

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
向特定对象发售基金份额
发售情况报告书

基金管理人：中金基金管理有限公司

二〇二六年五月

目 录

目 录	1
释 义	3
第一节 本次发售的基本情况	4
一、本次发售履行的相关程序	4
（一）本次发售履行的内部决策过程.....	4
（二）本次发售的监管部门注册过程.....	4
（三）持有人大会决策过程.....	4
（四）募集资金到账和验资情况.....	4
（五）基金份额登记.....	5
二、本次发售概要	5
（一）发售方式及发售对象.....	5
（二）发售价格.....	5
（三）发售金额及份额.....	5
（四）限售期.....	6
（五）上市地点.....	6
（六）认购报价及获配情况.....	6
三、本次发售的相关参与机构情况	8
（一）基金管理人：中金基金管理有限公司.....	8
（三）发售见证律师：北京天达共和律师事务所.....	8
（四）验资机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	8
第二节 发售前后相关情况对比	9
一、本次发售前后前十名基金份额持有人情况对比	9
（一）本次发售前十名基金份额持有人情况.....	9
（二）本次发售完成后前十名基金份额持有人情况.....	9
二、本次发售对基金的影响	10
（一）对基金份额持有人结构的影响.....	10
（二）对基金投资的影响.....	10
（三）对基金财务状况的影响.....	10

(四) 对基金治理结构的影响.....	10
第三节 见证律师关于本次发售过程和发售对象合规性 的结论意见.....	11
第四节 备查文件	12

释 义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本基金	指	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
本次发售、本次扩募发售、本次定向扩募	指	本基金本次依法进行扩募发售募集资金
基金份额持有人大会	指	基金管理人于2026年4月24日计票并生效的基金份额持有人大会
《认购邀请书》	指	《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向特定对象发售基金份额认购邀请书》
基金管理人、中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
原始权益人、安居集团	指	本基金持有的不动产项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时为厦门安居集团有限公司
运营管理机构、安居租赁	指	指根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时为厦门住房租赁发展有限公司
见证律师	指	本次发售的见证律所北京天达共和律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《发售业务指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》
《新购入不动产指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号—扩募及新购入不动产（试行）》
元	指	人民币元

第一节 本次发售的基本情况

一、本次发售履行的相关程序

（一）本次发售履行的内部决策过程

2024年8月31日，中金基金发布了《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拟扩募及新购入基础设施项目的公告》，经中金基金内部决策机构审议，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（基金代码：508058，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目。

（二）本次发售的监管部门审核注册过程

2026年3月9日，本次发售取得上交所《关于对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产品变更暨扩募份额上市及中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证REITs（审）〔2026〕1号）。

2026年3月16日，本次发售取得中国证监会《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变更注册的批复》（证监许可〔2026〕481号）。

（三）基金份额持有人大会决策过程

2026年3月31日至2026年4月23日，基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《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，上述决议自2026年4月24日起生效。

基金管理人于2026年4月25日在规定媒介披露了《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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》。

（四）募集资金到账和验资情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于2026年5月14日出具的《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验资报告》（XYZH/2026BJAB2B0667），本基金募集账户于2026年5月13日已收到全部获配投资者的足额认购资金共计人民币788,699,997.79元（不含募集期利息）。

（五）基金份额登记

基金管理人将在中国证券登记结算有限责任公司办理本次扩募份额的登记等相关事宜。本次发售新增基金份额为有限售条件的基金份额，将于限售期届满后在上交所上市流通交易。

二、本次发售概要

（一）发售方式及发售对象

本次发售采用定向扩募的方式。

新购入不动产项目的原始权益人厦门安居集团有限公司通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 34%，原始权益人同一控制下的关联方厦门国有资本运营有限责任公司通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 2.5%。

根据《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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》，本次扩募拟引入 6 家专业机构投资者，通过本次扩募引入的专业机构投资者合计认购基金份额发售总量的 22%。

基金份额发售总量的 41.5%由不超过 27 名符合条件的特定对象通过竞价方式认购。

（二）发售价格

本次扩募发售的定价基准日为发售期首日，即 2026 年 5 月 6 日。基金份额的发售底价不低于定价基准日前 20 个交易日基金交易均价的 90%，为 3.657 元/份。

基金管理人以全部有效认购投资者的报价为依据，根据《认购邀请书》中规定的确定发售价格的原则和簿记建档情况，确定本次发售价格为 3.697 元/份。

（三）发售金额及份额

根据投资者认购情况，本次实际发售基金份额数量为 213,335,136 份，募集资金总额为 788,699,997.79 元，符合基金份额持有人大会决议中拟发售金额不高于 7.887 亿元（含）且不低于 6.900 亿元（含），拟发售基金份额数量不高于 2.35 亿份（含）的要求。

