

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施
证券投资基金
审计报告
上会师报字(2026)第 1353 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



审计报告

上会师报字(2026)第 1353 号

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、 审计意见

我们审计了华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏基金华润有巢 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏基金华润有巢 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏基金华润有巢 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

华夏基金华润有巢 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏基金华润有巢 REIT 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。



我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏基金华润有巢 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏基金华润有巢 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏基金华润有巢 REIT 的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、



上海会计师事务所(特殊普通合伙)
Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对华夏基金华润有巢 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏基金华润有巢 REIT 不能持续经营。

(五)评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六)就华夏基金华润有巢 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)
Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2026）第 1353 号报告签章页)

上海会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二六年三月二十六日

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体: 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2025 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产:			
货币资金	11.5.7.1	74,470,441.01	43,559,240.07
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	13,013,587.53	-
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	11.5.7.7	306,038.44	592,086.01
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	11.5.7.11	1,952,722,903.09	1,011,630,874.45
固定资产	11.5.7.12	14,102,034.12	8,389,584.47
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.17	302,416,086.87	138,713,388.60
长期待摊费用	11.5.7.18	549,511.48	561,898.06
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.20	5,212,142.87	3,295,297.83
资产总计		2,362,792,745.41	1,206,742,369.49

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单位：人民币元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 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	11.5.7.22	12,164,284.28	4,062,464.22
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,494,492.05	4,589,275.42
应付托管费		116,015.40	116,266.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	3,131,361.27	1,816,878.70
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	918,185.03	171,079.77
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	11.5.7.19	99,826,839.44	57,814,237.56
其他负债	11.5.7.30	20,359,071.60	12,787,226.05
负债合计		142,010,249.07	81,357,428.06
所有者权益：			-
实收基金	11.5.7.31	2,341,442,298.14	1,208,499,665.78
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	11.5.7.35	-120,659,801.80	-83,114,724.35
所有者权益合计		2,220,782,496.34	1,125,384,941.43
负债和所有者权益总计		2,362,792,745.41	1,206,742,369.49

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3431 元，基金份额总额 947,803,412.00 份。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	4,737,057.38	3,408,204.92
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	11.5.19.2	2,341,142,000.00	1,208,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,345,879,057.38	1,211,808,204.92

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 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		1,246,782.15	1,162,657.88
应付托管费		116,015.40	116,266.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		200,000.00	200,000.00
负债合计		1,562,797.55	1,478,924.22
所有者权益：			
实收基金		2,341,442,298.14	1,208,499,665.78
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		2,873,961.69	1,829,614.92
所有者权益合计		2,344,316,259.83	1,210,329,280.70
负债和所有者权益总计		2,345,879,057.38	1,211,808,204.92

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入		79,026,557.09	79,038,279.29
1. 营业收入	11.5.7.36	78,360,300.64	78,451,009.38
2. 利息收入		438,282.14	587,269.91
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	114,386.78	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	13,587.53	-
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	11.5.7.40	100,000.00	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		69,494,486.63	71,293,326.48
1. 营业成本	11.5.7.36	50,060,860.71	51,588,795.39
2. 利息支出			-
3. 税金及附加	11.5.7.43	6,358,820.64	6,395,532.30
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-	-
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	433,905.22	428,480.26
8. 管理人报酬		11,892,053.05	11,727,021.68
9. 托管费		116,015.40	116,266.34

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年度	2024 年度
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-	474,658.40
13. 其他费用	11.5.7.49	632,831.61	562,572.11
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,532,070.46	7,744,952.81
加: 营业外收入	11.5.7.50	25,535.95	38,572.83
减: 营业外支出	11.5.7.51	2,000.00	300.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,555,606.41	7,783,225.64
减: 所得税费用	11.5.7.52	-1,924,258.37	-1,898,633.60
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		11,479,864.78	9,681,859.24
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		11,479,864.78	9,681,859.24
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		11,479,864.78	9,681,859.24

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、收入		51,647,426.55	66,460,110.08
1. 利息收入		230,006.55	22,278.08
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		51,417,420.00	66,437,832.00
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		1,578,137.55	1,479,099.22
1. 管理人报酬		1,246,782.15	1,162,657.88
2. 托管费		116,015.40	116,266.34
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		215,340.00	200,175.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		50,069,289.00	64,981,010.86
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,069,289.00	64,981,010.86
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		50,069,289.00	64,981,010.86

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
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		82,173,903.69	81,830,812.55
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		438,141.75	587,359.67
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53	7,608,126.88	6,652,577.61
经营活动现金流入小计		90,220,172.32	89,070,749.83
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		24,561,833.44	25,297,869.88
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		7,947,511.18	8,597,762.03
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53	4,878,490.77	7,194,526.06
经营活动现金流出小计		37,387,835.39	41,090,157.97
经营活动产生的现金流量净额		52,832,336.93	47,980,591.86

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	11.5.7.53	40,121,250.00	-
投资活动现金流入小计		40,121,250.00	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,203,156.55	2,295,253.66
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		677,170,239.41	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53	53,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		731,373,395.96	2,295,253.66
投资活动产生的现金流量净额		-691,252,145.96	-2,295,253.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		1,132,942,632.36	-
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	11.5.7.53	-	-
筹资活动现金流入小计		1,132,942,632.36	-
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		49,024,942.23	65,414,939.35
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53	414,586,820.55	-
筹资活动现金流出小计		463,611,762.78	65,414,939.35
筹资活动产生的现金流量净额		669,330,869.58	-65,414,939.35
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		30,911,060.55	-19,729,601.15
加：期初现金及现金等价物余额		43,558,875.64	63,288,476.79
六、期末现金及现金等价物余额		74,469,936.19	43,558,875.64

