

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

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

外部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。

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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 基金产品概况

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
前端交易代码	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。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。</p> <p>(二) 债券及货币市场工具的投资策略。</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

2.1.1 基金管理人和外部管理机构

项目	基金管理人	外部管理机构
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
	职务	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.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	陈勇

2.1.2 基金托管人/基础设施资产支持证券托管人、基础设施资产支持证券管理人和原始权益人

项目	基金及基础设施资产支持证券托管人	基础设施资产支持证券管理人	原始权益人

名称	兴业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	厦门安居集团有限公司
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	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元
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	厦门市湖里区华泰路 3 号安居控股集团 8 楼
邮政编码	200120	100004	361006
法定代表人	吕家进	陈亮	汪晓林

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租赁服务，并收取相应租金。
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租赁服务，并收取相应租金。
基础设施项目地理位置	福建省厦门市集美区珩琦二里

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1.本期收入	20,099,939.47
2.本期净利润	6,300,143.13
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,581,196.29
4.本期现金流分派率	0.78%
5.年化现金流分派率	3.16%

注：本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值；年化现金流分派率=截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	14,390,564.89	0.0288	-
本年累计	58,136,756.10	0.1163	-
2023 年	57,419,299.92	0.1148	-
2022 年	20,958,683.93	0.0419	为基金设立日（2022 年 8 月 22 日）至 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	-	-	-
本年累计	60,509,965.93	0.1210	-
2023 年	46,960,053.35	0.0939	-
2022 年	-	-	-

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	6,300,143.13	-
本期折旧和摊销	7,988,982.27	-
本期利息支出	411,579.47	-
本期所得税费用	57,941.45	-
本期税息折旧及摊销前利润	14,758,646.32	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,338,761.24	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-208,724.62	-
2.支付的利息及所得税费用	-469,520.92	-
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	-4,028,597.13	-
4.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		
本期可供分配金额	14,390,564.89	-

注：“未来合理相关支出预留”调整项包括，重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金等变动的净额，上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

3.3.4 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。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 报告期内基础设施项目的运营情况

4.1.1 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 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。基础设施项目自 2020 年 11 月投入运营，截至 2024 年 12 月底，已运营超过 4 年。

报告期内，本基金持有的基础设施资产合计实现租金收入人民币 19,180,388.29 元。截至 2024 年 12 月 31 日，按建筑面积计算，基础设施资产出租率为 99.71%。基础设施项目租户结构稳定，其中个人租户占比 93.86%，企业租户占比 6.14%。基础设施资产保持平稳运营，租金收缴率保持 100%。基础设施项目租金单价保持稳中有升，截至 2024 年 12 月 31 日在租租约的平均单价为 34.08 元/平方米/月（含税）。

基础设施项目周边新增保障性租赁住房厦门地铁爱萌公寓项目投入运营，该项目距离园博公寓约 8.7 公里，距离珩琦公寓约 5.5 公里，合计租赁住房 2,284 套。与新增的项目相比，本基金所持有的基础设施项目在地理位置、交通便捷性、周边配套等方面具有一定优势。截至报告披露日，基础设施项目经营稳定，出租率保持高位，上述项目暂未对基础设施项目运营产生重大不利影响。

基金管理人将与外部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，力争基础设施项目实现稳定的经营。

4.1.2 报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	0.00

2	报告期末实际出租面积	/	平方米	197,972.20	198,221.14	-0.13
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.71	99.83	-0.12
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）	34.08	32.86	3.71
5	报告期末剩余租期情况	注 1	天	176.70	173.30	1.96
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	0.00

注 1：报告期末剩余租期情况= $(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$

4.1.3 报告期以及上年同期重要基础设施项目整体运营指标

基础设施项目名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	0.00
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	112,374.30	112,623.40	-0.22
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.56%	99.78%	-0.22
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）	34.71	33.67	3.09
5	报告期末剩余租期情况	注 1	天	179.07	178.89	0.10
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%	0.00

