

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 2023 年中期报告

2023 年 6 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

送出日期：2023 年 8 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。本中期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 2023 年 8 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。

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	9
2.6 其他相关资料	9
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	10
3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况	10
3.3.2 本期可供分配金额	11
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
§ 4 基础设施项目运营情况	13
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明	13
4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	14
4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析	14
4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析	15
4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	16
4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况	16
4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明	16
4.5.3 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	17
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况	17
4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析	17
4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明	17
4.7 基础设施项目投资情况	17
4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况	17
4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析	17
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	17

4.9 基础设施项目相关保险的情况	17
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	17
4.11 其他需要说明的情况	18
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末基金的资产组合情况	19
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	19
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	19
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	19
5.5 投资组合报告附注	19
5.6 报告期末其他各项资产构成	19
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	19
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	20
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	20
§ 6 管理人报告	21
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	21
6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验	21
6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介	21
6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	22
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	22
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	23
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	23
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	24
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	24
§ 7 托管人报告	26
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	26
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	26
7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容真实性、准确性和完整性发表意见	26
§ 8 中期财务报告（未经审计）	27
8.1 资产负债表	27
8.1.1 合并资产负债表	27
8.1.2 个别资产负债表	28
8.2 利润表	30
8.2.1 合并利润表	30
8.2.2 个别利润表	31
8.3 现金流量表	31
8.3.1 合并现金流量表	31
8.3.2 个别现金流量表	33
8.4 所有者权益变动表	35
8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表	35
8.4.2 个别所有者权益变动表	36
8.5 报表附注	38

8.5.1	基金基本情况	38
8.5.2	会计报表的编制基础	38
8.5.3	遵循企业会计准则及其他有关规定的声明	38
8.5.4	本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明	39
8.5.5	会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明	39
8.5.6	税项	39
8.5.7	合并财务报表重要项目的说明	40
8.5.8	集团的构成	48
8.5.9	承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明	48
8.5.10	关联方关系	48
8.5.11	本报告期及上年度可比期间的关联方交易	49
8.5.12	关联方应收应付款项	53
8.5.13	期末(2023年06月30日)基金持有的流通受限证券	53
8.5.14	收益分配情况	54
8.5.15	金融工具风险及管理	54
8.5.16	有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项	55
8.5.17	个别财务报表重要项目的说明	56
§ 9	基金份额持有人信息	58
9.1	基金份额持有人户数及持有人结构	58
9.2	基金前十名流通份额持有人	58
9.3	基金前十名非流通份额持有人	59
9.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	59
§ 10	基金份额变动情况	61
§ 11	重大事件揭示	62
11.1	基金份额持有人大会决议	62
11.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	62
11.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	62
11.4	报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	62
11.5	基金投资策略的改变	62
11.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	62
11.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	62
11.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	62
11.9	其他重大事件	62
§ 12	影响投资者决策的其他重要信息	64
§ 13	备查文件目录	65
13.1	备查文件目录	65
13.2	存放地点	65
13.3	查阅方式	65

§ 2 基金简介

2.1 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）
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	<p>（一）基础设施项目投资策略。</p> <p>1、初始基金资产投资策略。本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“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”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。</p> <p>2、运营管理策略。本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进保障性租赁住房运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分基础设施项目运营管理职责。</p> <p>3、资产收购策略。本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增投资具有稳定现金流的保障性租赁住房基础设施项目。</p> <p>4、更新改造策略。基金管理人将视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，为租户提供有竞争</p>

	<p>力的服务。</p> <p>5、出售及处置策略。本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。</p> <p>6、对外借款策略。本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。</p> <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。</p> <p>本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。</p>
业绩比较基准	不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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	<p>（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；</p> <p>（二）本基金收益分配方式为现金分红；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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。</p>
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
外部管理机构	厦门住房租赁发展有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：园博公寓

基础设施项目公司名称	厦门安居园博住房租赁有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房

基础设施项目主要经营模式	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住房租赁服务,并收取相应租金。租金一般不高于同地段同品质市场化租赁住房租金的95%,年度租金涨幅不超过5%。
基础设施项目地理位置	福建省厦门市集美区滨水北里

基础设施项目名称: 珩琦公寓

基础设施项目公司名称	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	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住房租赁服务,并收取相应租金。租金一般不高于同地段同品质市场化租赁住房租金的95%,年度租金涨幅不超过5%。
基础设施项目地理位置	福建省厦门市集美区珩琦二里

2.3 基金管理人和基金托管人

项目	基金管理人	基金托管人
名称	中金基金管理有限公司	兴业银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	席晓峰
	联系电话	010-63211122
	电子邮箱	xxpl@ciccfund.com
客户服务电话	400-868-1166	95561
传真	010-66159121	021-62159217
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	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	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层	上海市浦东新区银城路167号4楼
邮政编码	100004	200120
法定代表人	胡长生	吕家进

