
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 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月二十七日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§2	不动产基金简介.....	6
2.1	不动产基金产品基本情况.....	6
2.2	不动产项目基本情况说明.....	7
2.3	不动产基金扩募情况.....	7
2.4	基金管理人和运营管理机构.....	7
2.5	基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人.....	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	8
2.7	信息披露方式.....	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况.....	8
3.1	主要会计数据和财务指标.....	8
3.2	其他财务指标.....	9
3.3	不动产基金收益分配情况.....	9
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	12
3.5	报告期内资本性支出使用情况.....	12
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	12
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	12
3.8	报告期内发生的关联交易.....	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	13
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	13
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	13
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况.....	13
§4	不动产项目基本情况.....	13
4.1	报告期内不动产项目的运营情况.....	13
4.2	不动产项目所属行业情况.....	24
4.3	不动产项目运营相关财务信息.....	27
4.4	项目公司经营现金流.....	31
4.5	项目公司对外借入款项情况.....	32
4.6	不动产项目投资情况.....	32
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	33
4.8	不动产项目相关保险的情况.....	33
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	33
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	35
4.11	其他需要说明的情况.....	35
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	35
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况.....	35
5.2	投资组合报告附注.....	35
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	35
§6	回收资金使用情况.....	36
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	36
§7	管理人报告.....	36
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	36
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况.....	38

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	41
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	42
§8	运营管理机构报告	43
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	43
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	44
§9	其他业务参与人履职报告	44
9.1	托管人报告	44
9.2	资产支持证券管理人报告	45
9.3	其他专业机构报告	46
9.4	原始权益人报告	47
§10	审计报告	47
10.1	审计意见	47
10.2	形成审计意见的基础	48
10.3	强调事项	48
10.4	其他事项	48
10.5	其他信息	48
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	48
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	49
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	50
§11	年度财务报告	50
11.1	资产负债表	50
11.2	利润表	53
11.3	现金流量表	55
11.4	所有者权益变动表	57
11.5	报表附注	60
§12	评估报告	112
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	112
12.2	评估报告摘要	113
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	113
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	113
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	114
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	114
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	114
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	114
§13	基金份额持有人信息	114
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	114
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	115
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	116
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	116
§14	不动产基金份额变动情况	116
§15	重大事件揭示	116
15.1	基金份额持有人大会决议	116
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	117

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	117
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	117
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	117
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	117
15.7	其他重大事件.....	117
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	120
§17	备查文件目录.....	121
17.1	备查文件目录.....	121
17.2	存放地点.....	121
17.3	查阅方式.....	121

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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
基金简称	华夏基金华润有巢 REIT
场内简称	华润有巢（扩位证券简称：华夏基金华润有巢 REIT）
基金主代码	508077
交易代码	508077
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为 68 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2022 年 11 月 18 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	947,803,412.00 份
基金合同存续期	68 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 12 月 9 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	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。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	有巢住房租赁（深圳）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：有巢泗泾项目

项目公司名称	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄

不动产项目名称：有巢东部经开区项目

项目公司名称	有巢房屋租赁（上海）有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市松江区书林路 600 弄

不动产项目名称：有巢马桥项目

项目公司名称	润灏房屋租赁（上海）有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市闵行区中青路 588 弄 1-8 号等

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2025-12-18	向原持有人配售	1,132,942,632.36	已完成扩募

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2026 年 1 月 12 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	有巢住房租赁（深圳）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬
	职务	督察长
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2303
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2303
邮政编码	100101	518057
法定代表人	邹迎光	陈嘉

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	上海浦东发展银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行
注册地址	上海市中山东一路12号	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路88号浦发银行大厦
办公地址	上海市博成路1388号浦银中心A栋	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路88号浦发银行大厦
邮政编码	200126	100026	518023
法定代表人	张为忠	张佑君	袁蕊

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市静安区威海路755号25楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	中联资产评估集团有限公司	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	79,052,093.04	79,076,852.12	78,410,725.25
本期净利润	11,479,864.78	9,681,859.24	4,859,657.46
本期经营活动产生的现金流量净额	52,832,336.93	47,980,591.86	53,010,841.45
本期现金流分派率（%）	1.80	3.38	5.14
年化现金流分派率（%）	1.80	3.38	5.14
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,362,792,745.41	1,206,742,369.49	1,269,133,288.47
期末不动产基金净资产	2,220,782,496.34	1,125,384,941.43	1,181,118,021.54
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	106.39	107.23	107.45
内部收益率（%）	-	-	-

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

⑤本报告期本期现金流分派率和年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 12 月 25 日（股权交割日）后纳入基金合并范围。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.3431	2.2508	2.3622
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-	-

注：本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 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	50,559,909.69	0.0533	本基金合同更新生效日为 2025 年 12 月 18 日，单位可供分配金额使用本报告期末份额计算
2024 年	49,044,536.45	0.0981	-
2023 年	60,761,363.43	0.1215	-
2022 年	7,162,382.66	0.0143	为 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.1.2 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	49,024,942.23	0.0980	-
2024 年	65,414,939.35	0.1308	-
2023 年	39,230,011.57	0.0785	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	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、资产支持证券基金管理人的管理费、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上会会计师事务所（特殊普通合伙）对新购入的有巢马桥项目可供分配金额的实际数与预测数的差异情况进行了复核：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%。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、税金、租赁押金、工程质保金、资本性支出及不可预见费用等必要资金。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。

本基金上年同期未来合理支出相关预留科目列示为调减项 24,478.14 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 2,054,424.68 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 4,106,638.06 元（调减项）、预留的不可预见费用 20,325.46 元（调减项）和工程质保金预留 2,048,060.70 元（调增项）。

上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，原因如下：

1、预留的未来重大资本性支出 4,106,638.06 元，此金额为未来大修改造预留，暂未使用；

2、除未到支付节点或不符合退回条件的押金及保证金暂未支付外，其余与经营相关的预留金额已使用完毕。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	5,055.99	4,949.46	102.15	招募说明书预测数为根据 § 3.3.2.1 注③折算后的金额, 差异的主要原因是本报告期内实际运营业绩好于预期。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件, 本报告期内计提基金管理人管理费 960,972.65 元, 资产支持证券管理人管理费 285,809.50 元, 基金托管人托管费 116,015.40 元, 运营管理费 10,645,270.90 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

2025 年不动产项目整体运营情况良好, 运营管理机构超过预算完成经营业绩, 按照《运营管理服务协议》计提激励管理费 314,905.30 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内不动产项目未进行重大改造或者扩建。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内完成了新购入不动产项目的交割审计, 实际应支付的股权转让对价为 715,855,179.45 元, 交割日不动产基金实际取得不动产项目的总资产为 853,510,678.60 元, 总负债为 470,747,853.19 元 (具体详见本基金于 2026 年 1 月 17 日发布的《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不动产项目交割审计情况的公告》)。因本次交易形成不动产基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立, 相关交易均应法规要求或有合理的商业目的, 定价符合市场水平, 具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

