

易方达华威农贸市场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：易方达基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§ 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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 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。

本报告中财务资料已经审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准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 13 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 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	6
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	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）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费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
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	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
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人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 不动产项目基本情况	14
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	14
4.2 不动产项目所属行业情况	16
4.3 不动产项目运营相关财务信息	20
4.4 项目公司经营现金流	22
4.5 项目公司对外借入款项情况	22
4.6 不动产项目投资情况	23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	23
4.8 不动产项目相关保险的情况	23
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	23
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	25
4.11 其他需要说明的情况	25
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	25
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	25
5.2 投资组合报告附注	25
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	25
§ 6 回收资金使用情况	26
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	26

§ 7	管理人报告	27
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	27
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	28
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	32
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	33
§ 8	运营管理机构报告	34
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	34
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§ 9	其他业务参与人履职报告	38
9.1	托管人报告	38
9.2	资产支持证券管理人报告	39
9.3	其他专业机构报告	40
9.4	原始权益人报告	40
§ 10	审计报告	41
10.1	审计意见	41
10.2	形成审计意见的基础	42
10.3	其他信息	42
10.4	管理层和治理层对财务报表的责任	42
10.5	注册会计师对财务报表审计的责任	42
10.6	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	43
§ 11	年度财务报告	44
11.1	资产负债表	44
11.2	利润表	47
11.3	现金流量表	49
11.4	所有者权益变动表	51
11.5	报表附注	53
§ 12	评估报告	99
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	99
12.2	评估报告摘要	99
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	101
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	101
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	101
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	102
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§ 13	基金份额持有人信息	102
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	102
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	103
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	103
§ 14	不动产基金份额变动情况	103
§ 15	重大事件揭示	103
15.1	基金份额持有人大会决议	103
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	103

15.3	不动产基金投资策略的改变	104
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	104
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	104
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	104
15.7	其他重大事件	104
§ 16	影响投资者决策的其他重要信息	107
§ 17	备查文件目录	107
17.1	备查文件目录	107
17.2	存放地点	107
17.3	查阅方式	107

§ 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	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	易方达华威农贸市场 REIT
场内简称	易方达华威市场 REIT
基金代码	180605
交易代码	180605
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 1 月 13 日
基金管理人	易方达基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	32 年（可根据基金合同约定延长存续期限或提前终止）。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 1 月 24 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金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相对稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。
风险收益特征	本基金主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。
基金收益分配政策	1、本基金收益分配采取现金分红方式。 2、在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每年收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。 3、每一基金份额享有同等分配权。 4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	易方达资产管理有限公司
运营管理机构	福建华威农商（集团）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：华威西营里农产品交易中心

项目公司名称	福州华威智慧农产品有限公司
不动产项目业态	商业零售-农贸市场
不动产项目主要经营模式	向商户提供农产品批发市场经营及其他配套用途所需的场地，收取租金、综合服务费、停车费、广告费等收入
不动产项目地理位置	福建省福州市仓山区盘屿路 855 号，东临阳岐路，南临盘屿路，西临上尚城，北临长埕路，位于海峡奥体商圈

2.3 不动产基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

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		易方达基金管理有限公司	福建华威农商（集团）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	王玉	张惟浩
	职务	督察长、内审稽核部总经理、发展研究中心总经理	总经理
	联系方式	020-85102688	13805018879
注册地址		广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	福建省福州市仓山区盘屿路855号
办公地址		广东省广州市天河区珠江江西路 21 号 52 层；广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层；广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	福建省福州市仓山区盘屿路855号
邮政编码		510627; 510623; 519031	350008
法定代表人		吴欣荣	张惟浩

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	中国工商银行股份有限公司	易方达资产管理有限公司	中国工商银行股份有限公司福建省分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	福州市古田路 108 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	广州市天河区珠江东路 30 号广州银行大厦 41 楼；珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	福州市古田路 108 号
邮政编码	100140	510620; 519031	350000
法定代表人	廖林	刘炜	李强

注：李强为资产支持证券托管人中国工商银行股份有限公司福建省分行的负责人。

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

注：本基金评估机构已于 2026 年 1 月 21 日由仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。

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.efunds.com.cn
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人的办公地址

§ 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 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	108,207,131.86
本期净利润	34,594,265.02
本期经营活动产生的现金流量净额	30,198,627.42
本期现金流分派率（%）	5.01
年化现金流分派率（%）	5.18
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,545,928,129.17
期末不动产基金净资产	1,466,218,273.37
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.44

注：1.本表中的各项数据和指标均指合并财务报表层面的数据。

2.本基金基金合同于 2025 年 1 月 13 日生效，项目公司经营数据期间为 2025 年 1 月 14 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日。

3.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。

4.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

5.年化现金流分派率=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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年
期末不动产基金份额净值	2.9324

注：本基金的基金合同于 2025 年 1 月 13 日生效，本报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 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	119,304,586.28	0.2386	-