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	中国国际金融股份有限公司	厦门住房租赁发展有限公司
注册地址	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	厦门市思明区文塔路211号322、326单元
办公地址	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	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	沈如军	陈勇
-------	-----	----

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

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	报告期（2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日）
本期收入	38,140,693.26
本期净利润	13,381,933.31
本期经营活动产生的现金流量净额	25,507,851.35
期末数据和指标	2023 年 6 月 30 日
期末基金总资产	1,320,272,184.68
期末基金净资产	1,305,149,638.76
期末基金总资产与净资产的比例（%）	101.16

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	2.6103
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 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	28,893,055.40	0.0578	-
2022 年	20,958,683.93	0.0419	-

注：2022 年可供分配金额为 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日期间产生的可供分配金额

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	20,955,022.94	0.0419	本基金 2023 年第一次分红是本基金设立日（2022 年 8 月 22 日）到 2022 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 20,958,683.93 元，实际分配人民币 20,955,022.94 元，约占前述可供分配金额的 99.98%。分红的现金红利发放日为：场外，2023 年 4 月 7 日；场内，2023 年 4 月

			11 日。
本年累计	20,955,022.94	0.0419	本基金 2023 年第一次分红是本基金设立日（2022 年 8 月 22 日）到 2022 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 20,958,683.93 元，实际分配人民币 20,955,022.94 元，约占前述可供分配金额的 99.98%。分红的现金红利发放日为：场外，2023 年 4 月 7 日；场内，2023 年 4 月 11 日。
2022 年	-	-	-

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	13,381,933.31	
本期折旧和摊销	15,836,971.02	
本期利息支出	809,737.91	
本期所得税费用	12,329.73	
本期息税折旧及摊销前利润	30,040,971.97	
调增项		
1-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	5,507.88	
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	3,381,257.17	
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-3,712,613.98	
2-当期购买基础设施项目等资本性支出	-	
3-支付的利息及所得税费用	-822,067.64	
本期可供分配金额	28,893,055.40	

注：“未来合理相关支出预留”调整项包括本期应付管理人报酬、税费、中介费用、押金等经营性负债的减少。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

3.4 报告期内基金及资产支持证券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 1,051,311.35 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 185,525.16 元，基金托管人的托管费计提金额 65,096.65 元。外部管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 4,718,789.27 元。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施资产由两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。其中：园博公寓由 7 栋钢混结构建筑物组成，共计 2,614 套房源，总建筑面积为 112,875.18 平方米；珩琦公寓位由 5 栋钢混结构建筑物组成，共计 2,051 套房源，总建筑面积为 85,678.79 平方米。

本报告期内，基础设施资产保持平稳运营，出租率及租金收缴率保持较高水平，租户结构稳定、分散化程度高，租金稳中有升。

截至 2023 年 6 月 30 日，本基金持有的基础设施资产合计实现租金收入人民币 36,357,417.46 元，租金收缴率为 100%。按建筑面积计算，本期末基础设施资产总体出租率为 99.64%。租户结构分散化程度高，个人租户占比 91.37%，企业租户占比 8.63%。基础设施项目 2023 年 6 月 30 日在租租约的平均单价为 32.52 元/平方米/月，其中，园博公寓平均租金为 33.34 元/平方米/月，珩琦公寓平均租金为 31.44 元/平方米/月。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

基础设施项目属于保障性租赁住房行业，是我国住房保障体系的重要组成部分，具有重要战略意义，未来发展空间较大。

国家对租赁住房行业政策支持力度较大。自 2015 年中央经济工作会议明确提出发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向以来，国家出台了多个支持租赁住房市场的政策。2020 年 10 月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，同时明确了“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。党的二十大报告指出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2023 年 7 月 24 日，中共中央政治局会议指出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

长期来看，我国住房租赁需求稳定。根据中金公司发布的研究报告《租赁住房市场研究：新

元肇启，举目万里》：区域间经济发展水平差异决定人口流动方向，进而影响住房市场供需关系与居民家庭租买决策。国际经验表明，经济较发达城市的租房比例相对更高。截至 2020 年底，中国城镇常住人口已突破 9 亿人，出租房群体规模约 1.9-2.2 亿人。往前看，在人口向大城市集聚、城镇化深入与租房比例提升的作用下，预计 2035 年前后租房群体将扩容至约 3 亿人。

保障性租赁住房规划与建设有序推进。根据中国新闻网 2022 年 9 月 14 日报道，在“中国这十年”系列主题发布会上，住房和城乡建设部相关负责人表示，“十四五”期间 40 个重点城市将建设筹集 650 万套（间）保障性租赁住房，可解决近 2,000 万新市民、青年人的住房困难问题。住房和城乡建设部 2023 年工作会议提出，2023 年以发展保障性租赁住房为重点，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套（间）。