报告期内，不动产项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年1月1日-2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日-2024年12月31日)/上年末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	5,087.00	2,612.00	94.75
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	4,830.00	2,464.00	96.02
3	报告期末公寓出租率(按房间数量计算)	报告期末公寓出租率(按房间数量计算) (%) = [报告期末公寓实际出租房间数量(间) / 报告期末公寓可供出租房间数量(间)] × 100%	%	94.95	94.33	0.66
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	169,606.17	90,415.94	87.58
5	报告期末公	报告期末公寓实际出租面	平方米	160,627.63	85,184.63	88.56

	寓实际出租面积	积				
6	报告期末公寓出租率 (按出租面积计算)	报告期末公寓出租率(按出租面积计算)(%)=[报告期末公寓实际出租面积(平方米)/报告期末公寓可供出租面积(平方米)]×100%	%	94.71	94.21	0.53
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中:月末公寓租金单价水平(元/平方米/天)=月末公寓存量租约应收租金总额(元)/月末公寓实际出租面积(平方米)/月末公寓按面积加权平均总租期(天);月末公寓按面积加权平均总租期(天)= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的总租期(天)×[公寓租约 i 的租约面积(平方米)/月末公寓实际出租面积(平方米)]}, n 为月末公寓存量租约	元/平方米/天	2.15	2.19	-1.83
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期(年)= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的剩余租期(天)×[公寓租约 i 的租约面积(平方米)/报告期末公寓实际出租面积(平方米)]}/365(天), n 为报告期末公寓存量租约	年	0.55	0.52	5.77
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	5,172.20	3,880.34	33.29
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	3,500.52	2,444.83	43.18
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率(%)=[报告期末商业实际出租面积(平方米)/报告期末商业可供出租面积(平方米)]×100%	%	67.68	63.01	7.41
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平	元/平方米/天	2.74	3.08	-11.04

		均值。其中：月末商业租金单价水平（元/平方米/天）=月末商业存量租约应收租金总额（元）/月末商业实际出租面积（平方米）/月末商业按面积加权平均总租期（天）；月末商业按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的总租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/月末商业实际出租面积（平方米）]}，n 为月末商业存量租约				
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的剩余租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末商业实际出租面积（平方米）]} / 365（天），n 为报告期末商业存量租约	年	1.79	1.89	-5.29
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	1,799.00	1,023.00	75.86
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	1,561.00	782.00	99.62
16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率（%）=[报告期末实际出租车位数量（个）/报告期末可供出租车位数量（个）]×100%	%	86.77	76.44	13.51
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。	元/个/月	200.00	200.00	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年实收租金（元）/报告期末当年应收租金（元）]×100%	%	99.95	99.52	0.43

注：有巢马桥项目为本期新购入项目，于 2025 年 12 月 25 日完成股权交割，本期数据包含有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目、有巢马桥项目；上年同期数据仅包含有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：有巢泗泾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,264.00	1,264.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	1,203.00	1,189.00	1.18
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]×100%	%	95.17	94.07	1.17
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	40,733.35	40,733.35	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	38,576.55	38,128.47	1.18
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.71	93.61	1.18
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平	元/平方米/天	2.56	2.61	-1.92

		均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的总租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}，n 为月末公寓存量租约				
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的剩余租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积（平方米）]}/365（天），n 为报告期末公寓存量租约	年	0.54	0.52	3.85
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	817.84	817.84	-
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	405.95	477.48	-14.98
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率（%）=[报告期末商业实际出租面积（平方米）/报告期末商业可供出租面积（平方米）]×100%	%	49.64	58.38	-14.97
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平均值。其中：月末商业租金单价水平（元/平方米/天）=月末商业存量租约应收租金总额（元）/月末商业实际出租面积（平方米）/月末商业按面积加权平均总租期（天）；月末商业按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的总租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/月末商业实际出租面积（平方米）]}，n 为月末商业存量租约	元/平方米/天	2.97	2.75	8.00

13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的剩余租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末商业实际出租面积（平方米）]}/365（天），n 为报告期末商业存量租约	年	0.77	1.91	-59.69
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	470.00	470.00	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	287.00	261.00	9.96
16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率（%）=[报告期末实际出租车位数量（个）/报告期末可供出租车位数量（个）]×100%	%	61.06	55.53	9.96
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。	元/个/月	200.00	200.00	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年实收租金（元）/报告期末当年应收租金（元）]×100%	%	99.94	99.88	0.06

注：报告期末商业剩余租期情况同比下降 59.69%系本期签约较少，随着时间推移商业剩余租期缩短所致。

不动产项目名称：有巢东部经开区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,348.00	1,348.00	-
2	报告期末	报告期末公寓实际出租房	间	1,286.00	1,275.00	0.86

	公寓实际出租房间数量	间数量				
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]×100%	%	95.40	94.58	0.87
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	49,682.59	49,682.59	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	47,117.38	47,056.16	0.13
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.84	94.71	0.14
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的总租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}，n 为月末公寓存量租约	元/平方米/天	1.83	1.85	-1.08
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的剩余租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积（平方米）]}/365	年	0.56	0.51	9.80

		(天), n 为报告期末公寓存量租约				
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	3,062.50	3,062.50	-
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	2,192.53	1,967.35	11.45
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率(%)=[报告期末商业实际出租面积(平方米)/报告期末商业可供出租面积(平方米)]×100%	%	71.59	64.24	11.44
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平均值。其中:月末商业租金单价水平(元/平方米/天)=月末商业存量租约应收租金总额(元)/月末商业实际出租面积(平方米)/月末商业按面积加权平均总租期(天);月末商业按面积加权平均总租期(天)= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的总租期(天)×[商业租约 i 的租约面积(平方米)]}/月末商业实际出租面积(平方米)}, n 为月末商业存量租约	元/平方米/天	2.71	3.16	-14.24
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期(年)= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的剩余租期(天)×[商业租约 i 的租约面积(平方米)]}/报告期末商业实际出租面积(平方米)}]/365(天), n 为报告期末商业存量租约	年	2.16	1.89	14.29
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	553.00	553.00	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	498.00	521.00	-4.41

16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率(%) =[报告期末实际出租车位数量(个)/报告期末可供出租车位数量(个)]×100%	%	90.05	94.21	-4.42
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。	元/个/月	200.00	200.00	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率(%) =[报告期末当年实收租金(元)/报告期末当年应收租金(元)]×100%	%	99.97	99.16	0.82

不动产项目名称：有巢马桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日-2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日-2024年12月31日)/上年末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	2,475.00	-	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	2,341.00	-	-
3	报告期末公寓出租率(按房间数量计算)	报告期末公寓出租率(按房间数量计算)(%)=[报告期末公寓实际出租房间数量(间)/报告期末公寓可供出租房间数量(间)]×100%	%	94.59	-	-
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	79,190.23	-	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	74,933.70	-	-
6	报告期末公寓出租率	报告期末公寓出租率(按出租面积计算)(%)=[报	%	94.62	-	-