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：			-
1. 收回不动产投资收到的现金			-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		51,417,420.00	66,437,832.00
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		229,866.16	22,367.84
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		51,647,286.16	66,460,199.84
8. 取得不动产投资支付的现金		1,132,742,000.00	-
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		1,494,264.22	1,884,824.66
经营活动现金流出小计		1,134,236,264.22	1,884,824.66
经营活动产生的现金流量净额		-1,082,588,978.06	64,575,375.18
二、筹资活动产生的现金流量：			-
14. 认购/申购收到的现金		1,132,942,632.36	-
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		1,132,942,632.36	-
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		49,024,942.23	65,414,939.35
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		49,024,942.23	65,414,939.35
筹资活动产生的现金流量净额		1,083,917,690.13	-65,414,939.35
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		1,328,712.07	-839,564.17
加：期初现金及现金等价物余额		3,407,840.49	4,247,404.66
五、期末现金及现金等价物余额		4,736,552.56	3,407,840.49

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体: 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2025年1月1日至2025年12月31日

单位: 人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期初余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	-37,545,077.45	1,095,397,554.91
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,479,864.78	11,479,864.78
(二) 产品持有人申购和赎回	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	-	1,132,942,632.36
其中: 产品申购	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	-	1,132,942,632.36
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-49,024,942.23	-49,024,942.23
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,341,442,298.14	-	-	-	-	-	-120,659,801.80	2,220,782,496.34

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11.4 所有者权益变动表(续)

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表(续)

单位: 人民币元

项目	上年度可比期间							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期初余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-55,733,080.11	-55,733,080.11
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,681,859.24	9,681,859.24
(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	-	-	-	-	-	-	-65,414,939.35	-65,414,939.35
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11.4 所有者权益变动表(续)

11.4.2 个别所有者权益(基金净值)变动表

会计主体: 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2025年1月1日至2025年12月31日

单位: 人民币元

项目	2025年1月1日至2025年12月31日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	1,208,499,565.78	-	-	-	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期初余额	1,208,499,565.78	-	-	-	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	1,044,346.77	1,133,986,979.13
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	50,069,289.00	50,069,289.00
(二) 产品持有人申购和赎回	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	-	1,132,942,632.36
其中: 产品申购	1,132,942,632.36	-	-	-	-	-	-	1,132,942,632.36
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-49,024,942.23	-49,024,942.23
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,341,442,298.14	-	-	-	-	-	2,873,961.69	2,344,316,259.83

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2025年度财务报表附注

(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

11.4 所有者权益变动表(续)

11.4.2 个别所有者权益(基金净值)变动表(续)

单位:人民币元

项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	2,263,543.41	1,210,763,209.19
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	2,263,543.41	1,210,763,209.19
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-433,928.49	-433,928.49
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	64,981,010.86	64,981,010.86
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-65,414,939.35	-65,414,939.35
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署:



基金管理人负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022] 2628 号文《关于准予华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，封闭期为 68 年（本基金以通讯方式召开了基金份额持有人大会，《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》于 2025 年 12 月 1 日生效，本基金的基金合同期限由 67 年延长到 68 年，延长后的基金合同期限为自 2022 年 11 月 18 日至 2090 年 11 月 17 日）。

本基金自 2022 年 11 月 14 日至 2022 年 11 月 15 日共募集 1,208,499,665.78 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2022）验字第 60739337_A73 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 11 月 18 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。

根据中国证监会证监许可 [2025] 2408 号《关于准予华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所上证 REITs（审）[2025] 15 号《关于对华夏基金华润有巢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信证券-华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入基础设施项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入基础设施项目、相应修订基金合同等事项。本基金扩募募集期为 2025 年 12 月 8 日至 2025 年 12 月 12 日。根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告》，基金合同于 2025 年 12 月 18 日正式更新生效，基金合同更新生效日本基金扩募募集期实收份额 447,803,412.00 份（含利息转份额零份），发行价格为人民币 2.53 元。业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A60 号验资报告予以验证。本基金扩募份额于 2026 年 1 月 12 日在上海证券交易所上市。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策

性金融债、央行票据)、AAA 级信用债(企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分)或货币市场工具(债券回购、银行存款、同业存单等)以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产,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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围,并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

本财务报表由本基金管理人负责人于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、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》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求,真实、完整地反映了本基金及其子公司 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金及其子公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金及其子公司的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确

认为商誉, 并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核, 复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司, 是指被本基金控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分, 以及本基金所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时, 子公司采用与本基金一致的会计年度和会计政策。本基金及其子公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司, 被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表, 直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时, 以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司, 被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时, 对前期财务报表的相关项目进行调整, 视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的, 本基金及其子公司重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下, 少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金, 是指本基金及其子公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款; 现金等价物, 是指本基金及其子公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具, 是指形成一个企业的金融资产, 并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本基金及其子公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的, 终止确认金融资产(或金融资产的一部分, 或一组类似金融资产的一部分), 即从其账户和资产负债表内予以转销:

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满;

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利, 或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务; 并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满, 则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代, 或现有负债的条款几乎全部被实质性修改, 则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理, 差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款的约定, 在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日, 是指本基金及其子公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本基金及其子公司的金融资产于初始确认时根据本基金及其子公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量, 但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的, 按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益, 其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以摊余成本计量的金融资产: 管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标; 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入, 其终止确认、修改或减值产生的利得或损失, 均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产: 本基金及其子公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标; 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损

失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本基金及其子公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本基金及其子公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本基金及其子公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本基金及其子公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本基金及其子公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本基金及其子公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本基金及其子公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率

计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金及其子公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本基金及其子公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本基金及其子公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本基金及其子公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本基金及其子公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本基金及其子公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本基金及其子公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金及其子公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资,在本基金个别财务报表中采用成本法核算,在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。否则,于发生时计入当期损益。

本基金及其子公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:房屋及建筑物预计使用寿命 10-30 年,预计净残值率 0-5%,年折旧率 3.17%-10%;土地使用权预计使用寿命 70 年,预计净残值率为 0,年折旧率 1.43%;装修费预计使用寿命 10 年,预计净残值率为 0,年折旧率 10%。

