

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
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 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 10 月 27 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 10 月 26 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 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 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
首次募集基金合同生效日	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	713,335,136 份
基金合同存续期	71 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、扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、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	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），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通行费等稳定现金流。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

不动产项目名称：林边公寓

项目公司名称	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	林边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	福建省厦门市思明区下堡路

不动产项目名称：仁和公寓

项目公司名称	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房，主要向在厦稳定就业的无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	福建省厦门市湖里区洪水头东路

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	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	2026 年 5 月 18 日	定向扩募	788,699,997.79	已完成扩募

注：第一次扩募份额上市时间为 2026 年 6 月 4 日。

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	xuweiyi@xmzfl.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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	31,384,466.14
2.本期净利润	12,893,529.59
3.本期经营活动产生的现金流量净额	23,362,318.89

4.本期现金流分派率（%）	0.85
5.年化现金流分派率（%）	2.73

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。

4、本报告期年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募新购入的项目于 2026 年 5 月 18 日（基金合同更新生效日）纳入基金合并范围。根据注 3 列示的年化现金流分派率计算公式，本年度后续期间年化现金流分派率会持续受到以上因素影响，下一完整年度会恢复至正常水平。

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	23,838,843.31	0.0334	-
本年累计	57,396,299.47	0.0805	-

注：本基金合同更新生效日为 2026 年 5 月 18 日，单位可供分配金额使用本报告期末份额计算。

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	33,526,752.96	0.0470	-
本年累计	63,371,768.28	0.1067	-

注：截至本报告期末，本基金本年累计实施两次分红。2026 年第一次分红，权益登记日为 2026 年 4 月 7 日，实际分配金额 29,845,015.32 元，按照基金扩募前的份额 500,000,000 份计算，单位实际分配金额为 0.0597 元。2026 年第二次分红，权益登记日为 2026 年 9 月 1 日，实际分配金额 33,526,752.96 元，按照基金扩募后的份额 713,335,136 份计算，单位实际分配金额为 0.0470 元。

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	12,893,529.59	-
本期折旧和摊销	10,908,865.49	-
本期利息支出	660,008.00	-
本期所得税费用	729,702.61	-
本期息税折旧及摊销前利润	25,192,105.69	-
调增项		
1.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	-	-
2.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	476,881.63	
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-440,433.40	-
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-	-
3.支付的利息及所得税费用	-1,389,710.61	-
本期可供分配金额	23,838,843.31	-

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

本基金本期可供分配金额为 23,838,843.31 元，上年同期可供分配金额为 15,243,812.03 元，同比变动 56.38%。主要是本基金于上半年完成第一次扩募并购入新资产，基金合同更新生效日为 2026 年 5 月 18 日，基金持有的底层资产增加导致本基金可供分配金额较上年同期变化超过 10%。

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（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。

上年同期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。

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 864,868.08 元（含税），资产支持证券管理人的管理费计提金额 152,623.83 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 50,874.16 元（含税），运营管理机构浮动管理费用 1 和浮动管理费用 2 合计计提金额 3,924,602.94 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“第四部分 不动产基金”及“附件六 基金合同和托管协议有关情况”。

§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 4 个租赁住房项目组成，分别为位于福建省厦门市集美区的保障性租赁住房园博公寓项目、珩琦公寓项目，位于福建省厦门市思明区的保障性租赁住房林边公寓项目，以及位于福建省厦门市湖里区的厦门市市级公共租赁住房仁和公寓项目。4 个租赁住房项目合计拥有房源套数 7,354 套，建筑面积合计

288,471.95 平方米，可供出租面积合计 288,471.95 平方米。园博公寓、珩琦公寓自 2020 年 11 月投入运营，截至 2026 年 9 月底，已运营超过 5 年。林边公寓自 2022 年 9 月投入运营，截至 2026 年 9 月底，已运营超过 4 年。仁和公寓自 2022 年 4 月投入运营，截至 2026 年 9 月底，已运营超过 4 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 30,189,253.39 元。截至 2026 年 9 月 30 日，按建筑面积计算，不动产项目出租率为 98.95%。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 2026 年 9 月 30 日在租租约的平均单价为 36.65 元/平方米/月（含税）。