有效认购款项在募集期间产生的利息 47,116.52 元，全部计入基金财产，不折算为基金份额。

（四）限售期

新购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方通过战略配售方式认购扩募份额占发售总量 20%的部分自扩募份额上市之日起 60 个月内不得转让，超过 20%的部分自扩募份额上市之日起 36 个月内不得转让。本次扩募引入的 6 家专业机构投资者取得的扩募份额自扩募份额上市之日起 18 个月内不得转让。本次以竞价方式确定的定向扩募发售对象所持份额，自扩募份额上市之日起 6 个月内不得转让。

（五）上市地点

本次定向扩募发售的基金份额将在上交所上市交易。

（六）认购报价及获配情况

1、认购邀请书发送情况

基金管理人在本次发售过程中共向21家机构送达认购邀请文件。

基金管理人及见证律师对最终认购邀请名单中投资者的认购资格及合规性进行了审慎核查，认购邀请文件的发送范围符合《基金指引》《发售业务指引》《新购入不动产指引》以及中国证监会、上交所关于投资者适当性的相关规定，亦符合基金份额持有人大会审议通过的本次扩募方案的相关要求。

2、投资者认购报价情况

2026 年 5 月 8 日 9:00-12:00，在见证律师的全程见证下，簿记中心共收到 21 份参与竞价的投资者认购报价单，参与认购的投资者均按时、完整地发送全部认购文件，且除证券投资基金管理公司、合格境外机构投资者和提前确定的发售对象无需缴纳保证金外，其余投资者均及时、足额缴纳保证金，全部报价均为有效认购报价，有效报价区间为 3.657 元/份-3.983 元/份。

3、投资者获配结果

根据投资者认购报价情况及基金管理人簿记建档情况，按照《认购邀请书》中确定的发售价格、发售对象和基金份额分配数量的确定程序和规则，本次实际发售基金份额数量为 213,335,136 份，募集资金总额为 788,699,997.79 元（不含募集期利息）。

其中，原始权益人及其同一控制下的关联方、本次扩募引入的6家专业机构投资者不参与竞价，与其他发售对象以相同认购价格，合计认购本次扩募份额数量的58.50%。

除前述情形外，按“认购价格优先、认购金额优先、认购时间优先”的原则最终确定其他发售对象共18家。全部发售对象及其获得配售的具体结果如下：

序号	投资者名称	获配份额（份）	获配金额（元）	限售期
1	厦门安居集团有限公司	72,533,947	268,158,002.06	20%的部分 60 个月，超过 20%的部分 36 个月
2	厦门国有资本运营有限责任公司	5,333,379	19,717,502.16	36 个月
3	中国中金财富证券有限公司	12,800,109	47,322,002.97	18 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	10,666,757	39,435,000.63	18 个月
5	东吴人寿保险股份有限公司	7,466,730	27,604,500.81	18 个月
6	福州市金投融资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,333,379	19,717,502.16	18 个月
7	广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	5,333,379	19,717,502.16	18 个月
8	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品”）	5,333,379	19,717,502.16	18 个月
9	中信建投证券股份有限公司	4,327,833	15,999,998.60	6 个月
10	民生人寿保险股份有限公司-传统保险产品	9,467,135	34,999,998.10	6 个月
11	上海金锳私募基金管理有限公司（代表“金锳尧典 29 号私募证券投资基金”）	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
12	华金证券股份有限公司（代表“华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划”）	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
13	紫金财产保险股份有限公司	6,762,239	24,999,997.58	6 个月
14	上海金锳私募基金管理有限公司（代表“金锳闻广 1 号私募证券投资基金”）	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
15	平安证券股份有限公司	5,409,791	19,999,997.33	6 个月
16	西藏信托有限公司（代表“西藏信托-晟元 1 号集合资金信托计划”）	10,819,583	39,999,998.35	6 个月
17	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司（代表“凌顶北斗三号私募证券投资基金”）	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
18	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
19	新华人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-018L-CT001 沪	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
20	招商证券股份有限公司	4,057,343	14,999,997.07	6 个月
21	方正证券股份有限公司	3,516,364	12,999,997.71	6 个月
22	中再资产管理股份有限公司（代表“中再汇利资产管理产品”）	2,704,895	9,999,996.82	6 个月
	中再资产管理股份有限公司（代表“中再汇利 2 号资产管理产品”）	5,409,792	20,000,001.02	6 个月
23	上海兴瀚资产管理有限公司（代表“兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理	5,409,791	19,999,997.33	6 个月

序号	投资者名称	获配份额(份)	获配金额(元)	限售期
	计划”)			
24	中信证券股份有限公司	3,516,364	12,999,997.71	6个月
25	泰康养老保险股份有限公司-自有资金	2,434,406	8,999,998.98	6个月
	泰康养老保险股份有限公司-分红险一号专门投资组合甲	270,489	999,997.83	6个月
	泰康养老保险股份有限公司-分红险二号专门投资组合甲	811,469	3,000,000.89	6个月
26	东方财富证券股份有限公司	2,518,399	9,310,521.10	6个月
	合计	213,335,136	788,699,997.79	