本基金及其子公司至少于每年年度终了,对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或损毁的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金及其子公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:办公设备预计使用寿命 3-5 年,预计净残值率 5%,年折旧率 19%-31.67%;家具家电预计使用寿命 3-5 年,预计净残值

率 5%，年折旧率 19%-31.67%。

本基金及其子公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用是本基金及子公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(长期)待摊费用按照(直线法)平均摊销，摊销年限为 3 年。

11.5.4.18 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金及其子公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金及其子公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金及其子公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金及其子公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者

资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本基金及其子公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非:

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非:

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本基金及其子公司于资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,依据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日,本基金及其子公司对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间

很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日, 本基金及其子公司重新评估未确认的递延所得税资产, 在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内, 确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时, 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示: 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利; 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债, 假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行; 不存在主要市场的, 本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的, 考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力, 或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 优先使用相关可观察输入值, 只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 第一层次输入值, 是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价; 第二层次输入值, 是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值; 第三层次输入值, 是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日, 本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.27 收入

本基金及其子公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

本基金及其子公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务,由于本基金及其子公司履约的同时客户即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益,且本基金及其子公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项,本基金及其子公司将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时,本基金及其子公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则,在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算,实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

在合同开始日,本基金及其子公司评估合同是否为租赁或者包含租赁,如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本基金及其子公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益,未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

(a) 政府补助,是本基金从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(b) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助,是指本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本基金日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(c) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本基金对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

与本基金日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(d) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为: (1) 每一基金份额享有同等分配权; (2) 本基金收益以现金形式分配; (3) 本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

11.5.4.32 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金及其子公司内同时满足下列条件的组成部分: (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用; (2) 本基金及其子公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩; (3) 本基金及其子公司能够取得该组成部分的财

务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征, 并且满足一定条件的, 则可合并为一个经营分部。

本基金及其子公司目前以一个单一的经营分部运作, 不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求本基金及其子公司作出判断、估计和假设, 这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露, 以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本基金及其子公司的会计政策的过程中, 本基金及其子公司作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

经营租赁——作为出租人

不动产项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本基金及其子公司认为, 根据租赁合同的条款, 本基金及其子公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬, 因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源, 可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本基金及其子公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估, 应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计, 需考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时, 本基金及其子公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提, 已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值 (除商誉外)

本基金及其子公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面金额不可收回时, 进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时, 本基金及其子公司必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量, 并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

商誉减值

本基金及其子公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时, 本基金及其子公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量, 同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内, 应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要本基金及其子公司运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额, 结合纳税筹划策略, 以决定应确认的递延所得税资产的金额。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计政策变更。11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金及其子公司本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1、本基金及资产支持专项计划适用的主要税种及税率

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作, 本基金的主要税项列示如下:

(1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围, 不征收增值税。

(2) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为, 以资管产品管理人为增值税纳税人。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。

(3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税, 暂不征收企业所得税。

(4) 存款利息收入不征收增值税。

(5) 国债、地方政府债利息收入, 金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起, 对该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值

税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

（6）对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（7）本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2%缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产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、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

（2）对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

（4）专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3、不动产项目公司适用的主要税种及税率

不动产项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税 — 应税收入按 6%、9%或 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入，按税法规定的 3%、1.5%的征收率计算缴纳增值税。

城市维护建设税 — 按实际缴纳的流转税的 5%或 7%计缴。

教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育附加 — 按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

企业所得税 — 按应纳税所得额的 25%计缴。

房产税 — 从价（房产原值的 70%）计征部分税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%，其中个人租金收入计征部分税率 4%。

土地使用税 — 按纳税人实际占用土地面积征收。

根据《财政部 税务总局 住房和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 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号)，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。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预缴增值税。

2021 年 10 月 1 日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11.5.7 合并财务报表项目附注

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	73,621,492.37	43,114,894.72
其他货币资金	848,948.64	444,345.35
小计	74,470,441.01	43,559,240.07
减: 减值准备	-	-
合计	74,470,441.01	43,559,240.07

11.5.7.1.2 银行存款

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	73,620,987.55	43,114,530.29
定期存款	-	-
其中: 存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	504.82	364.43
小计	73,621,492.37	43,114,894.72
减: 减值准备	-	-
合计	73,621,492.37	43,114,894.72

11.5.7.1.3 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

本基金本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 交易性金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
结构性存款	13,000,000.00	13,013,587.53	13,587.53	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	13,000,000.00	13,013,587.53	13,587.53	-	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末			上年度末		

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	13,000,000.00	13,013,587.53	13,587.53	-	-	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	196,901.44	323,186.98
1—2年	109,137.00	268,899.03

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

小计	306,038.44	592,086.01
减：坏账准备	-	-
合计	306,038.44	592,086.01

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
商业租户 1	109,137.00	35.66	-	109,137.00
商业租户 2	6,664.91	2.18	-	6,664.91
商业租户 3	1,519.55	0.50	-	1,519.55
商业租户 4	550.46	0.18	-	550.46
商业租户 5	550.46	0.18	-	550.46
合计	118,422.38	38.70	-	118,422.38

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,089,233,963.66	-	-	1,089,233,963.66
2. 本期增加金额	978,395,508.69	-	-	978,395,508.69
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工 程转入	-	-	-	-
其他原因增加	978,395,508.69	-	-	978,395,508.69
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	2,067,629,472.35	-	-	2,067,629,472.35
二、累计折旧（摊销）	-	-	-	-
1. 期初余额	77,603,089.21	-	-	77,603,089.21
2. 本期增加金额	37,303,480.05	-	-	37,303,480.05
本期计提	37,303,480.05	-	-	37,303,480.05
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	114,906,569.26	-	-	114,906,569.26
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	-	-	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
1. 期末账面价值	1,952,722,903.09	-	-	1,952,722,903.09
2. 期初账面价值	1,011,630,874.45	-	-	1,011,630,874.45

