

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 3 季度报告

2024 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：2024 年 10 月 25 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 2024 年 10 月 24 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。

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 7 月 1 日起至 9 月 30 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	（一）基础设施项目投资策略。 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	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	(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
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 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日）
1. 本期收入	20,007,732.27
2. 本期净利润	7,307,922.50
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	15,768,909.00

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	14,645,727.17	0.0293	-
本年累计	43,746,191.21	0.0875	-
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	29,099,970.12	0.0582	-
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	7,307,922.50	-
本期折旧和摊销	7,919,854.23	-
本期利息支出	411,579.43	-
本期所得税费用	155,184.31	-
本期税息折旧及摊销前利润	15,794,540.47	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	526,105.32	-
调减项		
1. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-20,530.98	-
2. 支付的利息及所得税费用	-566,763.74	-
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本	-1,087,623.90	-

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.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	14,645,727.17	-

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 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。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 19,015,817.15 元。截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目实际出租面积 197,893.68 平方米，按建筑面积计算，基础设施资产出租率为 99.67%。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%。基础设施项目租金保持稳中有升，截至 2024 年 9 月 30 日在租租约的平均单价为 33.95 元/平方米/月。

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、厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期 (2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日)		上年同期 (2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日)	
		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	19,015,817.15	100.00	18,382,632.03	100.00

2	其他收入	-	-	-	-
3	合计	19,015,817.15	100.00	18,382,632.03	100.00

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、厦门安居珩琦住房租赁有限公司

序号	构成	本期 (2024年7月1日至2024年9月30日)		上年同期 (2023年7月1日至2023年9月30日)	
		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	1,876,546.86	64.68	1,875,178.14	63.22
2	税金及附加	971,516.05	33.49	994,059.92	33.51
3	管理费用	53,102.40	1.83	96,842.88	3.27
4	其他成本费用	-	-	-	-
5	合计	2,901,165.31	100.00	2,966,080.94	100.00

注：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。

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、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7月1日至 2024年9月30日)	上年同期 (2023年7月1日至 2023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	%	90.13	89.80
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	%	87.44	86.98

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“本期税息折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3 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 20,750,447.41 元，对外支出总金额 4,103,675.32 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）
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	498,301.22
4	其他资产	-
5	合计	498,301.22

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 6 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 6 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	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

					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。	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 92,503.97 元，基金托管人的托管费计提金额 32,457.60 元。外部管理机构的浮动管理费用 1 计提金额 2,472,056.23 元，浮动管理费用 2 将根据经营业绩完成情况于年末一次性计提。

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。本基金持有的基础设施资产组合由 2 个保障性租赁住房项目组成，包括：园博公寓、珩琦公寓，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。

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 3 季度完成租金收入 19,015,817.15 元。截至 2024 年 9 月 30 日, 2 个保障性租赁住房可供出租面积 198,553.97 平方米, 实际出租面积 197,893.68 平方米, 按照建筑面积计算, 基础设施资产出租率为 99.67%。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%。基础设施项目租金保持稳中有升, 截至 2024 年 9 月 30 日在租租约的平均单价为 33.95 元/平方米/月。

分项目看, 截至 2024 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 112,465.12 平方米, 基础设施资产出租率为 99.64%。个人租户占比为 93.95%, 企业租户占比为 6.05%。截至 2024 年 9 月 30 日, 园博项目在租租约的平均单价为 34.57 元/平方米/月。截至 2024 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 85,428.56 平方米, 基础设施资产出租率为 99.71%。个人租户占比为 93.75%, 企业租户占比为 6.25%。截至 2024 年 9 月 30 日, 珩琦项目在租租约的平均单价为 33.13 元/平方米/月。

2024 年第 3 季度, 外部管理机构积极推动租赁社区文化建设, 以民俗及非遗“闽南中秋特色博饼”为抓手, 成功举办“2024 叩叩·长租社区‘近邻节’百人博饼专场活动”, 吸引近 200 名社区成员欢聚一堂, 共同参加了这场传统文化与现代欢乐交织的博饼盛宴。此次活动, 进一步增进了社区成员友谊, 为“新厦门人”带来了欢乐与祝福, 进一步推动了社区文化的建设与发展, 为租户营造了温馨的社区氛围。

