

# 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

编制日期：2026年4月24日

送出日期：2026年4月25日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

## 一、产品概况

基金简称	中金厦门安居 REIT	基金代码	508058
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
基金合同生效日	2022年8月22日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2022年8月31日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为71年
基金经理	李耀光	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2017年9月20日
基金经理	陈涛	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2021年12月27日
基金经理	吕静杰	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2021年4月26日
其他	原始权益人：厦门安居集团有限公司 运营管理机构：厦门住房租赁发展有限公司		

注：本基金首次发售基金合同生效日为2022年8月22日。本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了《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2025年度第一次扩募并新购入不动产项目及相应调整基金管理费的议案》等共计八项议案。大会决议自2026年4月24日起生效，修订后的法律文件生效日请见基金管理人届时发布的公告。

## 二、基金投资与净值表现

### (一) 投资目标与投资策略

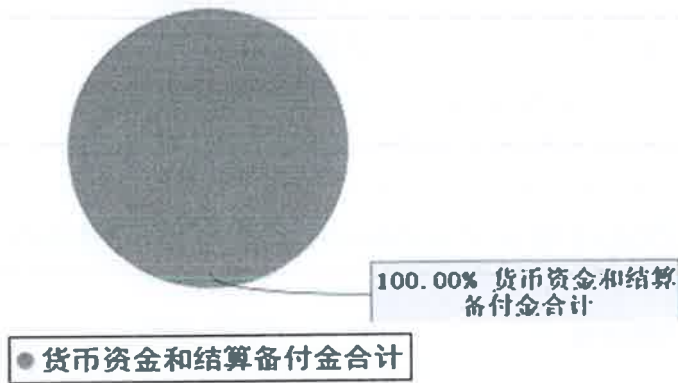
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法

	律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。
主要投资策略	（一）不动产项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。2、本次扩募资产投资策略。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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
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。

注：详见《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。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表 (2025年12月31日)



注：1、图示比例为本基金 2025 年年报期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。  
2、本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

本基金无业绩比较基准。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额 (M)	收费方式/费率
认购费	M<100 万元	0.60%
	100 万元≤M<300 万元	0.40%
	300 万元≤M<500 万元	0.20%
	M≥500 万元	1,000 元/笔

注：基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。对于认购本次扩募发售份额的投资者，本基金不收取认购费。

## (二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收取方															
管理费	<p><b>固定管理费用</b></p> <p>固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下： 自本基金2025年度第一次扩募基金合同更新生效日（含）起，</p> $H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ <p>H为当日应计提的固定管理费用； E在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后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。</p>	管理人															
管理费	<p>运营管理费用由运营管理机构收取。</p> <p><b>(1) 已持有的不动产项目的运营管理费用计提方法、计提标准和支付方式如下：</b></p> <p>1) 基础管理费用</p> <p>运营管理机构当年应收取的基础管理费用为各个项目公司基础管理费用之和。</p> <p>每一项目公司的基础管理费用的计算方法如下：</p> $F1 = I \times g$ <p>F1为每一项目公司当年的基础管理费用； I为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同； g为基础管理费用的费率，计算方式为：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>不动产项目</th> <th>年份</th> <th>当年营业收入/上年营业收入</th> <th>基础管理费用的费率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2022年首发不动产项目</td> <td>本基金成立至2023年12月31日</td> <td>/</td> <td><math>g = 13.0\%</math></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2024年1月1日起（含）</td> <td>当年营业收入/上年营业收入 <math>\geq 100\%</math></td> <td><math>g = 13.0\%</math></td> </tr> <tr> <td><math>90\% \leq \text{当年营业收入/上年营业收入} &lt; 100\%</math></td> <td><math>g = 11.5\%</math></td> </tr> <tr> <td>当年营业收入/上年营业收入 <math>&lt; 90\%</math></td> <td><math>g = 10.0\%</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。</p>	不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率	2022年首发不动产项目	本基金成立至2023年12月31日	/	$g = 13.0\%$	2024年1月1日起（含）	当年营业收入/上年营业收入 $\geq 100\%$	$g = 13.0\%$	$90\% \leq \text{当年营业收入/上年营业收入} < 100\%$	$g = 11.5\%$	当年营业收入/上年营业收入 $< 90\%$	$g = 10.0\%$	运营管理机构
不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率														
2022年首发不动产项目	本基金成立至2023年12月31日	/	$g = 13.0\%$														
	2024年1月1日起（含）	当年营业收入/上年营业收入 $\geq 100\%$	$g = 13.0\%$														
		$90\% \leq \text{当年营业收入/上年营业收入} < 100\%$	$g = 11.5\%$														
		当年营业收入/上年营业收入 $< 90\%$	$g = 10.0\%$														