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产
无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
有巢泗泾项目	上海市松江区泗泾镇米易路216弄	55,136.87平方米	36,716,404.50
有巢东部经开区项目	上海市松江区书林路600弄	66,334.00平方米	32,932,078.76
有巢马桥项目	上海市闵行区马桥镇中青路588弄1-8号等	107,230.20平方米	889,652.29
合计		228,701.07平方米	70,538,135.55

11.5.7.12 固定资产

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	14,102,034.12	8,389,584.47
固定资产清理	-	-
合计	14,102,034.12	8,389,584.47

11.5.7.12.1 固定资产情况

项目	房屋及建 筑物	机器 设备	运输 工具	电子 设备	家具家电	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	20,862,510.46	20,862,510.46
2. 本期增加金额	-	-	-	-	10,737,924.87	10,737,924.87
购置	-	-	-	-	133,433.56	133,433.56
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	10,604,491.31	10,604,491.31
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	31,600,435.33	31,600,435.33
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	12,472,925.99	12,472,925.99
2. 本期增加金额	-	-	-	-	5,025,475.22	5,025,475.22
本期计提	-	-	-	-	5,025,475.22	5,025,475.22
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4. 期末余额	-	-	-	-	17,498,401.21	17,498,401.21
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	14,102,034.12	14,102,034.12
2. 期初账面价值	-	-	-	-	8,389,584.47	8,389,584.47

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况。

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	141,287,091.93	163,702,698.27	-	304,989,790.20
合计	141,287,091.93	163,702,698.27	-	304,989,790.20

11.5.7.17.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
递延所得税负债转回	2,573,703.33	-	-	2,573,703.33
合计	2,573,703.33	-	-	2,573,703.33

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层于2025年12月31日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定，关键参数为本年度最后交易日2025年12月31日本基金的交易所收盘价人民币2.959元，含商誉相关资产组的可收回金额与其账面价值相若，因此无须计提相关商誉减值准备。

11.5.7.18 长期待摊费用

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
装修改造费	561,898.06	153,733.99	164,120.57	2,000.00	549,511.48
合计	561,898.06	153,733.99	164,120.57	2,000.00	549,511.48

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

项目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	399,307,357.76	99,826,839.44	231,256,950.15	57,814,237.56
公允价值变动	-	-	-	-
合计	399,307,357.76	99,826,839.44	231,256,950.15	57,814,237.56

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	103,237,897.72	65,475,828.75
合计	103,237,897.72	65,475,828.75

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2026年	254,907.47	254,907.47	-
2028年	38,391,756.13	32,167,676.00	-
2029年	33,053,245.28	33,053,245.28	-
2030年	31,537,988.84	-	-
合计	103,237,897.72	65,475,828.75	-

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预付款项	269,981.79	107,770.82
其他应收款	4,142,637.59	2,838,469.50
其他流动资产	799,523.49	349,057.51
合计	5,212,142.87	3,295,297.83

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示按账龄列示

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	269,981.79	107,770.82
1-2年	-	-
合计	269,981.79	107,770.82

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	137,841.43	51.06	2025-09-09	预付保险费
润加物业服务(上海)有限公司	82,564.00	30.58	2025-12-20	预付维修费
国网上海市电力公司	40,608.47	15.04	2025-12-20	预付电费
上海滩梦实业有限公司	7,314.68	2.71	2025-12-02	预付其他
上海市松江自来水有限公司	1,653.21	0.61	2025-12-20	预付水费
合计	269,981.79	100.00	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示按账龄列示

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	4,043,097.74	2,838,469.50
1-2年	99,539.85	-
小计	4,142,637.59	2,838,469.50
减：坏账准备	-	-
合计	4,142,637.59	2,838,469.50

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
关联方往来款	3,609,294.17	2,665,707.59
代垫水电费	186,170.99	100,240.31
押金	-	-
其他	347,172.43	72,521.60
小计	4,142,637.59	2,838,469.50
减：坏账准备	-	-
合计	4,142,637.59	2,838,469.50

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
有巢生活住房租赁(深圳)有限责任公司	2,380,950.00	57.47	-	2,380,950.00
华润网络(深圳)有限公司	1,013,718.75	24.47	-	1,013,718.75
华网数据科技(广州)有限公司	188,750.01	4.56	-	188,750.01
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	154,902.21	3.74	-	154,902.21
国网上海市电力公司	66,388.11	1.60	-	66,388.11
合计	3,804,709.08	91.84	-	3,804,709.08

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
应付工程款	8,861,850.96	1,382,057.73
应付经营款	3,302,433.32	2,680,406.49
合计	12,164,284.28	4,062,464.22

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,090,958.76	应付工程质保金尚未最终结算。
曲美家居集团股份有限公司	338,559.56	应付工程质保金尚未最终结算。
上海昀升建设集团股份有限公司	279,357.65	应付工程质保金尚未最终结算。
上海大宴建筑装饰工程有限公司	132,356.86	应付工程质保金尚未最终结算。
深圳市怡亚通供应链股份有限公司	132,356.86	应付工程质保金尚未最终结算。
合计	3,973,589.69	

11.5.7.23 应付职工薪酬

无。

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
增值税	792,044.78	646,706.02
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	49,074.68	44,264.78
教育费附加	20,484.88	20,357.04
房产税	1,921,822.52	1,037,433.28
土地使用税	67,836.62	36,293.29
土地增值税	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025年度财务报表附注
 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
地方教育附加	15,489.91	13,571.36
印花税	264,607.88	18,252.93
其他	-	-
合计	3,131,361.27	1,816,878.70

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收经营款	918,185.03	171,079.77
合计	918,185.03	171,079.77

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收账款	7,003,320.47	4,100,601.90
其他应付款	12,812,138.02	7,948,218.15
其他流动负债	29,808.11	-
其他非流动负债	513,805.00	738,406.00
合计	20,359,071.60	12,787,226.05

