

中金杭州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 9 月 30 日

送出日期：2026 年 10 月 1 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	中金杭州安居宁巢 REIT	基金代码	180505
基金管理人	中金基金管理有限公司	基金托管人	杭州银行股份有限公司
基金合同生效日	2026 年 9 月 30 日	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
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	封闭期为基金合同生效日起 63 年
基金经理	李振东	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 9 月 30 日
		证券从业日期	2020 年 8 月 3 日
基金经理	吴亚琼	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 9 月 30 日
		证券从业日期	2022 年 7 月 11 日
基金经理	杨昊	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 9 月 30 日
		证券从业日期	2025 年 10 月 20 日
其他	募集份额：3 亿份 发行价格：3.050 元/份 募集金额：9.15 亿元 原始权益人：杭州市安居宁巢投资有限公司 运营管理机构：杭州宁巢公寓运营管理有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：36.40%		

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 (含存托凭证), 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%。
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、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。
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《中金杭州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》“第五部分 不动产基金”之“四、基金运作”之“(二) 基金合同及托管协议相关情况”之“4、基金的投资”。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

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/申购/赎回基金过程中收取:

费用类型	份额 (S) 或金额 (M) /持有期限 (N)	收费方式/费率
认购费	M<500 万元	0.30%
	M≥500 万元	1,000 元/笔

注: 对于网下投资者和战略投资者, 本基金不收取认购费。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。

(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/年费率或金额	收取方
管理费	固定管理费用 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: $H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ H为当日应计提的固定管理费用; E在基金成立首年为初始募集规模, 自基金成立的第二个自然年度起 (含) 为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时, 需按照实际规模变化进行调整, 分段计算; 基金的固定管理费用按日计提, 按年支付。自基金成立的第二个自然年度起 (含), 在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间, 使用上一年的E值进行预提, 在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果, 对	基金管理人、计划管理人

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
	当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。	
管理费	基础管理费用和浮动管理费用 1、基础管理费用 基金的基础管理费用由运营管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下： 基础管理费用=I×10.5%； 其中： I为项目公司当年度审计报告记载的“营业收入”-“应收账款余额变动额”，其中“应收账款余额变动额”为“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，并剔除坏账核销金额产生的影响。专项计划设立当年，应收账款期初余额为交割日经审计的应收账款余额。如运营管理机构提供管理服务不足一年的，按实际服务期间所产生的总运营收入计算，下同。 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。 2、浮动管理费用 基金的浮动管理费用由运营管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下： 浮动管理费用=(I-T)×20%； T的计算规则如下： i.2026年度至2030年度，T=本基金首发评估报告所记载的当年运营收入预测值，本基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度运营收入预测值； ii.2031年度起（含），T=前一年度不动产项目的跟踪评估报告中运营收入的预测值。 当I>T时，浮动管理费用计算结果为正值，当期确认的浮动管理费用金额不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的80%；当I<T时，浮动管理费用计算结果为负值，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的80%。 浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，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。 经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、不动产项目购入或出售的不动产项目实际变化情况对上述规则进行调整。	运营管理机构
托管费	本基金的托管费用按基金净资产的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下： $H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ H为每日应计提的托管费用； E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算； 基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年	基金托管人



费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
	度的E值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的基金托管费进行调整。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进行资金支付。	
销售服务费	不涉及	销售机构
审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	规定披露报刊
其他费用	详见法律文件的约定及相关公告	

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。

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，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、其他证券及其衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，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。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特定风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特定风险，包括但不限于与不动产基金投资管理的相关风险（基金首次投资的交割风险；过渡期损益波动相关的风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；估值及公允价值变动的相关风险；基金可供分配金额预测风险；股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险；股东借款带来的现金流波动风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险）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；募集失败风险；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、托管人尽职履约风险；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）；（2）不动产项目的特定风险，包括但不限于租赁住房行业风险（保障性租赁住房行业波动的风险；人才专项租赁住房配租政策的变动风险；租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险）；不动产项目运营风险（承租人履约风险；不动产项目租赁住房出租率和租金下降的风险；租约集中到期与换租的风险；不动产项目保险相关风险；运营支出及相关税费增长的风险；不动产资产维修和改造的相关风险；同区域内其他项目的竞争风险）；不动产项目土地使用权到期及续期的风险；不动产项目出售/处置的不确定性风险；不动产项目存在与其他方共用、共有资产的风险；未入池资产的潜在风险；同业竞争存在利益冲突的风险；关联交易的风险；不动产项目租金长期增长率设置为 1.50%的风险；运营管理费的基础管理费费率设置为 10.50%的风险；信息技术系统失灵的风险；法律及诉讼的风险；安全生产、环境保护和意外事件的风险；（3）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；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（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）等。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，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，客服电话：400-868-1166

- (1) 基金合同、托管协议、招募说明书；
- (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) 其他重要资料。

六、其他情况说明

无。