总体而言，发展保障性租赁住房具有重大战略意义，从需求与规划及建设进度看，现阶段我国保障性租赁住房具有较大发展空间。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，在年度租金涨幅方面也有一定的上限。与市场化租赁住房项目相比，保障性租赁住房在租金方面具有一定的吸引力。保障性租赁住房作为具备保障性质的基础设施项目，按区域人口、租赁需求与供给关系布局，考虑到本基金所持有的保障性租赁住房项目周边配套较为齐全，主要覆盖的园区内个人及企业租赁需求有望维持稳定，基础设施项目未来有望保持较高的出租率。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)	
		金额	占该项目总收入比例 (%)
1	租金收入	36,357,417.46	100.00
2	其他收入	-	-
3	合计	36,357,417.46	100.00

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2023年1月1日至2023年6月30日)	
		金额	占该项目总成本比例(%)
1	长期待摊费用摊销	3,750,356.28	63.72
2	税金及附加	1,920,672.81	32.63
3	管理费用	214,803.42	3.65
4	其他成本费用	-	-
5	合计	5,885,832.51	100.00

注：基础设施项目公司层面对投资性房地产采用公允价值核算，故基础设施项目营业成本无折旧费用。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化情况。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2023年1月1日至2023年6月30日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.68
2	净利率	净利润/营业收入	%	-0.23
3	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	86.59

注：上述基础设施项目净利率、息税折旧摊销前净利率已剔除公允价值变动损益的影响，净利率

偏低主要是扣除了提取到基金层面用于分红的支出。上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，上文“本期可供分配金额计算过程”中本报告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。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目由两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 4,665 套，建筑面积合计 198,553.97 平方米。

2023 年上半年，基础设施项目保持平稳运营，出租率及租金收缴率保持较高水平，租户结构稳定、分散化程度高，租金保持稳中有升。

截至 2023 年 6 月 30 日，按照建筑面积计算，基础设施项目整体出租率为 99.64%，维持在较高水平。其中，园博公寓出租率为 99.44%，珩琦公寓出租率为 99.91%。基础设施项目租户结构保持稳定且合理分散，截至 2023 年 6 月 30 日，个人租户占比 91.37%，企业租户占比 8.63%。上半年，基础设施资产合计实现租金收入人民币 36,357,417.46 元，租金收缴率为 100%。基础设施项目 2023 年 6 月 30 日在租租约的平均单价为 32.52 元/平方米/月，其中：园博公寓平均租金为 33.34 元/平方米/月，珩琦公寓平均租金为 31.44 元/平方米/月。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

自权利义务转移日起，基金管理人完成对基础设施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。本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 40,143,333.54 元，对外支出总金额 12,698,418.35 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10%的情况。

4.5.3 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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，除本基金内部股东借款外，各基础设施项目公司无对外借入款项。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本报告期内，基础设施项目无不符合借款要求的对外借入款项。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，无购入或出售基础设施项目。

4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求购买了财产一切险、公共责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

宏观层面看，基础设施项目所处区域人口结构、支持政策有利于基础设施项目平稳运营。根

据第七次人口普查及厦门市统计局发布的《厦门市 2022 年各区主要人口指标数据》，2022 年集美区常住人口城镇化率达 90.34%，常住人口 109.1 万，居厦门市六区之首，环比 2021 年人口增长 1.2%，其中青年人口占较大比例，年轻化的人口结构为保障性租赁住房的发展提供了坚实的发展基础。同时，集美区积极出台政策吸引青年人才。2022 年，集美聚力打造青年发展友好型城区，发布《集美区建设青年发展友好型城区行动方案（2022—2025）》，推进全国青年发展型县域试点工作，有效支持青年在集美成长成才。2023 年 3 月，集美区加大对新就业大学生等青年人才稳定就业的生活保障力度，发布《集美区企业青年人才生活补助办法》，满足相关条件者可享受每人每年最高 6,000 元的生活补助。

基金成立以来，基金管理人与外部管理机构努力为租户提供优质服务、提升居住体验、增强租户的归属感。基础设施项目运营平稳有序，出租率维持较高水平，租户结构稳定，租金回收情况良好，到期续约率保持较高水平，各项成本费用均控制在预算范围以内。根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》的要求，保障性租赁住房租金不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%，年度租金涨幅不超过 5%。基础设施项目严格执行厦门市政策要求，与周边市场化租赁住房相比，基础设施项目在租金价格方面将具有吸引力。

展望未来，得益于便捷的交通区位、优质的租住体验以及有吸引力的租金价格，基础设施项目有望保持持续稳定的经营。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	3,100,807.93
4	其他资产	-
5	合计	3,100,807.93