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收租赁费	7,003,320.47	4,100,601.90
合计	7,003,320.47	4,100,601.90

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项
无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
质保金	-	-
押金及保证金	11,605,416.37	6,501,159.67
关联方往来款	-	750.00
审计费	373,606.52	336,415.10
其他	833,115.13	1,109,893.38
合计	12,812,138.02	7,948,218.15

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款
无。

11.5.7.31 实收基金

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,208,499,665.78
本期认购	447,803,412.00	1,132,942,632.36
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	947,803,412.00	2,341,442,298.14

11.5.7.32 资本公积
无。

11.5.7.33 其他综合收益
无。

11.5.7.34 盈余公积
无。

11.5.7.35 未分配利润

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-83,114,724.35	-	-83,114,724.35
本期利润	11,466,277.25	13,587.53	11,479,864.78
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	-	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

本期已分配利润	-49,024,942.23	-	-49,024,942.23
本期末	-120,673,389.33	13,587.53	-120,659,801.80

11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			
	上海有巢优厦房屋 租赁有限公司	有巢房屋租赁 (上海)有限公司	润灏房屋租赁(上 海)有限公司	合计
营业收入				
租赁收入	36,716,404.50	32,932,078.76	889,652.29	70,538,135.55
与客户之间的合同产生的收入	3,603,170.28	3,915,987.26	303,007.55	7,822,165.09
合计	40,319,574.78	36,848,066.02	1,192,659.84	78,360,300.64
营业成本				
折旧及摊销费用	21,120,604.34	20,801,658.30	570,813.20	42,493,075.84
物业管理费	2,500,126.41	3,091,075.03	207,990.81	5,799,192.25
其他营业成本	881,027.20	887,565.42	-	1,768,592.62
合计	24,501,757.95	24,780,298.75	778,804.01	50,060,860.71

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日			
	上海有巢优厦房屋 租赁有限公司	有巢房屋租赁 (上海)有限公司	润灏房屋租赁(上 海)有限公司	合计
租赁收入	36,863,172.12	33,556,891.05	-	70,420,063.17
与客户之间的合同产生的收入	3,626,707.71	4,404,238.50	-	8,030,946.21
合计	40,489,879.83	37,961,129.55	-	78,451,009.38
营业成本				
折旧及摊销费用	21,590,743.15	20,665,955.42	-	42,256,698.57
物业管理费	2,754,370.81	3,100,004.12	-	5,854,374.93
其他营业成本	1,843,725.20	1,633,996.69	-	3,477,721.89
合计	26,188,839.16	25,399,956.23	-	51,588,795.39

注：① 与客户之间的合同产生的收入包括增值服务收入、商铺管理费收入、停车场收入等。

② 其他营业成本包括能源费、垃圾清运费、商品采购成本等。

③ 润灏房屋租赁(上海)有限公司自 2025 年 12 月 25 日纳入合并范围。

11.5.7.37 投资收益

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
结构性存款	114,386.78	-
合计	114,386.78	-

11.5.7.38 公允价值变动收益

项目	本期	上期
	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产	13,587.53	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其中：债券投资	-	-
结构性存款	13,587.53	-
其他	-	-
合计	13,587.53	-

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
政府补助资金	100,000.00	-
合计	100,000.00	-

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
增值税	1,574,395.73	1,550,456.15
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	211,325.67	189,451.44
教育费附加	96,080.58	95,065.38
房产税	3,965,437.07	4,267,930.89
土地使用税	145,173.02	145,173.05
土地增值税	-	-
印花税	302,354.85	84,078.49
地方教育附加	64,053.72	63,376.90
其他	-	-
合计	6,358,820.64	6,395,532.30

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.7.46 财务费用

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
银行手续费	433,905.22	428,480.26
其他	-	-
合计	433,905.22	428,480.26

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	474,658.40
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	-	474,658.40

11.5.7.49 其他费用

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
审计费	371,728.52	338,024.14
评估费	102,714.41	97,932.39
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	38,388.68	6,615.58
合计	632,831.61	562,572.11

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
赔偿收入	25,442.36	38,567.17
其他	93.59	5.66

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

合计	25,535.95	38,572.83
----	-----------	-----------

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助
无。

11.5.7.51 营业外支出

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	2,000.00	300.00
合计	2,000.00	300.00

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.53 11.5.7.52.1 所得税费用情况

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-1,924,258.37	-1,898,633.60
合计	-1,924,258.37	-1,898,633.60

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	9,555,606.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-9,954,126.11
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-386,447.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	330,541.26
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	8,085,774.41
合计	-1,924,258.37

11.5.7.53 现金流量表补充资料

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
押金保证金	7,132,955.38	5,917,909.46
往来款	145,453.21	584,137.12

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

其他	329,718.29	150,531.03
合计	7,608,126.88	6,652,577.61

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
押金保证金	3,416,841.66	5,242,939.56
往来款	903,131.05	1,046,237.23
专业机构费	388,250.00	734,000.00
其他	170,268.06	171,349.27
合计	4,878,490.77	7,194,526.06

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
收回结构性存款	40,121,250.00	-
合计	40,121,250.00	-

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
购买结构性存款	53,000,000.00	-
合计	53,000,000.00	-

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
偿还借款	414,586,820.55	-
合计	414,586,820.55	-

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	11,479,864.78	9,681,859.24
加: 信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	474,658.40
固定资产折旧	5,025,475.22	5,399,551.94
投资性房地产折旧	37,303,480.05	36,826,939.56
使用权资产折旧	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12 月31日
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	164,120.57	30,207.07
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)	-13,587.53	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-114,386.78	-
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)	-1,924,258.37	-1,898,633.60
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)	1,397,013.53	530,347.71
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-485,384.54	-3,064,338.46
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	52,832,336.93	47,980,591.86
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	74,469,936.19	43,558,875.64
减: 现金的期初余额	43,558,875.64	63,288,476.79
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	30,911,060.55	-19,729,601.15