分项目看，园博公寓项目 2026 年第三季度实现租金收入 11,504,048.62 元。截至 2026 年 9 月 30 日，园博项目可供出租面积 112,875.18 平方米，实际出租面积 112,129.96 平方米，不动产项目出租率为 99.34%。截至 2026 年 9 月 30 日，园博项目在租租约的平均单价为 36.07 元/平方米/月（含税）。

珩琦公寓项目 2026 年第三季度实现租金收入 8,357,512.20 元。截至 2026 年 9 月 30 日，珩琦项目可供出租面积 85,678.79 平方米，实际出租面积 84,893.65 平方米，不动产项目出租率为 99.08%。截至 2026 年 9 月 30 日，珩琦项目在租租约的平均单价为 34.59 元/平方米/月（含税）。

林边公寓项目 2026 年第三季度实现租金收入 2,960,281.77 元。截至 2026 年 9 月 30 日，林边公寓项目可供出租面积 21,254.68 平方米，实际出租面积 20,919.55 平方米，不动产项目出租率为 98.42%。截至 2026 年 9 月 30 日，林边公寓项目在租租约的平均单价为 48.51 元/平方米/月（含税）。

仁和公寓项目 2026 年第三季度实现租金收入 7,367,410.80 元。截至 2026 年 9 月 30 日，

仁和公寓项目可供出租面积 68,663.30 平方米，实际出租面积 67,499.34 平方米，不动产项目出租率为 98.30%。截至 2026 年 9 月 30 日，仁和公寓项目在租租约的平均单价为 36.55 元/平方米/月（含税）。

据运营管理机构介绍，2026 年第三季度，园博公寓、珩琦公寓、仁和项目周边未有新增竞争性项目投入运营。2026 年第三季度，林边项目周边的湿地公园 TOD 项目约有 300 套租赁住房投入运营，该项目与林边项目在产品定位、目标客群方面存在显著差异。

截至报告披露日，不动产项目经营稳定，暂无对不动产项目运营产生重大不利影响的因素。基金管理人与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。

4.1.2 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 (2026 年 7 月 1 日- 2026 年 9 月 30 日) /报告期末 (2026 年 9 月 30 日)	上年同期 (2025 年 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 9 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	288,471.95	198,553.97	45.29
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	284,458.84	197,062.15	44.35
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	98.95	99.25	-0.30
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）	36.65	34.74	5.50
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	天	268.44	211.59	26.87

		总/总在租赁面积				
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	-

注：本基金本期 2026 年 9 月 30 日时点的各项指标包括园博公寓项目、珩琦公寓项目、林边公寓项目、仁和公寓项目四个资产。上年同期，本基金资产不包括林边公寓项目和仁和公寓项目，因此合计的各项指标仅包括园博公寓项目和珩琦公寓项目。

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	本期 (2026 年 7 月 1 日- 2026 年 9 月 30 日) /报告期末 (2026 年 9 月 30 日)	上年同期 (2025 年 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 9 月 30 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	112,129.96	111,963.78	0.15
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.34	99.19	0.15
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)	36.07	35.34	2.07
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	204.07	207.17	-1.50
6	报告期末租金收缴	报告期末当年累计实收租金	%	100.00	100.00	-

	率	/报告期末当年累计应收租金				
--	---	---------------	--	--	--	--

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	本期 (2026 年 7 月 1 日- 2026 年 9 月 30 日) /报告期末 (2026 年 9 月 30 日)	上年同期 (2025 年 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 9 月 30 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	84,893.65	85,098.37	-0.24
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.08	99.32	-0.24
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)	34.59	33.95	1.89
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	212.95	217.40	-2.05
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	-

不动产项目名称：林边公寓

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2026 年 7 月 1 日- 2026 年 9 月 30 日) /报告期末 (2026 年 9 月 30 日)	上年同期 (2025 年 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 9 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租	/	平方米	21,254.68	-	-

