

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

一、 公募 REITs 基本信息

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（扩位简称：华夏基金华润有巢REIT）
基金代码	508077
首次募集基金合同生效日	2022年11月18日
基金合同更新生效日	2025年12月18日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》等法律法规及《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》《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》及其更新

二、 交割审计情况

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”）2024 年度第一次扩募并新购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司润灏房屋租赁（上海）有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 12 月 24 日）资产合计 853,510,678.60 元，负债合计 470,747,853.19 元，所有者权益合计 382,762,825.41 元。

截至本公告发布日，已完成全部交易对价支付。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二六年一月十七日

润灏房屋租赁(上海)有限公司

自 2025 年 7 月 1 日
至 2025 年 12 月 24 日止期间财务报表



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街 1 号
东方广场毕马威大楼 8 层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2600113 号

润灏房屋租赁 (上海) 有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 30 页的润灏房屋租赁 (上海) 有限公司 (以下简称“润灏上海”) 财务报表, 包括 2025 年 12 月 24 日的资产负债表、自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的润灏上海财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二 (以下简称“附注二”) 所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“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职业道德守则和《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》, 我们独立于润灏上海, 并履行了职业道德方面的其他责任。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。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2600113 号

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。润灏上海财务报表仅为润灏上海母公司有巢住房租赁 (深圳) 有限公司 (以下简称 “有巢深圳”) 与中信证券 - 华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划就润灏上海的股权进行交割参考之目的而编制。因此, 该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为有巢深圳与中信证券 - 华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划就润灏上海的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意, 不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

润灏上海管理层负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性), 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, 润灏上海管理层负责评估润灏上海的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非润灏上海计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

润灏上海治理层负责监督润灏上海的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2600113 号

六、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：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 评价润灏上海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。
- (4) 对润灏上海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，就可能导致对润灏上海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财务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润灏上海不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2600113 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

我们与润灏上海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。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

陈泳意

中国 北京

李默然

日期：2026 年 1 月 15 日

润灏房屋租赁 (上海) 有限公司
资产负债表
2025 年 12 月 24 日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2025 年 12 月 24 日
资产		
流动资产:		
货币资金	五、1	38,684,940.04
应收账款	五、2	28,310.06
预付款项	五、3	172,062.35
其他应收款	五、4	621,384.66
其他流动资产	五、5	<u>751,422.50</u>
流动资产合计		<u>40,258,119.61</u>
非流动资产:		
投资性房地产	五、6	802,648,067.68
固定资产	五、7	<u>10,604,491.31</u>
非流动资产合计		<u>813,252,558.99</u>
资产总计		<u>853,510,678.60</u>

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁(上海)有限公司

资产负债表(续)

2025年12月24日

(金额单位:人民币元)

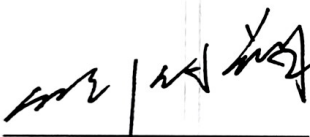
	附注	2025年12月24日
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款	五、8	9,892,331.91
预收款项	五、9	1,322,711.12
合同负债	五、10	508,090.85
应交税费	四、2	954,569.26
其他应付款	五、11	420,359,233.93
其他流动负债		25,504.11
流动负债合计		433,062,441.18
非流动负债:		
递延收益	五、12	37,579,075.01
其他非流动负债		106,337.00
非流动负债合计		37,685,412.01
负债合计		470,747,853.19


刊载于第8页至第30页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。


润灏房屋租赁 (上海) 有限公司
资产负债表 (续)
2025 年 12 月 24 日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2025 年 12 月 24 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	五、13	390,000,000.00
盈余公积		192,929.13
未弥补亏损		<u>(7,430,103.72)</u>
所有者权益合计		<u>382,762,825.41</u>
负债和所有者权益合计		<u>853,510,678.60</u>

此财务报表已获润灏房屋租赁 (上海) 有限公司董事批准。


所付晶
法定代表人
(签名和盖章)


陈倩
主管会计工作的
公司负责人
(签名和盖章)


陈倩
会计机构负责人
(签名和盖章)



日期: 2026 年 1 月 15 日

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁 (上海) 有限公司
 利润表
 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 12 月 24 日 止期间
一、营业收入	五、14	31,526,386.66
减: 营业成本	五、15	23,342,375.32
税金及附加	五、16	1,982,103.56
销售费用	五、17	23,197.11
管理费用	五、18	201,723.81
财务费用	五、19	95,661.15
其中: 利息收入		(64,061.64)
加: 其他收益	五、20	1,085,572.53
投资收益		37,369.86
二、营业利润		7,004,268.10
加: 营业外收入		10,530.34
三、利润总额		7,014,798.44
减: 所得税	五、21	-
四、净利润		7,014,798.44
五、综合收益总额		7,014,798.44