注:限售期自本次扩募发售的基金份额自上市之日起计算

三、本次发售的相关参与机构情况

(一) 基金管理人: 中金基金管理有限公司

法定代表人: 李金泽

办公地址: 北京市建国门外大街1号国贸大厦B座43层

联系人: 中金厦门安居REIT项目组

电话: 010-63211122

(三) 发售见证律师: 北京天达共和律师事务所

负责人: 汪冬

办公地址: 北京市朝阳区东三环北路8号亮马河大厦20层

经办律师: 张璇

电话: 010-65906639

(四) 验资机构: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人: 李晓英、宋朝学、谭小青

办公地址: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

经办会计师: 崔巍巍

电话: 13520691019

第二节 发售前后相关情况对比

一、本次发售前后前十名基金份额持有人情况对比

(一) 本次发售前十名基金份额持有人情况

截至2026年5月7日，本基金前十名份额持有人情况如下：

序号	持有人证券账户名称	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	34.00%
2	中国中金财富证券有限公司	18,256,431	3.65%
3	中国国际金融股份有限公司	14,369,333	2.87%
4	中信证券股份有限公司	11,995,610	2.40%
5	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000	2.19%
6	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	10,141,186	2.03%
7	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选2号固定收益类资产管理产品	7,799,840	1.56%
8	大家资产—招商银行—大家资产厚坤15号集合资产管理产品	6,825,833	1.37%
9	中信建投证券股份有限公司	6,733,006	1.35%
10	新华资管—兴业银行—新华资产—国强增质—1号资产管理产品	6,579,152	1.32%
合计		263,650,391	52.73%

(二) 本次发售完成后前十名基金份额持有人情况

假设以2026年5月14日基金份额持有情况为基础，不考虑其他情况，本次扩募份额完成登记后，前十名份额持有人情况如下（最终本次发售后基金前十名份额持有人情况以中国证券登记结算有限责任公司的登记结果为准）：

序号	持有人证券账户名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	厦门安居集团有限公司	242,533,947	34.00%
2	中国中金财富证券有限公司	31,190,940	4.37%
3	国泰海通证券股份有限公司	16,958,531	2.38%
4	中信证券股份有限公司	15,396,674	2.16%
5	中国国际金融股份有限公司	14,359,292	2.01%
6	西藏信托有限公司-西藏信托-晟元1号集合资金信托计划	13,847,983	1.94%
7	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	13,657,550	1.91%
8	中信建投证券股份有限公司	11,060,839	1.55%
9	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红	10,950,000	1.54%

序号	持有人证券账户名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
10	民生人寿保险股份有限公司-传统保险产品	9,467,135	1.33%
合计		379,422,891	53.19%

二、本次发售对基金的影响

（一）对基金份额持有人结构的影响

本次发售的扩募份额登记完成后，本基金总份额由500,000,000份变更为713,335,136份，增加213,335,136份有限售条件的基金份额，同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。本次发售不会导致基金份额持有人结构发生重大变化，原始权益人安居集团仍为本基金最大的基金份额持有人。

（二）对基金投资的影响

本次定向扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次定向扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

（三）对基金财务状况的影响

本次扩募发售完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源，本基金抗风险能力将进一步增强。

（四）对基金治理结构的影响

本次定向扩募完成后，本基金的治理结构及基金经理未发生变化。

本次扩募后新购入的不动产项目的运营管理机构与本基金已持有的不动产项目的运营管理机构相同，均为安居租赁。

第三节 见证律师关于本次发售过程和发售对象合规性的结论意见

根据北京天达共和律师事务所出具的《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向特定对象发售基金份额发售过程和认购对象合规性之法律意见书》，本次发售已经按本基金决策程序依法取得了必要的批准和授权，并获得相关监管部门核准；本次发售的发售对象及发售过程符合《证券法》《基金指引》和《新购入不动产指引》等法律、法规和规范性文件的相关规定，符合基金管理人有关本次发售的决议文件、中国证监会核准批复；本次发售过程涉及的《认购邀请书》《申购报价单》《认购协议》等法律文件的内容符合《基金指引》《新购入不动产指引》的相关规定，亦符合基金份额持有人大会审议通过的本次扩募决议文件的相关规定；本次发售的结果合法、有效。

第四节 备查文件

- (一) 中国证监会关于本次扩募的变更注册批复文件
- (二) 上交所关于本次扩募的无异议函
- (三) 见证律师关于本次向特定对象发售过程和认购对象合规性的法律意见书
- (四) 会计师事务所出具的验资报告
- (五) 其他与本次发售有关的重要文件

(本页无正文，为《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向特定对象发售基金份额发售情况报告书》之签署页)



中金基金管理有限公司

2026年5月16日