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	715,855,179.45
其中: 润灏房屋租赁(上海)有限公司	715,855,179.45
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	38,684,940.04
其中: 润灏房屋租赁(上海)有限公司	38,684,940.04
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	677,170,239.41

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
一、现金	74,469,936.19	43,558,875.64
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	73,620,987.55	43,114,530.29
可随时用于支付的其他货币资金	848,948.64	444,345.35
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	74,469,936.19	43,558,875.64
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释
无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

项目	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
润灏房屋租赁（上海）有限公司	2025-12-25	715,855,179.45	100.00	现金对价	2025-12-25	控制权转移	1,192,659.84	-573,267.10
合计		715,855,179.45					1,192,659.84	

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

项目	润灏房屋租赁（上海）有限公司
合并成本	
现金	715,855,179.45
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	715,855,179.45
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	552,152,481.18
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	163,702,698.27

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明
无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

项目	润灏房屋租赁（上海）有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,029,258,119.61	853,510,678.60
货币资金	38,684,940.04	38,684,940.04
应收账款	28,310.06	28,310.06
投资性房地产	978,395,508.69	802,648,067.68
固定资产	10,604,491.31	10,604,491.31
无形资产	-	-
预付款项	172,062.35	172,062.35
其他应收款	621,384.66	621,384.66
其他流动资产	751,422.50	751,422.50
其他非流动资产	-	-
负债：	477,105,638.43	470,747,853.19
应付账款	9,892,331.91	9,892,331.91
长期借款	-	-
递延所得税负债	43,936,860.25	-
预收账款	1,322,711.12	1,322,711.12
合同负债	508,090.85	508,090.85
应交税费	954,569.26	954,569.26
其他应付款	420,359,233.93	420,359,233.93
其他流动负债	25,504.11	25,504.11
递延收益	-	37,579,075.01
其他非流动负债	106,337.00	106,337.00
净资产	552,152,481.18	382,762,825.41
取得的净资产	552,152,481.18	382,762,825.41

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，润灏房屋租赁（上海）有限公司持有的投资性房地产的公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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	
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100	-	认购
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100	-	认购
有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100	收购
上海有巢优厦房屋租赁有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100	收购
润灏房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100	收购
润桥巢房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	投资载体	-	100	收购

11.5.10 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金及其子公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金及其子公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金及其子公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

个或多个经营分部具有相似的经济特征, 并且满足一定条件的, 则可合并为一个经营分部。

本基金及其子公司目前以一个单一的经营分部运作, 不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日, 本基金及其子公司无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日, 本基金及其子公司无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据被基金管理人于2026年3月11日发布的分红公告, 本基金向2026年3月13日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每10份基金份额派发0.1462元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

根据华夏基金管理有限公司于2025年7月11日发布的公告, 华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券(出资比例62.2%)、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION(出资比例27.8%)、Qatar Holding LLC(出资比例10%)。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司(“中信证券”)	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
上海浦东发展银行股份有限公司(“浦发银行”)	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
有巢住房租赁(深圳)有限公司(“有巢深圳”)	原始权益人、运营管理机构
上海国际信托有限公司	受浦发银行控制
国泰海通证券股份有限公司(“国泰海通”)	与浦发银行受同一最终控股母公司控制
润加物业服务(上海)有限公司(“润加物业”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司(“励致家私”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司(“润材电子”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
华润网络(深圳)有限公司(“华润网络”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
华网数据科技(广州)有限公司(“华网科技”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
吉林华润和善堂人参有限公司(“华润和善堂”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
有巢生活住房租赁(深圳)有限责任公司(“有巢生活”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制

注: 下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况(如有)

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
润加物业	物业管理费	5,660,494.37	5,232,049.93
华润和善堂	采购商品款	-45,214.15	214,972.48
有巢生活	采购商品款	-187,819.74	277,735.29
华润网络	平台服务费	41,090.44	10,189.74
合计		5,468,550.92	5,734,947.44

注：本期与华润和善堂和有巢生活发生的采购商品支出为负数的原因为以前年度暂估的采购商品款在本期进行实际结算的结算差异。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
有巢深圳	公寓租赁	682,211.98	754,669.71
润加物业	公寓租赁	51,811.03	52,446.24
合计	—	734,023.01	807,115.95

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	11,892,053.05	11,727,021.68
其中：固定管理费	1,246,782.15	1,162,657.88
浮动管理费	10,645,270.90	10,564,363.80
支付销售机构的客户维护费	65.93	76.86

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

注: ①固定管理费的内容为基金管理费, 按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数), 自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前, 以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(不含募集期利息)之和为基数, 依据相应费率按日计提, 计算方法如下:

$$B=A \times F \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理费。

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数; 本次扩募基金合同生效日(含该日)至本次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前, A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(不含募集期利息)之和)。

F 为费率, 本次扩募基金合同生效日前, F 为 0.10%; 本次扩募基金合同生效日(含该日)后, F 为 0.20%。

基金管理费按年支付。

②浮动管理费的内容为运营管理费, 依据相应费率计提, 计算方法如下:

运营管理费=基础运营管理费+激励管理费

基础运营管理费=项目公司运营收入×R, 有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2022 年 R 取 13.74%, 2023 年及以后为 13.37%, 有巢马桥项目 2025 年 R 取 13.55%, 2026 年及以后为 13.28%。上述项目公司运营收入指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入(不含税), 包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务费(物业管理费, 如有)、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入, 前述收入按照权责发生制计算。为免疑义, 项目公司运营收入不包括: (1) 所有直接向租户收取的代扣代缴税费; (2) 保险理赔所得; (3) 代缴的水电能源费; (4) 所有处置及出售物业、资产的收益; (5) 押金及其他需要退回的保证金; (6) 运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金; (7) 利息; (8) 政府补贴、税收补贴、水电气销售收入; (9) 其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