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 报告期内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基础设施资产支持证券，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。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。基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会委员评估后审慎采用，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券，无其他投资品种。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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 5 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基础设施基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，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 4 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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	-	10 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、保障房及城市基础设施等基础设施领域，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。
陈涛	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	11.5 年	曾负责蒙冀铁路、川气东送天然气管道、千黄高速等基础设施项目的投后	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

					运营管理工作，项目类型覆盖铁路、港口、轨道交通、高速公路、清洁能源等基础设施领域。	通控股有限公司业务发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部经理、境内综合租赁业务三部经理。现任中金基金管理有限公司高级经理。
吕静杰	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	-	7.5 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、光伏等基础设施领域。	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高级经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施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。

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期，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。

6.2 管理人对报告期内本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，履行基础设施项目运营管理职责，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。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交

易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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。

6.4 管理人对报告期内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基础设施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基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人委托厦门住房租赁发展有限公司（“厦房租赁”）作为外部管理机构，负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和厦房租赁已根据签订的《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，基金管理人与厦房租赁制定了《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流程。基金管理人开展了对外部管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等，总体履职情况良好。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见“基础设施项目运营情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人对基金设立日（2022 年 8 月 22 日）到 2022 年 12 月 31 日可供分配金额的红利进行了发放，可供分配金额的分配比例为 99.98%。

截至本报告期末，2023 年累计可供分配金额为 28,893,055.40 元，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。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

2023 年上半年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，市场需求逐步恢复，生产供给持续增加，就业物价总体稳定，居民收入平稳增长，经济运行整体回升向好。根据国家统计局发布的数据，上半年国内生产总值 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，比一季度加快 1.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 30,416 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 230,682 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 331,937 亿元，增长 6.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.8%。

总的来看，上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，宏观政策显效发力，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但也要看到，世界政治经济形势错综复杂，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固。

2023 年上半年，福建省经济持续恢复向好。根据地区生产总值统一核算结果，上半年福建省生产总值按可比价格计算同比增长 3.8%，增幅比一季度提高 2.1 个百分点。上半年全省规模以上工业增加值增长 0.7%，比一季度提高 5.6 个百分点；固定资产投资增长 1.8%，比一季度提高 1.3 个百分点；社会消费品零售总额增长 4.2%，比一季度提高 0.7 个百分点。

厦门市 2023 年上半年经济平稳增长，实现地区生产总值 3,726.43 亿元，增长 1.2%。其中，第一产业增加值 10.48 亿元，下降 4.1%；第二产业增加值 1,413.93 亿元，下降 6.2%；第三产业增加值 2,302.02 亿元，增长 6.4%。三次产业结构为 0.3：37.9：61.8。

展望未来，根据《政府工作报告》，2023 年全国国内生产总值预期目标为增长 5%左右。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

为有效防范基础设施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，基金管理人制定基础设施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，基础设施基金开展关联交易需提交基础设施基金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基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估不同基础设施基金之

间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有基础设施项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施基金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基础设施基金的情形。

§ 7 托管人报告

7.1 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。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

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、基金资产净值的计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了必要的监督、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。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本托管人认真复核了本中期报告中的财务指标、净值表现、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。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.7.1	47,015,601.31	42,464,333.91
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.7.2	1,251,762,945.37	1,263,849,560.11
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	8.5.7.3	20,934,131.83	24,684,488.11
递延所得税资产		-	-
其他资产	8.5.7.4	559,506.17	228,149.35
资产总计		1,320,272,184.68	1,331,226,531.48
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	510,389.06
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,496,497.69	2,687,648.91
应付托管费		65,096.65	47,013.12
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.5	2,835,136.65	6,625,204.42
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	8.5.7.6	8,725,814.93	8,633,547.58
负债合计		15,122,545.92	18,503,803.09
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.7	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
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	8.5.7.8	5,149,638.76	12,722,728.39
所有者权益合计		1,305,149,638.76	1,312,722,728.39
负债和所有者权益总计		1,320,272,184.68	1,331,226,531.48

注：截至 2023 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.6103 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

8.1.2 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.17.1	3,100,807.93	3,811,608.01
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	8.5.17.2	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,303,100,807.93	1,303,811,608.01
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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		1,051,311.35	759,270.60
应付托管费		65,096.65	47,013.12
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	190,000.00
负债合计		1,175,915.37	996,283.72
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		1,924,892.56	2,815,324.29
所有者权益合计		1,301,924,892.56	1,302,815,324.29
负债和所有者权益总计		1,303,100,807.93	1,303,811,608.01