	面积					
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	20,919.55	-	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	98.42	-	-
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）	48.51	-	-
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	180.86	-	-
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	-	-

注：林边公寓所属厦门安居林边仁和住房租赁有限公司于 2026 年 5 月 18 日纳入本基金合并范围，无上年同期可比数据。

不动产项目名称：仁和公寓

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 （2026 年 7 月 1 日- 2026 年 9 月 30 日） /报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期 （2025 年 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	68,663.30	-	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	67,499.34	-	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	98.30	-	-
4	报告期内	报告期末各租	元/平方米	36.55	-	-

	租金单价水平	约租金单价* 租赁面积的加 总/总在租赁 面积	/月（含 税）			
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	472.30	-	-
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	-	-

注：仁和公寓所属厦门安居林边仁和住房租赁有限公司于 2026 年 5 月 18 日纳入本基金合并范围，无上年同期可比数据。

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）租赁住房行业的风险

不动产项目所处的租赁住房行业容易受行业政策、经济社会环境影响。从需求端来看，如果未来国内经济增速持续放缓可能导致居民收入水平下降、城市人口流出，将会导致租金增长及出租率水平承压。从供给端来看，在政策支持和租房需求持续释放的驱动下，未来市场同类租赁住房房源供给将持续增加，市场竞争也将会更加激烈。

（2）不动产项目运营风险

不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体包括：1）租金在政策指导下定价和调整的风险；2）租金优惠

折扣导致租金下降的风险；3）出租率下降的风险；4）住房租赁市场需求变化的风险；5）租赁住房及保障性住房供给增大的风险；6）承租人履约风险；7）保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险；8）运营支出及相关税费增长的风险；9）不动产资产维修和改造的相关风险；10）运营管理机构尽职尽责履约风险；11）公共租赁住房配租效率风险；12）公共租赁住房配租方案变化的风险；13）重要现金流提供方退租风险；14）税收政策调整风险；15）不动产项目运营风险；16）非入池资产的风险等。

（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、运营管理机构的尽职尽责履约风险、计划管理人的尽职尽责履约风险、托管人的尽职尽责履约风险、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。

相关风险详见本基金的招募说明书及其更新中的“风险因素”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	1,970,067,703.85	1,282,202,461.07	53.65
2	总负债	1,324,955,971.77	860,970,853.86	53.89
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	30,189,253.39	19,423,692.10	55.42
2	营业成本/费用	1,958,223.23	2,940,299.49	-33.40
3	EBITDA	26,294,297.40	16,955,147.43	55.08

注：本基金于 2026 年完成第一次扩募，上年末金额和上年同期金额均不含本年新购入项目公司厦门安居林边仁和住房租赁有限公司的数据，变动比例较大主要是合并范围变动导致。

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	710,002,730.24	710,002,730.24	-
主要负债科目				
1	其他应付款	448,858,127.09	457,013,154.51	-1.78

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	515,878,114.86	-
主要负债科目				
1	其他应付款	320,327,311.98	326,115,975.32	-1.78

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：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

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	682,453,428.91	-	-
主要负债科目				
1	其他应付款	464,448,529.73	-	-

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	11,504,048.62	100.00	11,233,958.59	100.00	2.40
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	11,504,048.62	100.00	11,233,958.59	100.00	2.40

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	8,357,512.20	100.00	8,189,733.51	100.00	2.05
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	8,357,512.20	100.00	8,189,733.51	100.00	2.05

项目公司名称：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	10,327,692.57	100.00	-	-	-
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	10,327,692.57	100.00	-	-	-

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	183,847.73	22.99	1,069,215.29	62.94	-82.81
2	税金及附加	579,166.39	72.42	598,929.97	35.26	-3.30
3	管理费用	36,669.62	4.59	30,672.81	1.80	19.55
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	799,683.74	100.00	1,698,818.07	100.00	-52.93