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁(上海)有限公司
现金流量表
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间
(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 12 月 24 日 止期间
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		30,514,577.28
收到其他与经营活动有关的现金		<u>3,055,774.37</u>
经营活动现金流入小计		<u>33,570,351.65</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,352,953.40
支付的各项税费		2,393,858.60
支付其他与经营活动有关的现金		<u>3,613,478.49</u>
经营活动现金流出小计		<u>15,360,290.49</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、22(1)	<u>18,210,061.16</u>
二、投资活动产生的现金流量:		
取得投资收益收到的现金		37,369.86
收回投资收到的现金		<u>10,000,000.00</u>
投资活动现金流入小计		<u>10,037,369.86</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,431,817.69
投资支付的现金		<u>10,000,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>11,431,817.69</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(1,394,447.83)</u>

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁(上海)有限公司
现金流量表(续)
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间
(金额单位: 人民币元)

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 12 月 24 日 附注	<u>止期间</u>
三、筹资活动产生的现金流量:		
偿还借款支付的现金		26,281,334.93
筹资活动现金流出小计		26,281,334.93
筹资活动使用的现金流量净额		(26,281,334.93)
四、现金及现金等价物净减少额	五、22(2)	(9,465,721.60)
加: 期初现金及现金等价物余额		48,150,661.64
五、期末现金及现金等价物余额		38,684,940.04

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁(上海)有限公司
所有者权益变动表
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间
(金额单位: 人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未弥补亏损	所有者权益合计
一、2025 年 7 月 1 日余额		390,000,000.00	192,929.13	(14,444,902.16)	375,748,026.97
二、本期增减变动金额					
(一) 综合收益总额		-	-	7,014,798.44	7,014,798.44
三、2025 年 12 月 24 日余额		<u>390,000,000.00</u>	<u>192,929.13</u>	<u>(7,430,103.72)</u>	<u>382,762,825.41</u>

刊载于第 8 页至第 30 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

润灏房屋租赁 (上海) 有限公司

财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、 基本情况

润灏房屋租赁 (上海) 有限公司 (以下简称 “本公司”) 是由有巢住房租赁 (深圳) 有限公司 (以下简称 “有巢深圳”) 于 2020 年 1 月 3 日在中华人民共和国上海市成立的有限责任公司, 最终控股公司为中国华润有限公司。本公司的注册资本为人民币 390,000,000.00 元, 营业期限为无固定期限。

本公司主要从事房地产开发与租赁、商铺租赁等活动, 其开发的物业位于上海市闵行区马桥镇。

二、 财务报表的编制基础

于 2025 年 12 月 24 日, 本公司的流动负债已超过流动资产人民币 392,804,321.57 元。鉴于有巢深圳承诺至少截至资产负债表日后未来十二个月继续对本公司提供财务支持以确保本公司能够持续经营, 本公司管理层认为本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金, 以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为有巢深圳与中信证券 - 华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划就润灏上海的股权进行交割参考之目的而编制, 不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的, 本财务报表仅列示本公司于 2025 年 12 月 24 日的资产负债表、自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 24 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及部分财务报表附注, 不列示比较数据, 亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等附注项目, 且适当简化部分附注项目的披露。因此, 本财务报表不是一份完整的财务报表, 也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

除上述事项外, 本财务报表根据以下附注三所述的会计政策编制。这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求。

三、 公司重要会计政策、会计估计

1、 会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、 营业周期

本公司相关的主要业务为长租公寓及商铺物业出租和营运，营业周期通常为 12 个月。

3、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

4、 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造投资性房地产的初始成本包括土地使用权、工程用物资和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。土地使用权在房屋建造期间的摊销，是建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，应当予以资本化，计入投资性房地产的成本。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率	年折旧率
土地使用权	70 年	-	1.43%
房屋及建筑物	10 - 30 年	0.00% - 5.00%	3.17% - 10.00%

6、 固定资产

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注三、14) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
经营性设备	5 年	5.00%	19.00%
办公及其他设备	3 年	5.00%	31.67%

本公司至少在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。

7、 租赁

在合同开始日，本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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司于本报告期均不存在融资租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按系统合理的方法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。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。

8、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、12的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为以摊余成本计量的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

本公司于本报告期及比较期间均不持有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初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司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；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；
- 该金融资产已转移，虽然本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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

9、 资产减值准备

除附注三、11 中涉及的资产减值外, 其他资产的减值按下述原则处理:

(a) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时, 本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月, 则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失, 相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前财务状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本公司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，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产等