8.2 利润表

8.2.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入		37,957,221.91
1. 营业收入	8.5.7.9	36,357,417.46
2. 利息收入		414,162.60
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益	8.5.7.10	1,185,641.85
8. 其他业务收入		-
二、营业总成本		24,746,430.22
1. 营业成本	8.5.7.9	15,836,971.02
2. 利息支出	8.5.7.11	809,737.91
3. 税金及附加	8.5.7.12	2,017,841.36
4. 销售费用		-
5. 管理费用	8.5.7.13	214,803.42
6. 研发费用		-
7. 财务费用		121.90
8. 管理人报酬		5,721,209.99
9. 托管费		65,096.65
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用	8.5.7.14	80,647.97
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		13,210,791.69
加：营业外收入		183,471.35
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,394,263.04
减：所得税费用	8.5.7.15	12,329.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,381,933.31
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,381,933.31
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		13,381,933.31

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

8.2.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		21,240,586.58
1. 利息收入		28,486.58
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		21,212,100.00
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		1,175,995.37
1. 管理人报酬		1,051,311.35
2. 托管费		65,096.65
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		59,587.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,064,591.21
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,064,591.21
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		20,064,591.21

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

8.3 现金流量表

8.3.1 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

报告截止日：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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		38,768,886.57
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		414,648.00
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.16.1	999,285.40
经营活动现金流入小计		40,182,819.97
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,065,582.54
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		7,392,416.89
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.16.2	2,216,969.19
经营活动现金流出小计		14,674,968.62
经营活动产生的现金流量净额		25,507,851.35
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		-
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		-
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		-
投资活动现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
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		-
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		20,955,022.94

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		1,060.61
筹资活动现金流出小计		20,956,083.55
筹资活动产生的现金流量净额		-20,956,083.55
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		4,551,767.80
加：期初现金及现金等价物余额		42,462,487.01
六、期末现金及现金等价物余额		47,014,254.81

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

8.3.2 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

报告截止日：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		21,212,100.00
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		28,835.39
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		21,240,935.39
8. 取得基础设施投资支付的现金		-
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		996,348.72
经营活动现金流出小计		996,348.72
经营活动产生的现金流量净额		20,244,586.67
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		20,955,022.94
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		20,955,022.94
筹资活动产生的现金流量净额		-20,955,022.94
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		-710,436.27
加：期初现金及现金等价物余额		3,810,210.90
五、期末现金及现金等价物余额		3,099,774.63

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2023年1月1日至2023年6月30日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30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						12,722,728.39	1,312,722,728.39
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						12,722,728.39	1,312,722,728.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-7,573,089.63	-7,573,089.63
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,381,933.31	13,381,933.31
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-20,955,022.94	-20,955,022.94
(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	-	-	-	-	-	-5,149,638.76	1,305,149,638.76

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

8.4.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	-	-	2,815,324.29	1,302,815,324.29
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	-	-	2,815,324.29	1,302,815,324.29
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-890,431.73	-890,431.73
（一）综合收益总额	-	-	-	20,064,591.21	20,064,591.21
（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	-	-	-	-20,955,022.94	-20,955,022.94
（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	-	-	1,924,892.56	1,301,924,892.56

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，上年同期无可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5 财务报表由下列负责人签署：

赵璧

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

8.5 报表附注

8.5.1 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。本基金首次投资的基础设施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，进而取得持有 2 处基础设施资产所属的 2 家项目公司（以下简称“项目公司”或“子公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

8.5.2 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“中国基金业协会”）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。

8.5.3 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发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金于 2023 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止期间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。

8.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期未发生重大会计差错更正。

8.5.6 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

A 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。

B 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基础设施项目公司适用的主要税种及税率

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

根据财政部税务总局住房城乡建设部《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。根据此规定，本基金基础设施项目公司 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。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	47,015,601.31
其他货币资金	-
小计	47,015,601.31
减：减值准备	-
合计	47,015,601.31

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	4,948,807.74
其他存款	42,065,447.07
应计利息	1,346.50
小计	47,015,601.31
减：减值准备	-
合计	47,015,601.31

注：其他存款为协定存款。

8.5.7.1.3 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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

8.5.7.2 投资性房地产

8.5.7.2.1 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
一、账面原值	
1. 期初余额	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
二、累计折旧（摊销）	
1. 期初余额	8,425,676.64
2. 本期增加金额	12,086,614.74
本期计提	12,086,614.74
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	20,512,291.38
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	1,251,762,945.37
2. 期初账面价值	1,263,849,560.11

8.5.7.2.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

8.5.7.2.3 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
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	21,174,952.40
保障性租赁住房珩琦公寓	福建省厦门市集美区珩琦二里	85,678.79	15,182,465.06
合计		198,553.97	36,357,417.46

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

8.5.7.3 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	24,684,488.11		3,750,356.28	-	20,934,131.83
合计	24,684,488.11		3,750,356.28	-	20,934,131.83

8.5.7.4 其他资产

8.5.7.4.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年6月30日
保险费	305,706.41
待认证进项税额	253,799.76
合计	559,506.17

8.5.7.5 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023年6月30日
增值税	910,451.19
企业所得税	12,329.73
城市维护建设税	63,741.52
教育费附加	43,459.57
房产税	1,699,934.58
土地使用税	88,803.06
其他	16,417.00
合计	2,835,136.65