注 1：报告期末剩余租期情况= $(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$

基础设施项目名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	0.00
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	85,597.90	85,597.74	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/可供出租面积	%	99.91%	99.91%	0.00
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	元/平方米/月（含税）	33.26	31.80	4.59

		在租赁面积				
5	报告期末剩余租期情况	注 1	天	173.59	165.95	4.60
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%	0.00

注 1：报告期末剩余租期情况 = $(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$

基础设施项目其他信息参见“9.2 其他有助于投资者了解的信息”。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	11,095,880.76	100.00	10,752,226.65	100.00	3.20
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	11,095,880.76	100.00	10,752,226.65	100.00	3.20

基础设施项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,084,507.53	100.00	7,741,487.55	100.00	4.43
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	8,084,507.53	100.00	7,741,487.55	100.00	4.43

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	长期待摊费用摊销	1,110,263.24	57.04	1,060,284.51	54.42	4.71
2	税金及附加	557,928.54	28.66	561,985.89	28.84	-0.72
3	管理费用	278,401.11	14.30	326,087.16	16.74	-14.62

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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（%）	
4	租赁成本	-	-	-	-	-
5	物业运营成本	-	-	-	-	-
6	其他成本费用	-	-	-	-	-
7	合计	1,946,592.89	100.00	1,948,357.56	100.00	-0.09

注：1.基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要是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，无需计提折旧。2.管理费用金额同比下降主要系评估费用下降所致。

基础设施项目公司名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	835,411.65	56.28	814,893.63	54.65	2.52
2	税金及附加	404,755.67	27.27	391,723.08	26.27	3.33
3	管理费用	244,193.03	16.45	284,428.24	19.08	-14.15
4	租赁成本	-	-	-	-	-
5	物业运营成本	-	-	-	-	-
6	其他成本费用	-	-	-	-	-
7	合计	1,484,360.35	100.00	1,491,044.95	100.00	-0.45

注：1.基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要是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，无需计提折旧。2.管理费用金额同比下降主要系评估费用下降所致。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 (2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)	上年同期 (2023 年 10 月 1 日至 2023 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	%	89.99	90.14
2	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	%	85.32	87.82

注：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，“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。

基础设施项目公司名称：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 (2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)	上年同期 (2023 年 10 月 1 日至 2023 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	%	89.67	89.47
2	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	%	84.63	87.87

注：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，“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。

4.2.4 基础设施项目公司的主要资产负债科目分析

基础设施项目名称：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）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	701,304,974.41	694,063,836.37	1.04
主要负债科目				
1	其他应付款	456,846,188.70	456,781,739.22	0.01

注：其他应付款主要系项目公司对资产支持专项计划的应付股东借款本金及利息。

基础设施项目名称：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）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	508,511,250.04	504,251,675.52	0.84
主要负债科目				
1	其他应付款	325,936,545.41	325,824,882.81	0.03

注：其他应付款主要系项目公司对资产支持专项计划的应付股东借款本金及利息。

4.3 基础设施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，基础设施项目相关收入均归集至运营收入账户。

权利义务转移日，基金管理人全面接管基础设施项目公司所有银行账户及资金，确保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。

本期基础设施项目公司收入归集总金额 20,567,554.23 元，对外支出总金额 1,989,583.91 元。

上年同期基础设施项目公司收入归集总金额 20,795,667.10 元，对外支出总金额 2,193,594.53 元。

本报告期内，不存在单一租户租金占比超过 10% 的情况。

4.3.2 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，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，无对外借入款项情况。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.5.2 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。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资 组合的比重（%）
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	银行存款和结算备付金合计	499,809.33	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	499,809.33	100.00
---	----	------------	--------

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占基金资产净值比例大小排名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占基金资产净值比例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

本报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§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 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 7 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 8 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	-	10.5 年	曾负责东久中国智能制造产业园资产支持专项计划、新派公寓权益型房托资产支持专项计划、晋江房建安置房资产支持专项计划等多单资产证券化项目，项目类型覆盖产业园区及仓储、住房租赁、保障房及城市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、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	-	12 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、清洁能源等基础设施领域。	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	-	8 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	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