	率（按出租面积计算）	报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%				
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的总租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}，n 为月末公寓存量租约	元/平方米/天	2.19	-	-
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {公寓租约 i 的剩余租期（天）×[公寓租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积（平方米）]} / 365（天），n 为报告期末公寓存量租约	年	0.54	-	-
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	1,291.86	-	-
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	902.04	-	-
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率（%）=[报告期末商业实际出租面积（平方米）/报告期末商业可供出租面积（平方米）]×100%	%	69.82	-	-
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平均值。其中：月末商业租	元/平方米/天	2.39	-	-

		金单价水平（元/平方米/天）=月末商业存量租约应收租金总额（元）/月末商业实际出租面积（平方米）/月末商业按面积加权平均总租期（天）；月末商业按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的总租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/月末商业实际出租面积（平方米）]}，n 为月末商业存量租约				
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {商业租约 i 的剩余租期（天）×[商业租约 i 的租约面积（平方米）/报告期末商业实际出租面积（平方米）]}/365（天），n 为报告期末商业存量租约	年	1.36	-	-
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	776.00	-	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	776.00	-	-
16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率（%）=[报告期末实际出租车位数量（个）/报告期末可供出租车位数量（个）]×100%	%	100.00	-	-
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。	元/个/月	200.00	-	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年实收租金（元）/报告期末当年应收租金（元）]×100%	%	98.43	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括有巢马桥项目，因此没有上年同期数据，不计算同比变化指标。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目所属行业为保障性租赁住房行业。保障性租赁住房作为我国住房保障体系的关键组成部分，在政策强力驱动、市场需求旺盛及金融创新赋能的多重因素作用下，正步入高速发展的关键阶段。从政策探索到规模化推进，保租房行业的发展轨迹既映射着国家住房制度改革的深化，也承载着新市民、青年人的安居期待。

在行业基本情况方面，政策驱动构成了当前发展的核心背景。自 2021 年国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》以来，保租房被正式确立为“十四五”期间的重点任务，政策支持体系不断完善，涵盖土地供应、财税优惠、金融扶持等全链条环节。2024 年中央提出的“三大工程”（保障性住房、城中村改造、平急两用设施），进一步强化了保租房的民生保障定位，为行业发展注入持续动力。尽管保租房建设加速推进，供需结构性矛盾依然突出。在北上广深等人口净流入的核心城市，高房价背景下如何让新市民、青年人安居乐业仍是重要的城市课题。

回顾行业和政策发展历程，整体可以分为三个阶段，第一阶段为 2015-2018 年，政策重点在鼓励模式试点，如鼓励部分试点城市利用集体土地建设租赁住房等，在政策和资本驱动下，我国租赁住房行业进入快速发展期；第二阶段为 2019-2020 年，政策重点是对行业进行规范；第三阶段为 2021 年至今，相关部门不断出台了一系列针对性更强的支持政策，租赁住房进入“良性发展”的新阶段。2021 年 7 月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房、公租房、共有产权房为我国住房保障体系的重要组成部分，并提出重点加快发展保障性租赁住房；同月，国家发改委将人口净流入大城市的保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点发行范围；此后，金融部门及税务部门持续出台政策加强对行业专项融资、租赁住房经营税收优惠等落地政策，各地围绕保租房的发展规划、筹建方式、项目认定、实施细则等政策密集出台。

从周期性特征来看，保租房行业呈现出政策主导、弱经济周期的鲜明特点。在供给端，当前行业处于政策强支持周期，“十四五”期间为保租房集中供应期，政策规划直接决定行业的供应规模与建设节奏。在需求端，新市民、青年人的住房需求属于刚性民生需求，受宏观

经济波动影响较小，保障了行业需求的稳定性。在金融创新方面，REITs 常态化发行、专项债等工具有效拓宽融资渠道，降低企业资金压力，推动行业从“开发持有”向“资产管理”转型。

在竞争格局方面，保租房行业正形成多元主体竞争与差异化发展的格局。地方国企依托政策资源与本地优势，为近年保租房建设筹集的主力；早期布局的房企凭借市场化运营经验，聚焦核心城市及轻重并举的业务模式，形成了一批专业的租赁住房运营商，以市场化精细化的经营能力为其核心竞争力。未来，头部集中效应将逐步显现，地方国企与专业化机构优势互补型合作将增多，而租赁式社区、高端公寓等产品创新，以及数字化管理和绿色建筑标准等组织能力将成为竞争的核心。

总结来看，保租房行业机遇与挑战并存，整个行业正迈向高质量发展转型。政策长期支持、REITs 常态化发行、流动人口刚性需求构成行业发展的核心机遇。但同时，行业也面临宏观经济波动、盈利模式单一、区域供需错配、运营管理能力参差不齐等挑战。未来，行业新增供应将强化“产城融合”与“职住平衡”，优化房源空间布局；深化“非居改保”模式，高效盘活闲置资产；提升机构化运营水平，推动服务标准化与精细化，通过多维度创新推动租赁市场向“市场+保障”双轨制转型，最终实现住房保障与市场发展的良性互动，为新市民、青年人构建稳定宜居的住房环境。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

报告期内，有巢泗泾项目周边新增 3 个竞品项目，分别为位于上海市松江区涞坊路 1588 弄的“兰庭公寓”，该项目提供 1,664 套保障性租赁住房；位于上海市松江区长浜路/茂隆路的“新科祥园”，该项目提供 529 套保障性租赁住房；以及位于上海市松江区九亭镇易富路 1139 弄的“洋江·贝壳海盐公寓”，该项目提供 930 套保障性租赁住房。上述 3 个竞品项目与有巢泗泾项目存在客群定位差异，未造成项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

报告期内，有巢东部经开区项目周边新增 1 个竞品项目，为位于上海市松江区九新公路 603 号的“壹间·新桥 G60 科创云廊社区”，该项目提供 1,394 套保障性租赁住房。上述竞品项目已基本完成招商爬坡，与有巢东部经开区项目存在客群定位差异，未造成项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

报告期内，有巢马桥项目周边无新增竞品项目，存量竞品经营稳定。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

近年来，保障性租赁住房领域新公布的一系列政策法规，正全方位重塑行业格局，对所属行业与区域产生着极为深刻的影响。

从法律法规和行业政策层面来看，2025 年 7 月 21 日正式公布、9 月 15 日起施行的《住

房租赁条例》(以下简称“《条例》”)意义非凡。《条例》搭建起了“事前准入-事中监管-事后追责”的制度框架,清晰界定了出租承租活动、住房租赁企业及经纪机构的行为准则,使得租赁住房运营有了行政法规依据,将规范租赁住房行业市场主体行为,激活行业自我净化能力,推动企业良性竞合、加速清退不合规主体,最终构建健康可持续的租赁新生态,合规经营且具备市场化竞争能力的运营机构将受益。同时,《条例》也为各地制定细化政策筑牢了上位法规基础,增强了地方政策的权威性与可操作性,助力各地依据自身实际情况完善保租房体系。