基础运营管理费的支付分为基础运营管理费用 A 和基础运营管理费用 B 两部分: 基础运营管理费用 A 即项目公司运营收入的 (R-3.3%) 的部分, 按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后, 对全年基础运营管理费用 A 进行调整, 实行多退少补原则, 使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的, 审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日; 如本基金成立当年不披露年度报告的, 该部分并入次年调整。基础运营管理费用 B 即项目公司运营收入的 3.3% 的部分, 按《运营管理服务协议》约定的频率支付。项目公司年度审计报告出具后, 对全年基础运营管理费用 B 进行调整, 实行多退少补原则, 使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。对于有巢马桥项目, 首次进行多退少补调整的, 审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。

激励管理费=(当期实际运营净收益-当期目标运营净收益)×20%, 其中, 实际运营净收益根据每年审计报告确定。

对于有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目, 目标运营净收益在基金合同生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额测算报告相关预测数据确定, 此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付激励管理部分, 不进行负向激励。

对于有巢马桥项目, 目标运营净收益在本次基金变更注册完成后确定的基金合同生效日后两个自然年度根据可

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

供分配金额测算报告相关预测数据确定, 此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。本项目实行负向激励: 实际运营净收益低于目标运营净收益的情况下, 即激励服务费为负时, 应扣罚对应金额的基础运营管理费部分, 在实际运营净收益高于目标运营净收益的情况下运营管理机构收取的激励服务费和在实际运营净收益低于目标运营净收益的情况下扣罚的激励服务费, 原则上均不高于当年目标运营净收益的 2%。

激励管理费按年支付。首次计提时不满一年的, 审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日; 如本基金成立当年不披露年度报告的, 激励管理费并入次年支付。

③客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用, 该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算, 从基金管理人收取的基金管理费中列支, 不属于从基金资产中列支的费用项目。

11.5.13.4.2 基金托管费

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	116,015.40	116,266.34

注: 基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数), 若涉及基金扩募导致基金规模变化时, 自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前, 以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(不含募集期利息)之和为基数, 依据相应费率按日计提, 计算方法如下:

$$M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费。

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数; 本次扩募基金合同生效日(含该日)至本次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前, L 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(不含募集期利息)之和)。

基金托管费按年支付, 基金管理人与基金托管人双方核对无误后, 以协商确定的日期及方式从基金财产中支付, 若遇法定节假日、公休假等, 支付日期顺延。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用自有资金投资本基金的情况。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

关联方名称	本期 2025 年度						
	期初持有		期间申购/买入 份额	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	比例

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

有巢深圳	170,000,000.00	34.00%	153,000,000.00	-	-	323,000,000.00	34.08%
中信证券	19,332,270.00	3.87%	30,808,140.00	-	17,797,516.00	32,342,894.00	3.41%
国泰海通证券股份有限公司	4,844,971.00	0.97%	5,120,844.00	-	28,300.00	9,937,515.00	1.05%
上海国际信托有限公司	568,741.00	0.11%	2,130,298.00	-	1,168,741.00	1,530,298.00	0.16%
合计	194,745,982.00	38.95%	194,745,982.00	-	18,994,557.00	366,810,707.00	38.70%
上年度可比期间 2024年度							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	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	比例
有巢深圳	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
中信证券	11,682,494.00	2.34%	34,217,123.00	-	26,567,347.00	19,332,270.00	3.87%
国泰海通证券股份有限公司	1,292,755.00	0.26%	4,832,937.00	-	1,280,721.00	4,844,971.00	0.97%
上海国际信托有限公司	-	-	568,741.00	-	-	568,741.00	0.11%
合计	182,975,249.00	36.60%	39,618,801.00	-	27,848,068.00	194,745,982.00	38.95%

注: 除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2025年1月1日至2025年12月31日		2024年1月1日至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
浦发银行活期存款	73,621,492.37	260,505.81	43,114,894.72	587,269.91
合计	73,621,492.37	260,505.81	43,114,894.72	587,269.91

注: 本基金的活期银行存款由基金托管人浦发银行保管, 按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金子公司有巢房屋租赁（上海）有限公司及上海有巢优厦房屋租赁有限公司分别于2025年6月9日、2025年8月11日、2025年9月15日、2025年11月14日和12月19日购买了基金托管人浦发银行发行的人民币对公结构性存款产品，产品类型为本保浮动收益型，购买金额总计人民币53,000,000.00元。截至2025年12月31日，已实现投资收益114,386.78元，预计存在预期收益13,587.53元尚未实现。

本基金及其子公司上年同期未发生其他关联交易事项。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代收款项	华网科技	188,750.01	-	7.06	-
代收款项	华润网络	1,013,718.75	-	2,040,765.61	-
应收代垫款	有巢深圳	25,875.41	-	624,934.92	-
代收款项	有巢生活	2,380,950.00	-	-	-
合计	—	3,609,294.17	-	2,665,707.59	-

11.5.14.2 应付项目

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
应付管理人报酬	有巢深圳	4,247,709.90	3,426,617.54
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	960,972.65	930,127.04
应付管理人报酬	中信证券	285,809.50	232,530.84
应付托管费	浦发银行	116,015.40	116,266.34
应付物业费	润加物业	1,268,907.44	1,563,174.63
应付质保金	励致家私	-	211,237.67
应付质保金和工程款	润材电子	639,716.05	221,394.29
应付采购商品款	华润和善堂	-	394,584.87
应付服务费	华网数科	654.90	-
应付服务费	华润网络	5,796.16	9,937.14
应付采购商品款	有巢生活	51,787.25	119,343.77
预收租金	有巢深圳	39,833.63	44,106.77
预收租金	润加物业	4,643.27	1,484.26
合计	—	7,621,846.15	7,270,805.16

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券
无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