另一方面, 外部管理机构积极探索物业管理与运营管理工作一体化试点。重点围绕提升项目管理效率、客户服务质量开展工作, 一是融合客户服务业务场所, 实现客户一站式一次性办理全流程业务, 统一服务窗口及提升客户便利性; 二是统一项目排班, 统一团队工作开展步调和方向, 明确一体化团队各岗位工作职责并实施, 加快打造一体化团队; 三是构建统一服务标准, 持续开展业务操作和服务品质培训, 统一服务标准输出, 进一步提升客户居住满意度。

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 年前三季度国内生产总值 94.97 万亿元, 按照不变价格计算, 同比增长 4.8%。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%。从环比看, 三季度国内生产总值增长 0.9%。2024 年前三季度国民经济运行总体平稳、稳中有进, 生产需求平稳增长, 就业物价总体稳定, 民生保障扎实有力, 新质生产力稳步发展, 高质量发展扎实推进, 9 月份多数生产需求指标好转, 市场预期改善, 推动经济回升向好的积极

因素累积增多。

根据福建省及厦门市统计局公布的数据，2024 年 1-8 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 6.9%；固定资产投资保持增长，全省固定资产投资同比增长 4.2%；消费品市场运行总体平稳，全省社会消费品零售总额同比增长 4.6%。2024 年 1-8 月，厦门市经济运行总体平稳，工业生产稳步增长，产业集群成势见效，1-8 月全市规模以上工业增加值增长 7.8%；投资结构不断优化，1-8 月全市完成固定资产投资增长 3.1%（扣除房地产开发投资）；市场销售保持增长，升级消费带动明显，1-8 月全市社会消费品零售总额同比增长 1.9%。

十四届全国人大二次会议审议通过的《政府工作报告》提出，2024 年发展主要预期目标是：国内生产总值增长 5%左右。根据福建省及厦门市 2024 年工作报告，2024 年福建省及厦门市经济社会发展的主要预期目标是，地区生产总值增长 5.5%和 5.5%左右。

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 年第 3 季度国家层面继续推动出台住房市场改革的支持性政策。

2024 年 7 月 21 日，二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》指出，要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。2024 年 9 月 19 日，国家发展改革委新闻发布会上，相关负责人表示将加快保障性住房建设等具体政策措施，加大对保障性租赁住房等新型城镇化重点建设项目的支持力度。2024 年 9 月 24 日，国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，中国人民银行行长潘功胜表示，将 2024 年 5 月份人民银行创设的 3,000 亿元保障性住房再贷款中央银行资金的支持比例由原来的 60%提高到 100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。

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)，截至 2024 年 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套(间)，占年度计划的 66.2%，完成投资 1,183 亿元。2024 年 8 月 23 日国务院新闻办公室推动高质量发展系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部有关负责人介绍，2024 年 1-7 月，全国保障性住房和城中村改造安置住房已经开工和筹集 235 万套(间)，完成投资 4,440 多亿元。对列入今年计划建设的项目，落实好财税、土地、金融等支持政策，加快项目开工、建设进度，尽早开展配租，配售。还将加强项目的规划和储备，做好明后年项目的前期工作，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。同时，结合当地房地产市场情况，积极推进收购已建成的存量商品房用作保

障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。

根据厦门市住房和城乡建设局发布的《厦门市 2024 年住房发展年度计划》，2024 年厦门市保障性租赁住房计划供应 1 万套，包括集美区计划供应保障性租赁住房 2,605 套，其中，基础设施项目周边的厦门轨道集团 TOD 项目（约 1,906 套）已自 2024 年 4 月起陆续投入市场，暂未对基础设施项目经营情况产生重大不利影响。未来，厦门市保障性租赁住房的供给有望逐渐增大。基础设施项目所处的集美区新增的具有保障性质的租赁住房项目入市，将给基础设施项目带来一定的竞争压力，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。

从长远看，我国住房体系有望逐渐形成“保障房+商品房”双轨运行机制，有助于进一步促进低收入群体实现住有所居，满足改善性住房需求，推动我国住房体系高质量发展。

§ 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 62,950 万元，剩余暂未使用资金合计 17,325 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）、古地石公寓和美峰公寓的投资。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。

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
采用成本法计量的账面价值	714,495,092.36	518,628,719.54	1,233,123,811.90	4
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 3 季度	2024 年第 3 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；

4. 基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 1,233,123,811.90 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

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。

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

2024 年 10 月 25 日