各地依据当地房地产市场现状与住房需求特点,精准发力以补齐住房保障短板。在上海,通过“非居改居”政策,将商业、办公等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房,核心城区内,部分老旧写字楼经改造后成为保租房,缓解区域租住供需矛盾;同时,推行闲置土地改性为 R4 租赁住房用地。以上实践案例从供给端入手,拓宽了保租房房源的筹集渠道,优化了区域住房供应结构,在助力解决新市民、青年人住房困难的同时,也推动了区域房地产市场的良性循环。

税收政策作为关键的激励手段,减轻了保租房建设与运营主体的负担,激发了市场参与活力。按照政策规定,利用非居住存量土地和房屋建设保障性租赁住房,取得项目认定书后,可享受住房租赁增值税、房产税等税收优惠,并且免收城市基础设施配套费,用水、用电、用气、用暖按居民标准执行。这一系列优惠政策大幅降低了保租房的建设与运营成本,缓解了资产方的资金压力,提高了项目的投资回报率。

综合来看,这些政策法规协同发力,为保障性租赁住房发展提供了全方位保障。在行业层面,规范了市场秩序,完善了保障体系,提升了行业整体质量与可持续发展能力;各地精准施政,优化区域租住供给结构,推动了区域均衡发展。随着这些政策的持续推进与落实,将有力推动“市场+保障”双轨制转型,最终实现住房保障与市场发展的良性互动,为新市民、青年人构建稳定宜居的住房环境。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

上海市保租房筹集建设进展显著,2025 年全市筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3.2 万张,建设筹措保障性租赁住房 7.4 万套(间)、“十四五”期间累计达到 61 万套(间)。已形成以央国企为供给主体、郊区及产业新城为主要布局、政策导向下的规模化稳健发展格局。随着之前延期入市项目逐步出尽,潜在供给有序释放,上海市在人才引进政策上的进一步放宽,上海租赁住房市场或将迎来新一轮的供需平衡。

截至 2025 年年末,上海市松江区已有 12 个租赁住房(R4)用地项目入市,其中“有巢

泗泾项目”和“有巢东部经开区项目”开业较早，分别于 2021 年 3 月和 2021 年 4 月入市运营，其余已开业的项目包括“派米雷 LINK 新界（泗泾）未来社区”、“中建幸孚+公寓”、“屿果公寓-松江醉白池店”、“松江派米雷 LINK 新界（车墩）未来社区”、“沁尚茗寓”、“久盛公寓”、“新科祥园”、“洋江·贝壳海盐公寓”、“兰庭公寓”、“壹间新桥 G60 科创云廊社区”。根据 2018-2022 年租赁用地供地情况，截至 2026 年底（假设 3 年建设期），有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目周边或将无潜在新增保租房（新建类）供应。上海市闵行区已有 12 个租赁住房（R4）用地项目入市，其中“有巢马桥项目”开业较早，于 2022 年 7 月入市运营，其余已开业的项目包括“莘庄工业区鑫悦阳光 1-3 期”、“新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区”、“新黄浦·筑梦城吴泾租赁社区”、“城开·莘社区”、“虹桥·乐贤居”、“城投宽庭九星社区”、“城投宽庭浦江社区”、“城方璟智公寓”、“虹尚·安雅居”、“阡集·创社区”、“城投宽庭莘庄社区”。根据 2018-2022 年租赁用地供地情况，截至 2026 年底（假设 3 年建设期），有巢马桥项目周边或将无潜在新增保租房（新建类）供应。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,654,010,815.27	833,254,998.87	98.50
2	总负债	1,354,533,129.69	884,666,995.77	53.11
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	78,360,300.64	78,451,009.38	-0.12
2	营业成本/费用	112,030,745.44	112,651,625.45	-0.55
3	EBITDA	56,977,152.89	55,250,809.60	3.12

注：基金于本期完成扩募，上年期末金额和上年同期金额均不含本期新购入项目公司润灏房屋租赁（上海）有限公司的数据，变动比例主要由于合并范围变动导致。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日 金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日 金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	320,605,877.38	333,599,574.34	-3.89
主要负债科目				
1	长期应付款	416,541,381.00	416,541,381.00	0.00

项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日 金额 (元)	上年末 2024 年 12 月 31 日 金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	430,535,641.99	446,774,349.96	-3.63
主要负债科目				
1	长期应付款	388,991,952.00	388,991,952.00	0.00

项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日 金额 (元)	上年末 2024 年 12 月 31 日 金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	802,274,026.07	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	414,586,820.55	-	-

注：润灏房屋租赁（上海）有限公司为本期新购入项目公司，上年年末/上年同期不在本基金合并范围内，因此不披露上年末/上年同期金额，下同。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	36,716,404.50	91.06	36,863,172.12	91.04	-0.40
2	服务收入	3,603,170.28	8.94	3,626,707.71	8.96	-0.65
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	合计	40,319,574.78	100.00	40,489,879.83	100.00	-0.42

注：租赁住房未收取物业管理费。

4.3.3.2 项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	32,932,078.76	89.37	33,556,891.05	88.40	-1.86
2	服务收入	3,915,987.26	10.63	4,404,238.50	11.60	-11.09
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-

5	合计	36,848,066.02	100.00	37,961,129.55	100.00	-2.93
---	----	---------------	--------	---------------	--------	-------

注：租赁住房未收取物业管理费。

4.3.3.3 项目公司名称： 润灏房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	889,652.29	74.59	-	-	-
2	服务收入	303,007.55	25.41	-	-	-
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	合计	1,192,659.84	100.00	-	-	-

注：①租赁住房未收取物业管理费。

②本报告期项目公司润灏房屋租赁（上海）有限公司财务数据期间为 2025 年 12 月 25 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日，下同。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称： 上海有巢优厦房屋租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	折旧摊销成本	14,796,797.45	27.66	15,266,936.26	27.74	-3.08
2	物业运营成本	6,030,046.29	11.27	7,132,132.03	12.96	-15.45
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,948,134.81	3.64	2,158,214.58	3.92	-9.73
5	销售费用	1,318,209.72	2.46	1,217,410.81	2.21	8.28
6	管理费用	1,853,744.21	3.46	1,822,201.26	3.31	1.73
7	财务费用	27,557,439.93	51.51	27,434,698.01	49.86	0.45
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	53,504,372.41	100.00	55,031,592.95	100.00	-2.78

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.4.2 项目公司名称： 有巢房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	金额同比变化
----	----	-------------------------------------	---------------------------------------	--------

		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	折旧摊销成本	19,530,930.74	34.43	19,395,227.86	33.66	0.70
2	物业运营成本	6,023,057.84	10.62	7,080,676.41	12.29	-14.94
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	2,353,963.69	4.15	2,500,806.82	4.34	-5.87
5	销售费用	1,300,699.70	2.29	1,190,220.25	2.07	9.28
6	管理费用	1,778,276.60	3.13	1,786,391.97	3.10	-0.45
7	财务费用	25,744,861.88	45.38	25,666,709.19	44.54	0.30
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	56,731,790.45	100.00	57,620,032.50	100.00	-1.54