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、10) 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。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

10、 公允价值的计量

本公司按下述原则计量公允价值：

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。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征 (包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11、 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，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），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

12、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致净资产增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益的条件时，属于在某一时间段内履行履约义务。

本公司根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让服务前能够控制该服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 服务收入

本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，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本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。本公司按照时间进度或投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本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。

13、 政府补助

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

14、 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

15、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

16、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除附注三、5 和 6 载有关于投资性房地产及固定资产的折旧及摊销涉及的会计估计外，附注五、2、4、6 和 7 载有各类资产减值涉及的会计估计。

17、 会计政策变更的说明

(1) 会计政策变更及影响

- 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定。

采用上述规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	税率
企业所得税	法定所得税率 25%。
增值税	应税收入按 6%、9%、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。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
房产税	从价计征的房产按房产原值扣减 30%后余值的 1.2%计缴房产税，从租计征的房产按出租收入的 12%计缴房产税。
土地使用税	按应税土地实际占用面积以人民币 3 元 / 平方米 / 年定额计缴。

根据财政部税务总局住房和城乡建设部于 2021 年 7 月 15 日发布的关于完善住房租赁有关税收政策的公告《财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。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%的税率征收从价部分房产税。

2、 应交税费

项目	2025 年 12 月 24 日
房产税	871,237.98
土地使用税	31,543.35
增值税	23,748.68
印花税	22,910.84
城市维护建设税	2,564.21
教育费附加	1,538.52
地方教育费附加	1,025.68
合计	954,569.26

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2025 年 12 月 24 日
银行存款	38,669,313.43
其他货币资金	<u>15,626.61</u>
合计	<u>38,684,940.04</u>

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 12 月 24 日
应收第三方	28,310.06
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>28,310.06</u>

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2025 年 12 月 24 日
1 年以内 (含 1 年)	28,310.06
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>28,310.06</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估

本公司对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。本公司应收账款主要为应收商铺租金，商铺的租户已缴纳对应保证金，本公司认为应收账款不存在重大的预期信用损失风险。

3、 预付款项

(1) 预付款项分类分析如下：

项目	2025 年 12 月 24 日
预付第三方	172,062.35

(2) 预付款项按账龄分析如下：

账龄	2025 年 12 月 24 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	172,062.35	100

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、 其他应收款

项目	2025 年 12 月 24 日
会员积分结算款	188,750.01
代垫水电费	412,181.58
保证金	15,946.30
其他	4,506.77
小计	621,384.66
减：坏账准备	-
合计	621,384.66

(1) 按客户类别分析如下:

项目	2025 年 12 月 24 日
应收关联方	188,750.01
应收第三方	<u>432,634.65</u>
小计	621,384.66
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>621,384.66</u></u>

(2) 按账龄分析如下:

账龄	2025 年 12 月 24 日
1 年以内 (含 1 年)	621,384.66
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>621,384.66</u></u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 其他应收款预期信用损失的评估:

根据本公司的历史经验及对不同细分租户及客户群体信用状况的评估, 本公司认为其他应收款不存在重大的预期信用损失风险。

5、其他流动资产

项目	2025 年 12 月 24 日
增值税留抵税额	<u><u>751,422.50</u></u>

6、 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原值			
2025 年 7 月 1 日及 2025 年 12 月 24 日余额	547,080,186.52	357,306,137.00	904,386,323.52
累计折旧和累计摊销			
2025 年 7 月 1 日	60,559,733.70	27,958,355.99	88,518,089.69
本期计提	10,766,421.63	2,453,744.52	13,220,166.15
2025 年 12 月 24 日余额	71,326,155.33	30,412,100.51	101,738,255.84
账面价值			
2025 年 7 月 1 日	486,520,452.82	329,347,781.01	815,868,233.83
2025 年 12 月 24 日	475,754,031.19	326,894,036.49	802,648,067.68

7、 固定资产

	经营性设备	办公及其他设备	合计
原值			
2025 年 7 月 1 日	25,621,110.64	88,809.30	25,709,919.94
本期增加	3,336.97	256,044.91	259,381.88
2025 年 12 月 24 日余额	25,624,447.61	344,854.21	25,969,301.82
累计折旧和累计摊销			
2025 年 7 月 1 日	12,947,354.36	23,104.35	12,970,458.71
本期计提	2,372,776.67	21,575.13	2,394,351.80
2025 年 12 月 24 日余额	15,320,131.03	44,679.48	15,364,810.51
账面价值			
2025 年 7 月 1 日	12,673,756.28	65,704.95	12,739,461.23
2025 年 12 月 24 日	10,304,316.58	300,174.73	10,604,491.31