8.5.7.6 其他负债

8.5.7.6.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年6月30日
预收款项	1,795,675.25
其他应付款	6,930,139.68
合计	8,725,814.93

8.5.7.6.2 预收款项

8.5.7.6.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年6月30日
预收租金	1,795,675.25
合计	1,795,675.25

8.5.7.6.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

8.5.7.6.3 其他应付款

8.5.7.6.3.1 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 2023年6月30日
租户押金	6,870,632.31
信披费用	59,507.37
合计	6,930,139.68

8.5.7.6.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

未存在账龄超过一年的重要应付账款。

8.5.7.7 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,300,000,000.00
本期末	500,000,000.00	1,300,000,000.00

8.5.7.8 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
----	-------	-------	----

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	12,722,728.39	-	12,722,728.39
本期利润	13,381,933.31	-	13,381,933.31
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	-20,955,022.94	-	-20,955,022.94
本期末	5,149,638.76	-	5,149,638.76

注：根据基金合同及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关规定，本基金于 2023 年 4 月，根据截至收益分配基准日（2022 年 12 月 31 日）的剩余累计可供分配金额人民币 20,958,683.93 元对基金份额持有人进行分配，共计分配人民币 20,955,022.94 元，约占前述可供分配金额的 99.98%。

8.5.7.9 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		
	园博公司	珩琦公司	合计
营业收入	21,174,952.40	15,182,465.06	36,357,417.46
其中：租金收入	21,174,952.40	15,182,465.06	36,357,417.46
合计	21,174,952.40	15,182,465.06	36,357,417.46
营业成本	9,133,573.41	6,703,397.61	15,836,971.02
其中：折旧及摊销费	9,133,573.41	6,703,397.61	15,836,971.02
合计	9,133,573.41	6,703,397.61	15,836,971.02

8.5.7.10 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
增值税减免	1,185,641.85
合计	1,185,641.85

8.5.7.11 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利息支出	809,737.91
合计	809,737.91

8.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
城市维护建设税	110,054.91
教育费附加	78,522.33
房产税	1,699,934.57
土地使用税	88,803.06
印花税	40,526.49
合计	2,017,841.36

8.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
聘请中介机构费用	10,377.36
保险费	204,426.06
合计	214,803.42

8.5.7.14 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
审计费用	20,000.00
信息披露费	59,507.37
其他	1,140.60
合计	80,647.97

8.5.7.15 所得税费用

8.5.7.15.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	12,329.73
递延所得税费用	-
合计	12,329.73

8.5.7.15.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	13,394,263.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,348,565.76
子公司适用不同税率的影响	-

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
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	-3,021,653.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	-
其他	-314,582.34
合计	12,329.73

8.5.7.16 现金流量表附注

8.5.7.16.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
押金及赔偿款	999,285.40
合计	999,285.40

8.5.7.16.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
支付管理人报酬	912,309.77
退押金	1,056,524.40
支付托管行托管费	47,013.12
审计费	70,000.00
信披费用	120,000.00
其他（银行手续费等）	11,121.90
合计	2,216,969.19

8.5.7.17 现金流量表补充资料

8.5.7.17.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,381,933.31
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	
投资性房地产折旧	12,086,614.74

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	3,750,356.28
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)	-331,356.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,381,257.17
-	-
其他	1,561.00
经营活动产生的现金流量净额	25,507,851.35
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	47,014,254.81
减: 现金的期初余额	42,462,487.01
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	4,551,767.80

8.5.7.17.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

本集团于本报告期内无支付的取得子公司的现金净额。

8.5.7.17.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、现金	47,014,254.81
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	47,014,254.81
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	47,014,254.81
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	-

8.5.7.18 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

8.5.8 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	-	新设取得
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

8.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

8.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

8.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

8.5.10 关联方关系

8.5.10.1 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。

8.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	关联方与本基金关系
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	外部管理机构
厦门安居集团有限公司	原始权益人
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
厦门安居物业管理有限公司	其他关联关系

8.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.11.1 关联采购与销售情况

8.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

8.5.11.2 关联租赁情况

8.5.11.2.1 作为出租方

无。

8.5.11.2.2 作为承租方

无。

8.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.11.3.1 债券交易

无。

8.5.11.3.2 债券回购交易

无。

8.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.11.4 关联方报酬

8.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,955,625.78
其中：固定管理费	1,236,836.51
浮动管理费	4,718,789.27

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。当日应计提固定管理费用的计算方法如下：

日基金管理费=上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.19%÷当年天数

②浮动管理费

每一项目公司的浮动管理费 $1=I \times 13\%$

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 $2=(I-T) \times 20\%$

F 表示当年的浮动管理费用；

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：

T=《可供分配金额测算报告》记载的 2023 年度的“营业收入”。

8.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	65,096.65

注：托管费按上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产的 0.01% 年费率计提，每日计算，

计算公式为：

日基金托管费=上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.01% / 当年天数

8.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

8.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.11.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）持有的基金份额	8,000,000.00
期初持有的基金份额	8,000,000.00
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	
期末持有的基金份额	8,000,000.00