					路、光伏等基础设施领域。	金管理有限公司创新投资部基金经理。
--	--	--	--	--	--------------	-------------------

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 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。

6.2 报告期内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 524,189.32 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 92,503.96 元，基金托管人及资产支持计划托管人合计的管理费计提金额 32,457.60 元。外部管理机构的浮动管理费用 1 计提金额 2,493,450.48 元，浮动管理费用 2 计提金额 445,357.86 元。

具体费用的收取标准详见基金招募说明书之“第二十三部分 基金的费用与税收”。

6.3 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。

6.4 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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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。

本基金持有的 2 个基础设施项目于 2024 年第 4 季度完成租金收入 19,180,388.29 元。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目出租率保持稳定，基础设施项目实际出租面积 197,972.20 平方米，按建筑面积计算，基础设施资产出租率为 99.71%。基础设施项目租户结构稳定，其中个人租户占比 93.86%，企业租户占比 6.14%。基础设施资产保持平稳运营，租金收缴率保持 100%。基础设施项目租金单价保持稳中有升，截至 2024 年 12 月 31 日在租租约的平均单价为 34.08 元/平方米/月（含税）。

分项目看，截至 2024 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 112,374.30 平方米，基础设施资产出租率为 99.56%。个人租户占比为 93.94%，企业租户占比为 6.06%。截至 2024 年 12 月 31 日，园博项目在租租约的平均单价为 34.71 元/平方米/月（含税）。

截至 2024 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 85,597.90 平方米，基础设施资产出租率为 99.91%。个人租户占比为 93.76%，企业租户占比为 6.24%。截至 2024 年 12 月 31 日，珩琦项目在租租约的平均单价为 33.26 元/平方米/月（含税）。

报告期内，外部管理机构积极推进运营管理工作一体化工作，推出酒店式运管一体化模式探索，努力提升项目的品质和竞争力；在服务升级方面，为住户提供 24 小时客服响应及安保专业服务；为了保障客户更加安全、高效的支付体验，对公寓租住费用支付功能进行全面升级，实现客户费用在一个平台支付，最大程度优化客户体验，增加客户“安心居”体验。

同时，外部管理机构积极投身于租赁社区的文化氛围营造工作，大力弘扬中华民族传统文化。以古风为主题，精心策划了“第二届古风游园会”，成功吸引了近 200 多位社区成员共襄盛举。活动现场，传统文化气息浓郁，共同打造了一场别开生面的秋日聚会。社区成员们欢聚一堂，在游玩与互动中，不仅增进了彼此间的友谊，也为在厦门打拼的“新厦门人”带来了欢乐与祝福。活动不仅为社区租户营造了温馨的居住氛围，更在无形中推动了社区文化的建设与发展，为社区的和谐发展注入了新的活力。此外，外部管理机构持续以客户服务为基石开展品牌建设，斩获多项殊荣，展示了较强的品牌影响力和产品实力。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

6.6.1 宏观经济展望

根据国家统计局发布的数据，2024 年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。国民经济运行总体平稳、稳中有进，经济社会发展主要目标任务顺利完成。

福建省统计局公布的数据显示，2024 年 1-11 月福建省规模以上工业平稳增长，全省规模以上工业增加值同比增长 6.7%；固定资产投资增幅小幅回升，全省固定资产投资同比增长 3.8%；消费市场继续回暖，全省社会消费品零售总额同比增长 4.5%。根据厦门市统计局发布的数据，2024 年 1-11 月厦门市经济运行总体保持稳定，工业生产质效齐升，高技术制造业提速发展，1-11 月全市规模以上工业增加值增长 8.8%；服务业延续高速增长，重点领域持续向好，1-10 月全市规模以上服务业营业收入同比增长 22.5%；固定资产投资持续改善，基础设施投资带动有力，1-11 月全市固定资产投资同比下降 7.4%，降幅比 1-10 月收窄 2.6 个百分点；扣除房地产开发投资，增长 15.7%。消费市场平稳增长，新型消费增势较好，1-11 月全市实现社会消费品零售总额 2,625.91 亿元，同比增长 3.2%。