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.4.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同 比变化 （%）
		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	折旧摊销成本	468,314.14	26.10	-	-	-
2	物业运营成本	207,990.81	11.58	-	-	-
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	67,270.85	3.75	-	-	-
5	销售费用	21,110.08	1.18	-	-	-
6	管理费用	46,477.13	2.59	-	-	-
7	财务费用	983,419.57	54.80	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	1,794,582.58	100.00	-	-	-

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	48.35	44.68

		×100%			
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	74.22	71.51

4.3.5.2 项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	30.65	30.26
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	71.07	69.27

4.3.5.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	43.29	-
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	72.31	-

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1.收入归集和支出管理：

本基金包含 3 个不动产项目公司，分别是上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司和润灏房屋租赁（上海）有限公司。不动产项目公司在上海浦东发展银行股份有限公司上海分行分别开立了监管户和基本户。监管户用于接收不动产项目底层现金流入，即不动产项目公司取得的运营收入等全部收入；基本户用于接收不动产项目公司监管户划转的款项，并根据《基本户监管协议》的约定对外支付人民币资金。润灏房屋租赁（上海）有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开立了工程款专用账户，用于工程款专款专用管理，并根据《工程款专用账户监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2.现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额 40,042,208.20 元。本报告期新购入项目公司润灏房

屋租赁（上海）有限公司，交割时点润灏房屋租赁（上海）有限公司现金及现金等价物余额为 38,684,940.04 元。本报告期内，累计资金流入 544,689,768.33 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 89,981,697.78 元，收到赎回结构性存款本息 40,121,250.00 元，收到股东借款 414,586,820.55 元；累计资金流出 556,004,960.18 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 29,116,157.66 元，支付税金 6,215,097.73 元，偿还原始权益人债务 414,586,820.55 元，支付股东借款利息 53,086,884.24 元，购买结构性存款 53,000,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 67,411,956.39 元，另有结构性存款账户余额为 13,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 89,038,385.14 元，累计资金流出 107,924,382.49 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格	项目账面价值	项目评估价格	评估方法	备注
1	有巢马桥项目	购入	有巢住房租赁（深圳）有限公司	715,855,179.45	828,607,695.06	989,000,000.00	收益法	-

注：①本基金本次扩募通过中信证券-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和润桥巢房屋租赁（上海）有限公司间接购入润灏房屋租赁（上海）有限公司 100% 股权，股权转让价款为 715,855,179.45 元。

②项目账面价值指的是不动产项目在资产评估基准时点（2025 年 6 月 30 日）的账面价值。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

截至 2025 年 12 月 25 日，本基金已认购“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资产支持证券”（“2 号专项计划”）全部份额，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司代表 2 号专项计划已取得润桥巢房屋租赁（上海）有限公司（“SPV 公司”）全部股权，SPV 公司已取得润灏房屋租赁（上海）有限公司（“项目公司”）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。通过 2 号专项计划和 SPV 公司本基金已合法拥有有巢马桥项目。本次扩募后，本基金所持有的不动产项目区域布局从单一区域拓展至上海核心产业区，形成了多项目协同，有效分散市场风险。有巢马桥项目成熟运营状态进一步强化了现金流稳定性，业态协同提升运营效率，有利于基金收益的正向提升。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目投保了财产一切险、机器损坏险、公众责任险、停车场责任险。报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

从财务层面上看，2025 年不动产项目实现稳步提质增效，全年累计实现总收入约 7,836.03 万元，EBITDA（息税折旧摊销前利润）达 5,697.72 万元，盈利质量持续向好，为基金稳定运作及投资者回报提供了坚实的财务支撑。

从运营层面上看，按房间数量计算的公寓出租率整体保持稳定，有巢泗泾项目 2025 年各季度末出租率分别为 95.09%、96.52%、93.12%、95.17%；有巢东部经开区项目 2025 年各季度末出租率分别为 94.58%、95.25%、93.69%、95.40%；有巢马桥项目 2025 年末出租率为 94.59%，实现高效落地运营。同时，项目严格控制企业客户集中度，无单一客户及其关联方现金流占比超 10%情形，有效分散单一客户租约波动带来的潜在风险，进一步保障出租率的稳定性。租金收缴方面，截至 2025 年末，项目整体当年租金收缴率达 99.95%，实现租金应收尽收、颗粒归仓，有效保障项目现金流的稳定充沛。管理策略上，项目持续深化精细化运营理念，全方位提升运营管理水平与服务品质：精准贴合区域产业人口租住需求，结合扩募后多项目协同特点，开展专项营销活动强化租户黏性，稳固整体出租率；深入剖析

各项成本支出细项，建立精细化成本管控机制，严格控制非必要费用支出，重点优化公区能耗、网络服务等核心开支，提升成本使用效率；严守安全生产底线，健全维修保养与安全督导体系，强化多项目日常安全管理，全年未发生任何安全生产事故；持续优化居住体验，不断提升服务品质，确保客户满意度维持高位；依托在线商城深耕增值服务，围绕“居住”核心主题，构建多层次服务体系，进一步满足租户多元化居住需求，助力资产价值稳步提升。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，不动产项目公司经营计划和财务预算已经得到有效执行，整体情况符合预期，未来将维持稳健判断，继续推进既有战略经营方针，即坚持市场化主动管理策略，通过灵活多变的经营方式应对市场竞争，以实现稳中有进的经营结果。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

经过“十四五”期间的集中供应，上海新增保租房存在一定程度的同质化竞争，导致近两年整体市场承压较大，2025 年开始新增供应量已经边际趋缓，预计 2026 年保租房市场可维持经营韧性。

前景展望方面，结合上海“十五五”规划纲要，预期全市年均 GDP 及居民人均可支配收入年均增速仍将维持 5% 以上高位运行，为保租房市场发展提供了持续稳定的需求基础，2026-2030 年保租房市场将迎来扩容提质关键期。规划明确将新增供应 25-27 万套（间），聚焦新市民与青年人才，以存量盘活为主、增量建设为辅。政策红利持续释放，专项债、税收优惠与 REITs 扩容降低成本，社会资本参与意愿增强。运营端向专业化、智能化升级，布局五大新城与产业集聚区，适配“职住平衡”需求，推动市场从民生工程向“可盈利、可循环”转型，助力上海实现高水平住有所居。与此同时，政策确定性高的项目更能获得市场青睐，松江区作为长三角 G60 科创走廊核心区，其保租房项目受益于区域产业政策支持，在市场竞争中占据有利地位，闵行区则依托于区域内新兴产业集群度逐步提升，呈现出经营稳定向好局面，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目及有巢马桥项目凭借稳定的出租率印证了这一点。

当然，项目在经营过程中也面临一定的风险因素。上海“十四五”期间新增保租房规模较大，可能稀释现有项目的稀缺性，存在同质化竞争的风险。尽管目前有巢项目通过精细化运营维持了较高的出租率和租户粘性，然而随着“十五五”期间更多高品质新建类保租房项目入市，市场竞争将日趋激烈，需要持续优化产品与服务，打造差异化竞争优势。