期末持有的基金份额 占基金总份额比例 (%)	1.60
---------------------------	------

注：本基金基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，无往期可比数据。

8.5.11.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

单位：份

本期 2023年1月1日至2023年6月30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
中国中金财富 证券有限公司	15,500,000	3.10%	-	-	-	15,500,000	3.10%
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	18,609,474	3.72%	60,766,966	-	62,113,021	17,263,419	3.45%
合计	204,109,474	40.82%	60,766,966	-	62,113,021	202,763,419	40.55%

8.5.11.7 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 2023年1月1日至2023年6月30日	
	期末余额	当期利息收入
兴业银行	47,014,254.81	414,162.60
合计	47,014,254.81	414,162.60

8.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期及上年度可比期间在承销期内未参与认购关联方承销的证券。

8.5.11.9 其他关联交易事项的说明

报告期内，2023年2月，厦门安居珩琦住房租赁有限公司（“珩琦公司”）与厦门安居物业管理有限公司（“安居物业”）签署电梯维保合同，由安居物业向珩琦公司提供电梯维保服务，维保费用由项目公维金支出，本基金及项目公司无需向安居物业支付维保费用。

8.5.12 关联方应收应付款项

8.5.12.1 应收项目

无。

8.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	本期末 2023年6月30日
应付管理人报酬：	
中金基金管理有限公司	1,051,311.35
中国国际金融股份有限公司	185,525.16
厦门住房租赁发展有限公司	2,259,661.18
应付托管费：	
兴业银行股份有限公司	65,096.65

8.5.13 期末(2023年06月30日)基金持有的流通受限证券

8.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.14 收益分配情况

8.5.14.1 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	2023 年 4 月 4 日	2023 年 4 月 4 日	0.4191	20,955,022.94	99.98	除息日：场外，2023 年 4 月 4 日场内，2023 年 4 月 6 日
合计				20,955,022.94	99.98	-

8.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.15 金融工具风险及管理

8.5.15.1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本基金的信用风险主要来自货币资金和应收款项等。本基金管理人会持续监控这些信用风险的敞口，以控制可能存在的信用风险。

本基金全部货币资金均存放于信用良好的金融机构，本基金管理人认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

于资产负债表日，本基金应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本基金向租户预先收取租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故应收款项未存在重大信用风险。

本基金所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

8.5.15.2 流动性风险

流动性风险，是指本基金在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本基金采用封闭式运作，封闭期内不得赎回本基金，故基金面临的兑付赎回资金的流动性风险较低。本基金持有的基础设施项目公司成员企业各自负责其现金流量预测。本基金的基金管理人基于各成员企业的现金流量预测结果，在基金层面监控长短期资金需求。本基金的基金管理人统一计划统筹调度各成员企业的盈余资金，并确保各成员企业拥有充裕的现金储备以履行到期结算的付款义务。

8.5.15.3 市场风险

市场风险包括利率风险及汇率风险。

8.5.15.3.1 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

(1) 本集团于 6 月 30 日持有的计息金融工具如下：

本集团于本报告期末未持有固定利率的带息金融工具。

本集团于本报告期末持有的浮动利率的带息金融工具金额的金额为人民币 47,015,601.31 元，实际利率为 0.35%-1.80%。

(2) 敏感性分析

本集团于本报告期末持有的带息金融工具为货币资金，本基金管理人认为浮动利率的预期合理可能变动对本集团本报告期的基金净值不产生重大影响。

8.5.15.3.2 汇率风险

汇率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。于 6 月 30 日，本集团未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

8.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

8.5.16.1 以公允价值计量的金融工具

本集团于本报告期末未持有以公允价值计量的金融工具。

8.5.16.2 其他金融工具的公允价值（期末非以公允价值计量的项目）

本集团于本报告期末各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

8.5.17 个别财务报表重要项目的说明

8.5.17.1 货币资金

8.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,100,807.93
其他货币资金	-
小计	3,100,807.93
减：减值准备	-
合计	3,100,807.93

8.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	3,099,774.63
应计利息	1,033.30
小计	3,100,807.93
减：减值准备	-
合计	3,100,807.93

8.5.17.1.3 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

本基金于报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

8.5.17.2 长期股权投资

8.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	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
合计	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00

8.5.17.2.2 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	本期计提减值准备	减值准备余额
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	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 6 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (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 (%)
31,532	15,856.91	480,778,577.00	96.16	19,221,423.00	3.84
上年度末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (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 (%)
38,688	12,923.90	481,662,288.00	96.33	18,347,712.00	3.67