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	2025/2/24	2025/2/24	0.2464	12,319,988.11	99.97%	本次分红的场内除息日为 2025 年 2 月 25 日, 场外除息日为 2025 年 2 月 24 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,323,331.62 元, 包含前期未分配的可供分配金额 4,823.61 元, 以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 12,318,508.01 元。
2	2025/5/20	2025/5/20	0.2420	12,099,986.47	99.98%	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 21 日, 场外除息日为 2025 年 5 月 20 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,102,562.22 元, 包含前期未分配的可供分配金额 3,343.51 元, 以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 12,099,218.71 元。
3	2025/8/12	2025/8/12	0.2446	12,229,981.91	99.93%	本次分红的场内除息日为 2025 年 8 月 13 日, 场外除息日为 2025 年 8 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,238,317.10 元, 包含前期未分配的可供分配金额 2,575.75 元, 以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 12,235,741.35 元。
4	2025/11/14	2025/11/14	0.2475	12,374,985.74	99.99%	本次分红的场内除息日为 2025 年 11 月 17 日, 场外除息日为 2025 年 11 月 14 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,376,227.25 元, 包含前期未分配的可供分配金额 8,335.19 元, 以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 12,367,892.06 元。
合计				49,024,942.23		

注: 根据本基金管理人于 2026 年 3 月 11 日发布的分红公告, 本基金向 2026 年 3 月 13 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.1462 元。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	11,479,864.78	-
本期折旧和摊销	42,493,075.84	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,924,258.37	-
本期税息折旧及摊销前利润	52,048,682.25	-
调增项		
1. 其他可能的调整项, 如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,149,129,353.43	-
2. 应收和应付项目的变动	911,628.99	-
3. 支付的利息及所得税费用	-	-
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-717,058,336.00	-
2. 偿还借款支付的本金	-414,586,820.55	-
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)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-19,884,598.43	-
本期可供分配金额	50,559,909.69	-

注: ①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)、工程质保金、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留, 根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

③根据 2024 年度第一次扩募的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》(以下简称“《扩募招募说明书》”)预测的 2025 年 11 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日可供分配金额 14,676,360.80 元(首发及扩募合计金额), 其中扩募资产可供分配金额为 6,660,108.79 元, 首发资产可供分配金额为 8,016,252.01 元。鉴于基金合同更新生效日为 2025 年 12 月 18 日, 按(扩募资产/61 天)×14 天、(首发资产/61 天)×365 天折算至全年后, 基金预测的全年可供分配预测金额为 49,494,647.65 元。本报告期实现可供分配金额为 50,559,909.69 元, 完成《扩募招募说明书》预测的 102.15%。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任, 或者所投资证券的发行人出现 违约、拒绝支付到期本息, 导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司对信用风险 按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日, 本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及其子公司的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相 关规定及本基金及其子公司的合同要求。本基金及其子公司的活期银行存款存放在具有托管 资格的银行; 本基金及其子公司存放定期

存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金及其子公司持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.17.2 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。(2024 年 12 月 31 日：无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金及其子公司本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日止，本基金及其子公司未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金及其子公司持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(5) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请中联资产评估集团有限公司对项目公司持有的不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 2,105,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 1,111,000,000.00 元）管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,737,057.38	3,408,204.92
其他货币资金	-	-
小计	4,737,057.38	3,408,204.92
减：减值准备	-	-
合计	4,737,057.38	3,408,204.92

11.5.19.1.2 银行存款

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	4,736,552.56	3,407,840.49
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	504.82	364.43
小计	4,737,057.38	3,408,204.92
减：减值准备	-	-
合计	4,737,057.38	3,408,204.92

11.5.19.1.3 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
无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

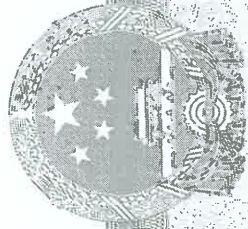
项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
------	-------------------------	--------------------------

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,341,142,000.00	-	2,341,142,000.00	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00
合计	2,341,142,000.00	-	2,341,142,000.00	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

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
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	1,208,400,000.00	-	-	1,208,400,000.00	-	-
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划	-	1,132,742,000.00	-	1,132,742,000.00	-	-
合计	1,208,400,000.00	1,132,742,000.00	-	2,341,142,000.00	-	-



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202512170078



扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、办理更多应用服务。

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨澄, 江燕

出资额 人民币3390.0000万元整

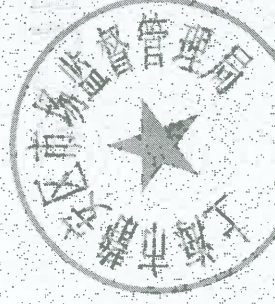
成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

经营范围

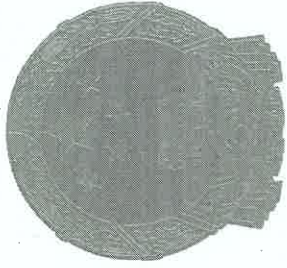
审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2025年12月17日



会计师事务所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

证书序号：0001116

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11

姓名 任丽君
性别 女
出生日期 1984-09-20
工作单位 普华永道中天会计师事务所有限公司北京分所
身份证号码 921281198409202267
Identity card No.



年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000073088
No. of Certificate
北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇年 四月 六日
Date of Issuance /y /m /d



任丽君



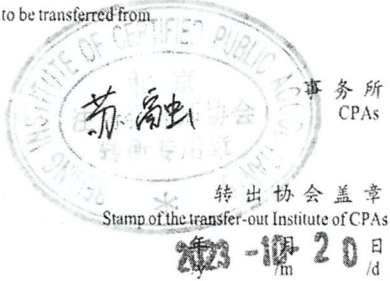
年 月 日
/y /m /d

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name	池俊改
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1963-09-10
工作单位 Working unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码 Identity card No.	130104196309102142



本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002040323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 /y 09 /m 28 /d

年 /y 月 /m 日 /d