综合来看，上海市保租房市场发展机遇与挑战并存。在政策红利持续释放、区域需求稳定增长的背景下，项目有望凭借经营韧性和抗周期属性实现稳健发展。但同时也需正视同质化竞争的风险，通过深化精细化运营、提升服务品质、强化区域产业协同等方式，充分发挥

高性价比优势，在激烈的市场竞争中巩固地位，实现长期可持续发展。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	4,737,057.38	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,737,057.38	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

1.原始权益人于本基金首次发售时获得的净回收资金：

为进一步加快净回收资金的使用，2025 年 3 月 19 日原始权益人向相关监管部门提交了回收资金投向变更报告，备案并说明了有关情况，拟变更回收资金投向。本基金管理人于 2025 年 3 月 21 日发布了《华夏基金管理有限公司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原始权益人变更回收资金投向的公告》。

报告期内，原始权益人首次发售时获得的净回收资金已使用完毕，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

2.原始权益人于本基金首次扩募时获得的净回收资金：

报告期内，原始权益人回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理不动产基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业

务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员,其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验,覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理 (或基金经理小组) 简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李兮	本基金的基金经理	2022-11-18	-	17 年	自 2008 年开始从事不动产相关的投资及运营管理工作,曾参与中广核三期产业投资基金,并负责山东潍坊光伏、河北衡水风电等多个能源不动产项目的投资及运营管理工作	硕士,具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于中广核工程有限公司、中广核产业投资基金管理有限公司、创金合信基金管理有限公司。2022 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
所付晶	本基金的基金经理	2025-03-27	-	8 年	自 2017 年开始从事产业园区不动产相关的运营管理工作,曾负责华安张江光大园的运营管理工作	学士,具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于光控安石物业管理(上海)有限公司浦东第一分公司,上海集挚咨询管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
吴耀文	本基金的基金经理	2022-11-18	2025-03-27	12 年	自 2013 年开始从事不动产相关的运营管理工作,曾参与深圳市罗芳污水处理厂、江西省金溪县城南污水处理厂、江苏省淮安市井源自来水厂等多个不动产项目	硕士,具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市水务(集团)有限公司、中广核环保产业有限公司。2022 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
苗晓霖	本基金的基金经理	2022-11-18	-	9 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营管理工作,曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等不动产项目投资和运营管理工作。	硕士,具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于人保资本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。

注:①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任

基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

③苗晓霖女士休假期间，其基金经理相关职责由吕灵卓先生代为履行。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内实施了不动产基金扩募并新购入有巢马桥项目。扩募完成后,本基金新增可供出租房间 2,475 间,增强了本产品的盈利基础。

报告期内,为提高资金使用效率,在充分保障日常经营资金需求前提下,项目公司积极开展现金管理,申购了结构性存款。

截至本报告期末,本基金通过持有“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资产支持证券”穿透取得上海有巢优厦房屋租赁有限公司和有巢房屋租赁(上海)有限公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利,包括位于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目和位于上海市松江区书林路 600 弄的有巢东部经开区项目;同时通过持有“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”穿透取得润灏房屋租赁(上海)有限公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利,包括位于上海市闵行区马桥镇中青路 588 弄 1-8 号等的有巢马桥项目。

本基金投资的不动产项目本期运营及财务情况详见本报告“§4 不动产项目基本情况”和“§11 年度财务报告”,本基金本期实现可供分配金额详见本报告“§3 主要财务指标和不动产基金运作情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

(1) 基金运营情况

本报告期内,本基金运营正常,管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理,未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 不动产项目公司运营情况

在基金管理人指导及运营管理机构大力支持下,不动产项目公司各项工作按照年度经营计划稳步开展,各项经营指标保持稳定。运营管理机构重点围绕目标出租群体,通过组织专项营销活动、拓展多元招租渠道,稳定不动产项目出租率水平,拓展增值服务收入。积极开展品质提升工作,对住户开放项目公众活动空间,并相应组织了一系列丰富多彩的社群活动,为住户提供优质温馨的居家服务体验。有效开展了安全督导工作,扎实推进安全管理和设施设备维修保养等各项举措,确保不动产项目的平稳运营,客户满意度维持较高水平。项目运营团队在为住户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时,稳定项目各项费用收缴水平,保障项目业绩颗粒归仓。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 4 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等并根据实际情况更新修订，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显

著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人连同运营管理机构，参加了沪市 REITs 投资者交流会，举办了 2025 年二季度投资者关系活动，召开了 2025 年中期业绩说明会。在业绩说明会及投资者关系活动中向投资者讲解不动产项目业绩及运营管理情况，并对投资者的问题进行了回答。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人审议并通过了基金扩募相关事宜、基金分红方案、年度经营计划及预算、关联交易。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

基金管理人每半年对运营管理机构进行巡检，巡检情况正常。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人与运营管理机构定期召开经营月会，了解市场动态，分析经营情况，讨论经营过程中的疑点难点与改进办法。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构已正常履行《运营管理服务协议》，落实其权利及义务。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵规守信，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

在基金管理人与运营管理机构通力合作下，项目公司各项工作按照年度经营计划稳步落实，项目各项经营指标基本保持稳定，具体举措如下：

1.持续优化渠道矩阵提升助力项目高效招租：运营管理机构依托其全国性、市场化的规模优势，持续建设推广自有渠道有巢 APP 及小程序，同步完成外部渠道集中采购，在原有渠道矩阵基础上进一步完善管理机制，形成更优资源调配，提升出租效能。

2.创新实践智能调价实现收益最大化：运营管理机构在智能调价基础上，针对季节及客群特征组织专项营销活动，确保项目出租稳定，量价均衡。

3.前置开展商业经营扶持确保底商经营稳定，寓商联动良性发展：运营管理机构根据区域底商消费需求与铺位经营情况，开展商业经营扶持专项工作，确保底商收益稳定，同时积极进行意向商户储备，进一步丰富社区生活。

4.扎实落地安全管理举措保障项目安全平稳经营：运营管理机构高度重视安全管控，持续开展安全督导工作，保障项目长期安全平稳经营。

5.深度打造“巢生活”社群 IP，实现社群活动品牌化和体系化：得益于高品质的社群运营，租户满意度及续租意愿提升显著。

6.积极拓展增值服务内容，挖掘项目收益第二增长点：立足于租户日常生活消费需求，运营管理机构通过线上线下相结合的方式推广增值业务，在更好地满足租户生活需求、增厚项目收益的同时，带动客户满意度与续租率持续提升。