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中国国际金融股份有限公司	17,263,419	3.45
2	申万宏源证券有限公司	16,802,644	3.36
3	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	8,963,783	1.79
4	中国银河证券股份有限公司	6,096,649	1.22
5	新华人寿保险股份有限公司—新传统产品 2	5,886,311	1.18
6	德邦证券资管—横琴人寿保险有限公司—德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	5,357,884	1.07
7	东方财富证券股份有限公司	4,687,917	0.94
8	广发证券股份有限公司	3,876,896	0.78
9	中信证券股份有限公司	2,771,705	0.55
10	国联证券股份有限公司	2,156,533	0.43
合计		73,863,741.00	14.77
上年度末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	23,899,030.00	4.78
2	中国国际金融股份有限公司	18,609,474.00	3.72
3	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—臻创 1 号证券投资集合资金信托计划	6,856,183.00	1.37
4	新华人寿保险股份有限公司—新传统产品 2	5,886,311.00	1.18
5	德邦证券资管—横琴人寿保险有限公司—德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	5,357,884.00	1.07

6	中国银河证券股份有限公司	5,256,948.00	1.05
7	东方财富证券股份有限公司	4,517,917.00	0.90
8	中信证券—中信银行—中信证券稳健专享 4 号集合资产管理计划	3,457,042.00	0.69
9	中信证券股份有限公司	2,613,607.00	0.52
10	国信证券股份有限公司	2,010,274.00	0.40
合计		78,464,670.00	15.69

注：由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023年6月30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	金圆统一证券有限公司	23,500,000.00	4.70
3	中国中金财富证券有限公司	15,500,000.00	3.10
4	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	12,600,000.00	2.52
5	建信信托有限责任公司	12,500,000.00	2.50
6	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元 18 号集合资产管理计划	10,950,000.00	2.19
7	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000.00	2.19
8	中国银河证券股份有限公司	9,450,000.00	1.89
9	申万宏源证券有限公司	9,450,000.00	1.89
10	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	9,450,000.00	1.89
合计		284,350,000.00	56.87
上年度末 2022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	金圆统一证券有限公司	23,500,000.00	4.70
3	中国中金财富证券有限公司	15,500,000.00	3.10
4	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	12,600,000.00	2.52
5	建信信托有限责任公司	12,500,000.00	2.50
6	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元 18 号集合资产管理计划	10,950,000.00	2.19
7	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000.00	2.19
8	中国银河证券股份有限公司	9,450,000.00	1.89
9	申万宏源证券有限公司	9,450,000.00	1.89
10	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	9,450,000.00	1.89
合计		284,350,000.00	56.87

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
----	-----------	-------------

基金管理人所有从业人员持有本基金	1,140.00	0.0002
------------------	----------	--------

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门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

2023 年 1 月 20 日，本基金管理人发布公告，赵璧先生自 2023 年 1 月 18 日起担任公司总经理、董事，同日起不再担任公司副总经理；孙菁女士自 2023 年 1 月 18 日起不再担任公司总经理、董事。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动如下：

自 2023 年 4 月 11 日起，陈启女士担任基金托管人资产托管部总经理，全面主持资产托管部相关工作，叶文煌先生不再担任基金托管人资产托管部总经理。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

本报告期内，本基金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基金份额。

11.5 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。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金的审计机构为利安达会计师事务所（特殊普通合伙），无改聘情况。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金的评估机构为北京国融兴华资产评估有限责任公司，无改聘情况。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人、托管人及其高级管理人员未受任何稽查或处罚。

11.9 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 2022 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 1 月 20 日
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审计报告	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 31 日
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评估报告	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 31 日
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 2023 年第一次分红公	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 31 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
	告		
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 2022 年年度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 31 日
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 2023 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 21 日
7	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新增上海证券交易所做市商及基金通平台做市商的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 28 日
8	关于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 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 5 月 8 日
9	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原始权益人及其关联方增持基金份额计划的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 6 月 17 日

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

根据本基金招募说明书及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》，原始权益人净回收资金金额为 802,745,077.53 元，净回收资金拟用于投资项目金额为 802,745,077.53 元（非基金资产），拟投资项目包括林边公寓、浯家公寓、龙秋公寓、洪茂居住区一期工程、龙泉公寓（一期）、龙泉公寓（二期）、美峰公寓和古地石公寓等。

截至本报告期末，原始权益人厦门安居集团有限公司累计已使用回收资金数额合计 141,597,928.68 元，全部用于林边公寓、浯家公寓、龙秋公寓及洪茂居住区一期工程的投資。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基础设施项目投资。

§ 13 备查文件目录

13.1 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》及其更新
- (五) 关于申请募集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之法律意见书
- (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

13.2 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。

13.3 查阅方式

投资者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

2023 年 8 月 31 日