费用类别	收费方式/年费率	收取方
	<p>2) 浮动管理费用 运营管理机构当年应收取的浮动管理费用为各个项目公司浮动管理费用之和。 每一项目公司的浮动管理费用的计算方法如下： <math>F2 = \text{Max}[(I - T), 0] \times 20\%</math> F2 表示每一项目公司当年的浮动管理费用； I=为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入” - “应收账款余额的增加”）； T=为首发每一项目公司运营收入目标值，计算规则如下： i) 本基金成立当年，T=《可供分配金额测算报告》记载的自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止的“营业收入” ×2022 年度运营管理机构实际提供管理服务天数 ÷275； ii) 2023 年度，T=《可供分配金额测算报告》记载的 2023 年度的“营业收入”； iii) 2024 年度起（含），T=Max[上年度的 I 值，上年度的 T 值]。 <b>（2）针对本次新购入的不动产项目，运营管理费计提方法、计提标准和支付方式如下：</b></p> <p>1) 基础管理费用 基础管理费用的计算方法如下： <math>F1 = I \times 13.0\%</math> F1 为拟购入项目公司当年的基础管理费用； I为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同。 基础管理费用按月计提，按季支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。</p> <p>2) 浮动管理费用 浮动管理费用的计算方法如下： <math>F2 = (I - T) \times 20\%</math> F2 表示拟购入项目公司当年的浮动管理费用； I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）； T 为拟购入项目公司运营收入的目标值，即本次扩募评估报告所记载的项目公司当年运营收入的预测值； 特别地，当I&gt;T时，当年确认的浮动管理费用金额不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的2%；当I&lt;T时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的2%。</p>	
<p>托管费</p>	<p>本基金托管费用的计算方法如下： <math>H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}</math> H为当日应计提的托管费用； E在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后的第二</p>	<p>基金托管人</p>

费用类别	收费方式/年费率	收取方
	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。	
销售服务费	不涉及	不涉及
审计费用	年费用金额70,000.00元	会计师事务所
信息披露费用	年费用金额120,000.00元	规定披露报刊
指数许可使用费	不涉及	不涉及
其他费用	详见法律文件的约定及相关公告	

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负（如有），按实际发生金额从基金资产中扣除。

2、审计费用为公募基金层面的审计费用，基金整体层面的审计费用合计 350,000.00 元。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

3、以上为本次扩募后基金运作阶段相关费用，详见《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》第十七部分“基金的费用与税收”，自基金合同更新生效日起适用。

#### 四、风险揭示与重要提示

##### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”），发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金成立后主要投资于以租赁住房类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，在获取不动产项目运营收益的同时承担不动产项目资产价格波动。投资于本基金的主要风险有：（1）不动产基金的特有风险包括但不限于租赁住房行业的风险；不动产基金的投资管理风险（基金投资的交易风险；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；土地使用权到期、被征用或收回的风险；不动产基金利益冲突与关联交易风险等），本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险（基金停牌风险；扩募发售失败风险；摊薄即期回报的风险；发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险；基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险），及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；计划管理人、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）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险等。

##### （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册、新购入不动产项目的变更注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确

获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的临时相关公告等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)，客服电话：400-868-1166

- (1) 基金合同、托管协议、招募说明书及其更新；
- (2) 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告；
- (3) 基金销售机构及联系方式；
- (4) 基金份额净值；
- (5) 其他重要资料。

## 六、其他情况说明

无。