	中国证监会规定媒介	2025-08-29
21	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产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025-08-29
22	中金基金管理有限公司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基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2025-08-29
23	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召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025-09-10
24	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 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-10-28
25	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025-11-08

§16 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	711,400,000.00	516,900,000.00	1,228,300,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	692,641,410.47	501,107,616.10	1,193,749,026.57	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	2025 年	/	/

注：1、基金购买不动产资产交割日；
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 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 1,228,300,000.00 元；
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 1,193,749,026.57 元。

§17 备查文件目录

17.1 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指定媒介上发布的各项公告
- （九）中国证监会要求的其他文件

17.2 存放地点

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资者可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

17.3 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和复印件。

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 3 月 31 日