7.高度重视款项回收确保项目业绩颗粒归仓：对于款项回收工作，运营管理机构在为租户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时，通过协议约束、信息化管控多措并举确保项目回款率持续保持高位。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织和协调了相关投资者活动，对信息披露相关事务恪尽职守、履职到位。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施证券投资基金信息事务配合管理办法》，报告期内，该管理办法已获得落实。运营管理机构根据该制度管控内幕信息，配合基金管理人开展投资者关系活动。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“本托管人”）在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的托管过程中，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）》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，未发现管理人违反相关法律、基金合同和托管协议的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人依照有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，对本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督和复核，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人按照相关法律法规、基金合同和托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，由华夏基金管理有限公司编制本托管人复核的本报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告相关内容、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，中信证券股份有限公司代表“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资产支持证券”（以下简称“1 号专项计划”）和“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”（以下简称“2 号专项计划”）直接或间接持有不动产项目公司 100% 股权，根据《中华人民共和国公司法》及项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表不动产资产支持专项计划正常履职，根据相关约定行使股东权利。本报告期内，不动产项目公司稳健运营，未发现不动产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，1 号专项计划设立后向不动产项目公司（上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”）、有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“有巢上海”））和 SPV（上海润泗巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV1”）、上海润经巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV2”））发放了借款。1 号专项计划下两个不动产项目公司完成吸收合并后，分别继承了被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，1 号专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下。

1 号专项计划持有有巢优厦股东借款本金金额人民币 416,541,381.00 元，其中 215,931,381.00 元为有巢优厦完成对 SPV1 的吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

1 号专项计划持有有巢上海股东借款本金金额人民币 388,991,952.00 元，其中 109,821,952.00 元为有巢上海完成对 SPV2 的吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

根据专项计划交易结构安排，2 号专项计划设立后向不动产项目公司润灏房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“润灏公司”）和 SPV 润桥巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“SPV3”）发放了借款，润灏公司尚未完成吸收合并。报告期内，2 号专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：2 号专项计划持有润灏公司借款本金金额人民币 414,586,820.55 元，持有 SPV3 股东借款本金金额人民币 340,041,179.45 元。

报告期内，项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督不动产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《年度管理报告》《年度托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，上会会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则及相关规定执行了审计工作，并出具了审计报告。

本基金聘请中联资产评估集团有限公司提供评估服务，中联资产评估集团有限公司按照中国资产评估准则及相关规定执行了评估工作，并出具了资产评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

上会会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

中联资产评估集团有限公司按资产评估委托合同约定履行相关义务，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人持有本基金 323,000,000 份。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 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：

10.1 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。

10.2 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。

10.3 强调事项

无

10.4 其他事项

无

10.5 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。

10.6 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。

10.7 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、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，就可能导致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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

任丽君 池俊改

上海市静安区威海路 755 号 25 楼

2026 年 3 月 26 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用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)。上会会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定，执行了相关审计程序，认为基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§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

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
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	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
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	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
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	11.5.7.19	-	-
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
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.23	-	-
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	11.5.7.25	-	-
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	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
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	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
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：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。

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

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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

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	附注号	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、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）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	100,000.00	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
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	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	6,358,820.64	6,395,532.30
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	-	-
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
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
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（营业亏损以“-”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

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	附注号	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、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

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	附注号	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、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	11.5.7.53.1	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	11.5.7.53.2	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
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	11.5.7.53.3	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	11.5.7.53.4	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	11.5.7.53.5	-	-
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	11.5.7.53.6	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

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	附注号	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
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

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							所有者权益合计
	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	
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	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	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)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,341,442,298.14	-	-	-	-	-	-120,659,801.80	2,220,782,496.34
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	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	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)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43

11.4.2 个别所有者权益变动表

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	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,208,499,665.78	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,208,499,665.78	-	-	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、本期期末余额	2,341,442,298.14	-	-	2,873,961.69	2,344,316,259.83
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	资本 公积	其他 综合收益	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	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	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	-	-	-	-	-
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 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

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本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间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商业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：管理该金融资产的商业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商业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

固定资产仅在与其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，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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：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
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

单位：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
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

单位：人民币元

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 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	-	-	-	-	-	-
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 其他债权投资

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

单位：人民币元

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
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

金额单位：人民币元

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 报告期内合同履行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

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

单位：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
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	-	-	-	-

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
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				
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

金额单位：人民币元

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

单位：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
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

单位：人民币元

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	-	-	-	-	-	-
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

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

单位：人民币元

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

单位：人民币元

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

单位：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	
	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。

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

单位：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
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

单位：人民币元

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	-	-

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
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

单位：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

单位：人民币元

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

金额单位：人民币元

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		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

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	-

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
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

单位：人民币元

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。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

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	188,750.01	4.56	-	188,750.01

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
司				
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

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

单位：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
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：人民币元

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

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

单位：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
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	-	-
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

单位：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

单位：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

单位：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

单位：人民币元

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

金额单位：人民币元

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

单位：人民币元

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	-	-	-
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

单位：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			
	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	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	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	3,603,170.28	3,915,987.26	303,007.55	7,822,165.09	3,626,707.71	4,404,238.50	-	8,030,946.21
合计	40,319,574.78	36,848,066.02	1,192,659.84	78,360,300.64	40,489,879.83	37,961,129.55	-	78,451,009.38
营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧费及摊销费用	21,120,604.34	20,801,658.30	570,813.20	42,493,075.84	21,590,743.15	20,665,955.42	-	42,256,698.57
物业管理费	2,500,126.41	3,091,075.03	207,990.81	5,799,192.25	2,754,370.81	3,100,004.12	-	5,854,374.93
其他营业成本	881,027.20	887,565.42	-	1,768,592.62	1,843,725.20	1,633,996.69	-	3,477,721.89
合计	24,501,757.95	24,780,298.75	778,804.01	50,060,860.71	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

单位：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
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

单位：人民币元

项目名称	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
交易性金融资产	13,587.53	-
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

单位：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
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

单位：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
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。

11.5.7.46 财务费用

单位：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
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

单位：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
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-

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
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

单位：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
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

单位：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
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
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

单位：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
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

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：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
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

单位：人民币元

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 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：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
押金保证金	7,132,955.38	5,917,909.46

往来款	145,453.21	584,137.12
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

单位：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
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

单位：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
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

单位：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
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

单位：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
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

单位：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
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	-	-
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

单位：人民币元

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

单位：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

金额单位：人民币元

被购买方	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	100.00	-	-	-	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

单位：人民币元

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。

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

单位：人民币元

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	-	-
预付账款	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
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，项目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。

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	100.00	-	认购
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施	北京	北京	资产支持	100.00	-	认购

2 号资产支持专项计划			专项计划			
有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
上海有巢优厦房屋租赁有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
润灏房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
润桥巢房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	投资载体	-	100.00	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。

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（“上海国际信托”）	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

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	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
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

单位：人民币元

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

单位：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
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

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：

$$B=A \times F \div \text{当年天数}$$

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，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后前两个自然年度根据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。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

单位：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
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固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固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

份额单位：份

本期 2025年1月1日至2025年12月31日							
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%	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%	191,059,282.00	-	18,994,557.00	366,810,707.00	38.70%
上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日							
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

单位：人民币元

关联方名称	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	
	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。

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

单位：人民币元

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

单位：人民币元

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

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
应付服务费	华网科技	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。

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

金额单位：人民币元

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	2025-02-24	2025-02-24	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	2025-05-20	2025-05-20	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	2025-08-12	2025-08-12	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。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

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。

11.5.17.3 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项目经营情况、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，本基金及其子公司持有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 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

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

单位：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
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

单位：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
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

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	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