6.6.2 保障性租赁住房行业展望

保障性租赁住房是国家重点支持快速发展的行业，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。发展保障性租赁住房有助于构建起多层次住房供给体系，对经济社会可持续发展具有重要意义。

2024 年 4 季度以来，国家在多个层面出台了支持保障性住房的政策。10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部副部长廖岷表示，财政部支持用专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房，进一步拓宽收储去库存的资金来源渠道。10 月 17 日，国新办举行新闻发布会，住房和城乡建设部部长倪虹在发布会上表示，要通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。10 月 31 日，财政部发布《关于提前下达 2025 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（财总〔2024〕48 号）指出，应结合房地产市场形势和保障性安居工程实际需求，统筹考虑存量和增量，支持更多通过消化存量房的方式筹集保障性住房。11 月 8 日，央行发布《2024 年第三季度中国货币政策执行报告》，提出要着力推动房地产金融增量政策落地见效，引导金融机构强化金融保障，满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，积极

支持收购存量商品房用作保障性住房，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式。11 月 15 日，住房和城乡建设部、财政部联合印发通知，明确城中村改造政策支持范围由最初的 35 个超大特大城市进一步扩大到近 300 个地级及以上城市。

租赁住房供给方面，根据住房和城乡建设部发布的消息，2024 年全国计划建设筹集保障性住房 170.4 万套（间）。全国住房和城乡建设工作会议指出，2024 年全国建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房共计 172 万套（间），一大批新市民、青年人、农民工住房问题得到解决。2025 年将推动构建房地产发展新模式，着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。

根据厦门市住房局网站披露的“厦门市保障性住房在建项目 12 月形象进度”，截至 2024 年 12 月末，厦门市集美区有 1 个在建的保障性住房项目（洪茂居住区一期项目）。该项目位于集美区软件园三期，建设保障性住房 5,744 套，配套建设商业、公共社区用房等设施。截至 12 月底，项目已取得竣工验收备案手续。截至本报告披露日，项目暂未对基础设施项目经营情况产生重大不利影响。

展望未来，厦门市保障性住房的供给有望逐渐增大，或将给基础设施项目带来一定的竞争压力，基金管理人与外部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，力争基础设施项目实现稳定经营。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	8,000,000.00
报告期期间买入/申购总份额	-

报告期期间卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	8,000,000.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	1.60

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

9.1 原始权益人回收资金使用情况

根据原始权益人厦门安居集团有限公司及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 80,275 万元。净回收资金拟用于投资项目金额为 80,275 万元，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 66,479 万元，净回收资金使用率为 82.81%，剩余暂未使用资金合计 13,796 万元。已使用资金全部用于林边公寓、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的投资。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。

原始权益人厦门安居集团有限公司建立了《厦门安居集团有限公司保障性租赁住房 REIT 募集资金管理与使用制度》，并依据相关要求及时报送回收资金使用情况。

9.2 其他有助于投资者了解的信息

本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：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
采用公允价值计量的账面价值	711,000,000.00	516,000,000.00	1,227,000,000.00	3
采用成本法计量的	710,857,563.81	514,485,990.44	1,225,343,554.25	4

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
账面价值				
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	2024 年第 4 季度	2024 年第 4 季度	/	/

备注：1.基金购买基础设施资产交割日；

2.项目形成或购买资产的成本；

3.基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 1,227,000,000.00 元（采用公允价值计量的截至 2024 年 12 月 31 日的账面价值需根据年度评估报告确定）；

4.基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的账面价值合计为 1,225,343,554.25 元。

§10 备查文件目录

10.1 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

10.2 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。

10.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和/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，可咨询基金管理人中金基金管理有限公司。

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

2025 年 1 月 22 日