注：长期待摊费用摊销同比变化较大主要系部分家具家电摊销完毕所致。

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	142,741.20	25.35	816,195.27	65.75	-82.51
2	税金及附加	389,533.70	69.17	400,561.01	32.26	-2.75
3	管理费用	30,889.57	5.48	24,725.14	1.99	24.93
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	563,164.47	100.00	1,241,481.42	100.00	-54.64

注：长期待摊费用摊销同比变化较大主要系部分家具家电摊销完毕所致。

项目公司名称：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	359,959.40	60.46	-	-	-
2	税金及附加	202,435.93	34.00	-	-	-
3	管理费用	32,979.69	5.54	-	-	-
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	595,375.02	100.00	-	-	-

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	%	98.40	90.48

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	%	86.43	87.00
---	--------------------	-----------------------------	---	-------	-------

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	%	98.29	90.03
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	%	87.51	87.69

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：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标 单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 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	%	96.51	-
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	%	87.52	-

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 32,751,080.76 元，合计对外支出总金额 6,286,053.43 元。2025 年同期，不动产项目公司合计收入归集总金额 20,800,443.98 元，合计对外支出总金额 2,824,311.47 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	888,825.87	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	888,825.87	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

根据原始权益人厦门安居集团有限公司、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）共同出具的《关于净回收资金计算结果的说明函》及《厦门安居集团有限公司关于中金厦门安居 REIT 回收资金使用情况的说明》，原始权益人净回收资金金额为 47,598.16 万元，拟用于投资项目金额为 40,458.44 万元，拟投资项目包括保障性租赁住房大嶝公寓、保障性租赁住房美峰公寓、保障性住房龙泉公寓一期、保障性住房龙泉公寓二期、保障性租赁住房古地石公寓、蓬莱公寓（2013XP05 地块）等。截至 2026 年 9 月 30 日，已使用回收资金数额合计 27,103.56 万元。暂时闲置的剩余资金开展现金管理，后续将根据项目建设进度用于项目投资。

§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	-	13 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“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。
吕静杰	本基金的 基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	10 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。
陈涛	本基金的 基金经理	2022 年 8 月 22 日	2026 年 8 月 31 日	14 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	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

					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。	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；中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
吕林峰	本基金的基金经理	2026 年 8 月 31 日	-	8 年	曾负责经营性不动产投资研判、运营管控、资产盘活，开展若干大型城市综合体存续期经营管理、改造提升、资产证券化等工作，项目类型涵盖购物中心、租赁住房、产业园区、写字楼、酒店、IP 乐园等领域。	吕林峰先生，理学硕士。历任万科企业股份有限公司南方区域总部资产管理部经理，深圳市万科发展有限公司投后管理部经理；深业集团资产管理部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注：1、上述任职日期、离任日期根据本基金管理人作出决定确定的任免日期填写；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经验年限总和。

3、本基金无基金经理助理。

§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	713,335,136.00
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	713,335,136.00

§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	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	汇总	备注
币种	人民币	人民币	人民币	/	/
项目公司形成/购买资产时间	2022-5-25	2022-5-25	2024-9-24	/	/
基金购买资产时间	2022-8-23	2022-8-23	2026-5-14	/	1
初始成本	704,000,000.00	510,000,000.00	78,7700,000.00	2,001,700,000.00	2
采用公允价值计量的账面价值	711,400,000.00	516,900,000.00	78,7700,000.00	2,016,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	679,470,138.71	493,890,011.26	774,542,501.25	1,947,902,651.22	4
基金购买资产的投资成本	753,663,473.48	545,977,957.75	684,016,486.74	1,983,657,917.97	/
所在区域	福建省	福建省	福建省	/	/
所在城市	厦门市	厦门市	厦门市	/	/
报告期	2026 年第 3 季度	2026 年第 3 季度	2026 年第 3 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 2026 年 9 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 2,016,000,000.00 元；

4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 1,947,902,651.22 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》及其更新

（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》及其更新

（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》及其更新

（五）《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 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》及其更新

（六）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

（七）基金管理人业务资格批复和营业执照

（八）基金托管人业务资格批复和营业执照

（九）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

（十）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 10 月 27 日