8、 应付账款

<u>项目</u>	<u>2025 年 12 月 24 日</u>
应付关联方	1,227,023.32
应付第三方	<u>8,665,308.59</u>
合计	<u>9,892,331.91</u>

于 2025 年 12 月 24 日，应付账款主要为应付工程款及工程质保金人民币 7,877,061.36 元。

9、 预收款项

<u>项目</u>	<u>2025 年 12 月 24 日</u>
预收租户租金	<u>1,322,711.12</u>

本公司于 2025 年 12 月 24 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。

10、 合同负债

<u>项目</u>	<u>2025 年 12 月 24 日</u>
预收服务费收入	501,477.93
其他	<u>6,612.92</u>
合计	<u>508,090.85</u>

合同负债主要为本公司向租户预收的网络费、物业管理费和停车服务费，一般于本月预收次月费用，相关收入将在履行履约义务后确认。

11、其他应付款

2025 年 12 月 24 日

关联方往来款	414,586,820.55
保证金及押金	5,558,298.84
其他	<u>214,114.54</u>
合计	<u>420,359,233.93</u>

于 2025 年 12 月 24 日，关联方往来款为本公司股东有权要求随时偿还的无息借款。

12、递延收益

2025 年 12 月 24 日

与资产相关的政府补助	<u>37,579,075.01</u>
------------	----------------------

递延收益主要是本公司于以前年度收到的上海市可用于住房租赁市场发展的中央财政试点奖补资金及租赁住房保障中央财政补助资金。

13、实收资本

本公司于 2025 年 12 月 24 日的注册资本和实收资本结构如下：

	2025 年 12 月 24 日	
	金额	%
	人民币	
有巢住房租赁(深圳)有限公司	<u>390,000,000.00</u>	<u>100</u>

14、营业收入

2025 年 7 月 1 日 -
2025 年 12 月 24 日

项目	
保障性租赁住房运营收入	<u>31,526,386.66</u>

15、 营业成本

	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
折旧与摊销	15,614,517.95
委托管理费	4,149,543.07
物业管理费	2,201,949.11
水电费	562,349.72
日常维修费	492,554.57
其他	321,460.90
合计	23,342,375.32

16、 税金及附加

项目	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
房产税	1,841,410.44
土地使用税	63,086.70
印花税	42,780.78
城市维护建设税	17,412.82
教育费附加	10,447.70
地方教育费附加	6,965.12
合计	1,982,103.56

17、 销售费用

项目	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
市场推广费	23,197.11

18、	管理费用	
		2025 年 7 月 1 日 -
	项目	2025 年 12 月 24 日
	专业机构费	201,723.81
19、	财务费用	
		2025 年 7 月 1 日 -
	项目	2025 年 12 月 24 日
	利息收入	(64,061.64)
	其他	159,722.79
	合计	95,661.15
20、	其他收益	
	本公司的其他收益主要为与资产相关的政府补助的摊销收入。	
21、	所得税费用	
		2025 年 7 月 1 日 -
	项目	2025 年 12 月 24 日
	本期所得税	-

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下:

项目	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
税前利润	7,014,798.44
按税率 25%计算的预期所得税	1,753,699.61
无需纳税的收益	(271,393.13)
本期使用以前年度未确认递延所得税资产的影响	(1,482,306.48)
本期所得税	-

22、 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

项目	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
净利润	7,014,798.44
加: 固定资产折旧	2,394,351.80
投资性房地产折旧及摊销	13,220,166.15
投资收益	(37,369.86)
经营性应收项目的减少	22,313.66
经营性应付项目的减少	(4,404,199.03)
经营活动产生的现金流量净额	18,210,061.16

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

项目	2025 年 7 月 1 日 - 2025 年 12 月 24 日
现金以及现金等价物的期末余额	38,684,940.04
减: 现金以及现金等价物的期初余额	<u>48,150,661.64</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(9,465,721.60)</u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	2025 年 12 月 24 日
(a) 货币资金	
- 可随时用于支付的银行存款	38,669,313.43
- 可随时用于支付的其他货币资金	<u>15,626.61</u>
(b) 期末货币资金及现金等价物余额	<u>38,684,940.04</u>
(c) 期末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u>38,684,940.04</u>

23、 资产负债表日后非调整事项

本公司于 2025 年 1 月向有巢深圳借入的股东有权要求随时偿还的无息借款已于 2025 年 12 月 25 日偿还, 该笔借款的金额为人民币 414,586,820.55 元。本公司于同日从中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划借入相同金额借款, 借款期限三年, 借款利息浮动。