单位：人民币元

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	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”或“评估机构”），中联评估拥有完备的房地产评估、土地评估资质，具备为基金提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。其符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请中联评估作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，中联评估经过查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价

利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。资产评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，并不代表资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：华夏基金管理有限公司

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法

房地产总建筑面积：228,701.07 平方米

房地产评估总价：2,105,000,000.00 元

房地产评估单价：9,204.15 元/平方米

项目一：上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权，土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,136.87 平方米，于价值时点的市场价值为 584,000,000 元，折合单价约为 10,592 元/平方米。

项目二：有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市松江区书林路 600 弄的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 28,224.30 平方米，总建筑面积 66,334.00 平方米，于价值时点的市场价值为 530,000,000 元，折合单价约为 7,990 元/平方米。

项目三：润灏房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市闵行区马桥镇中青路 588 弄 1-8 号等的有巢马桥项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 42,057.80 平方米，总建筑面积 107,230.20 平方米，于价值时点的市场价值为 991,000,000 元，折合单价约为 9,242 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次采用市场比较法对不动产项目的评估结果进行了校验，估价对象估值总价为 21.05 亿元，采用市场比较法校验测算总价为 21.80 亿元，结果差异在 20%之内。综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	有巢泗泾项目	3,755.72	3,631.53	103.42	2,793.56	2,443.44	114.33
2	有巢东部经开区项目	3,433.46	3,461.55	99.19	2,395.13	2,208.99	108.43
3	有巢马桥项目	117.77	117.96	99.84	91.27	78.63	116.08
合计		7,306.95	7,211.04	101.33	5,279.96	4,731.06	111.60

注：①预测数采用最近一次评估报告的预测值。其中，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目采用2025年3月26日披露的、编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第032号的《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持有的全部基础设施项目的市场价值2024年度评估报告》中的预测值；有巢马桥项目采用2025年10月14日披露的、编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/R2）第021号的《上海市闵行区中青路588弄“华润有巢国际公寓社区马桥AI”保障性租赁住房及其配套项目之市场价值评估》（评估基准日为2026年6月30日）中的预测值，并按2025年12月25日（项目公司股权交割日）至2025年12月31日的实际天数折算。

②实际值为根据评估报告预测数采用相同口径计算确定的金额。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
14,978	63,279.70	928,794,540.00	97.99	19,008,872.00	2.01
上年度末 2024 年 12 月 31 日					

持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
18,852	26,522.38	487,309,411.00	97.46	12,690,589.00	2.54

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
1	有巢住房租赁(深圳)有限公司	70,000,000.00	7.39
2	中国中金财富证券有限公司	41,724,864.00	4.40
3	中国国际金融股份有限公司	38,831,631.00	4.10
4	中国平安人寿保险股份有限公司-万能一个 险万能	34,580,000.00	3.65
5	中信证券股份有限公司	32,342,894.00	3.41
6	中国人寿资管-工商银行-国寿资产-工银 理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	29,771,929.00	3.14
7	平安证券股份有限公司	29,557,819.00	3.12
8	申万宏源证券有限公司	24,428,827.00	2.58
9	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	24,031,755.00	2.54
10	中信证券-光大银行-中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	16,815,480.00	1.77
合计		342,085,199.00	36.09
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
1	广发证券股份有限公司	27,885,670.00	5.58
2	中国平安财产保险股份有限公司-传统-普 通保险产品	24,134,053.00	4.83
3	中信证券股份有限公司	19,332,270.00	3.87
4	中国平安人寿保险股份有限公司-万能一个 险万能	18,200,000.00	3.64
5	中国人寿资管-工商银行-国寿资产-工银 理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	16,286,936.00	3.26
6	中信保诚人寿保险有限公司-传统账户	14,300,000.00	2.86
7	新华资产管理股份有限公司	11,719,841.00	2.34
8	平安证券股份有限公司	11,028,057.00	2.21
9	泰康保险集团股份有限公司-自有资金-直投	10,700,000.00	2.14

10	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,240,514.00	2.05
合计		163,827,341.00	32.77

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	253,000,000.00	26.69
合计		253,000,000.00	26.69
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	3,687.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022年11月18日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	447,803,412.00
本报告期末不动产基金份额总额	947,803,412.00

注：新增份额为扩募份额。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

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于 2025 年 11 月 1 日公告以通讯方式召开基金份额持有人大会，审议《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案》和《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》，会议议案于 2025 年 12 月 1 日获得通过，大会决议自同日起生效。本次基金份额持有人大会决议内容如下：1、同意本基金依法合规地通过向原持有人配售的方式发售基金份额，并以募集资金新购入基础设施项目，同意本基金管理费调整安排，同意授权基金管理人规范开展

本次交易相关交易文件的签署、基金合同、托管协议及招募说明书等法律文件的修订、发售对象确定、发售价格及份额数量确定、扩募份额发售、交易实施、申请上市及信息披露等工作。2、同意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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金提供审计服务的会计师事务所为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。本基金本报告期应支付给上会会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为人民币 490,000.00 元。上会会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 2 年为本基金提供审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年”的规定，为维护基金份额持有人利益，本基金管理人及基础设施项目公司在履行了适当的内部程序后，将为本基金提供评估服务的评估机构由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司更换为中联资产评估集团有限公司。本基金本报告期应支付给中联资产评估集团有限公司的评估费用为人民币 120,000.00 元。本基金本报告期内选聘中联资产评估集团有限公司提供首年评估服务。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
----	------	--------	--------

1	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-20
2	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运营管理机构董事变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-01
3	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
4	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
5	华夏基金管理有限公司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原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-21
6	华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-29
7	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 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	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 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
9	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参加沪市 REITs 投资者交流会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-02
10	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-16
11	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停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-18
12	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
13	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关于 2025 年二季度投资者关系活动情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-24
14	华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
15	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-08
16	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召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-09
17	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01

18	华夏基金管理有限公司关于就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申请向上海证券交易所提交反馈意见答复的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-16
19	华夏基金管理有限公司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取得基金变更注册相关批复的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-30
20	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开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份额持有人大会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-01
21	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扩募并新购入基础设施项目风险揭示书	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-01
22	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第一次提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-03
23	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开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份额持有人大会的第二次提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-04
24	华夏基金管理有限公司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收益分配公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-12
25	华夏基金管理有限公司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更换评估机构公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-19
26	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-25
27	关于代为履行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经理职责情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-28
28	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份额持有人大会停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-01
29	华夏基金管理有限公司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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-02
30	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-02

31	华夏基金管理有限公司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基金合同及 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-02
32	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暂停转托管业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-03
33	华夏基金管理有限公司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配售提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-08
34	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-09
35	华夏基金管理有限公司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配售提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-09
36	华夏基金管理有限公司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配售提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-10
37	华夏基金管理有限公司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配售提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-11
38	华夏基金管理有限公司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配售提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-12
39	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扩募发售除权公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-16
40	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向原持有人配售发行情况报告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-16
41	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-19
42	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战略配售扩募份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-26
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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交易实施情况报告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-27
44	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关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-27

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

17.2 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。

17.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/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。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年三月二十七日