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	82,249,988.77	0.1645	-

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	34,594,265.02	-
本期折旧和摊销	49,391,163.51	-
本期利息支出	20,300.00	-
本期所得税费用	-1,061,654.41	-
本期息税折旧及摊销前利润	82,944,074.12	-
调增项		
1.不动产基金发行份额募集的资金	1,513,499,997.12	-
2.应收和应付项目的变动	45,403,582.22	-
调减项		
1.收购不动产项目所支付的现金净额	-1,351,237,354.57	-
2.偿还外部借款本息支付的现金	-87,263,900.00	-
3.支付的所得税费用	-14,731,363.69	-

4.本期资本性支出	-1,197,428.35	-
5.未来合理支出相关预留	-68,113,020.57	-
本期可供分配金额	119,304,586.28	-

注：1.本期“未来合理支出相关预留”包括：未来合理期间内需偿付的基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费以及预留的未来合理期间内的运营支出、资本性支出、押金及预收租金等，上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

2.本报告期为本基金运作首个年度报告期，本期可供分配金额包含基金成立前项目经营产生的留存经营收益。

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

本基金于 2025 年 1 月 13 日成立，无上年同期可供分配金额数据。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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

本基金“未来合理支出相关预留”包括：未来合理期间内需偿付的基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费以及预留的未来合理期间内的运营支出、资本性支出、押金及预收租金等，上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

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	11,930.458628	9,270.994143	128.69	本期可供分配金额超过招募说明书预测数，差异原因主要为本基金招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告假设本基金于 2024 年 7 月 1 日成立，本基金实际基金成立日为 2025 年 1 月 13 日，本报告期内可供分配金额包含基金成立前项目经营产生的留存经营收益。

3.4 报告期内不动产基金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《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节，本报告期内计提的基金固定管理费为 3,220,230.41 元，其中基金管理人固定管理费为 2,634,733.98 元，资产支持证券管理人固定管理费为 585,496.43 元；基金托管人托管费为 146,374.11 元；运营管理机构运营管理费为 14,174,201.14 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同第十八部分“基金费用与税收”，本报告期内对浮动运营管理费进行了预提，预提金额为 3,820,539.39 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

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

本基金发售并购入不动产项目事项已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司福州华威智慧农产品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。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 1 月 13 日）资产合计 323,664,064.11 元，负债合计 173,178,996.33 元，所有者权益合计 150,485,067.78 元。报告期内本基金购买资产项目公司实际支付的对价为 1,351,689,169.58 元，本次交易形成的应付款项已完成支付。

3.8 报告期内发生的关联交易

1.承租 1 号楼附 2 层 A。交易主体：福州华威智博网络科技有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人的子公司、本基金运营管理机构子公司。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租并获得收益。定价政策以及依据：基金发行前项目公司已就该关联租赁履行必要决策程序且已在《招募说明书》中披露相关交易安排，基金存续期内根据与项目公司签署的租赁协议继续执行。交易金额：48,157.80 元。2025 年 5 月 1 日起，承租方将权利义务转让给另一关联方福州福聚楼餐饮有限公司（关联方名称在报告期间内变更为：福州华威美食广场运营有限公司）。

2.承租 1 号楼部分区域（含因承租权益受让的 1 号楼附 2 层 A）。交易主体：福州福聚楼餐饮有限公司（关联方名称在报告期间内变更为：福州华威美食广场运营有限公司）。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人的子公司、本基金运营管理机构子公司。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本次交易的租金单价，并将其在租赁合同中约定并执行。交易金额：1,444,851.06 元。

3.承租 2 号楼 2 层 220 号铺位。交易主体：福建华威集团有限公司。关联关系：间接持有本基金 30%以上基金份额的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租并获得收益。定价政策以及依据：基金发行前项目公司已就该关联租赁履行必要决策程序且已在《招募说明书》中披露相关交易安排，基金存续期内根据与项目公司签署的租赁协议继续执行。2025 年 4 月 30 日已终止，交易金

额：29,141.54 元。

4.承租 6 号楼 1 层理货平台。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租并获得收益。定价政策以及依据：基金发行前项目公司已就该关联租赁履行必要决策程序且已在《招募说明书》中披露相关交易安排，基金存续期内根据与项目公司签署的租赁协议继续执行。交易金额：907,143.74 元。

5.承租 1 号楼 D52 号铺位。交易主体：中国工商银行股份有限公司福州仓山支行。关联关系：本基金的基金托管人分支机构。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租并获得收益。定价政策以及依据：结合合同到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《租赁合同》中约定并执行。交易金额：648,656.89 元。

6.计提运营管理费。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：运营管理费。交易目的：支付运营管理费。定价政策以及依据：根据运营管理机构历史成本及一定增长率确定运营期每年人工成本和必要管理成本，并将其在《运营管理协议》中约定并执行。交易金额：13,371,887.86 元。

7.无偿获赠四部电梯。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：固定资产。交易目的：提升不动产资产硬件配套。定价政策及依据：项目公司与运管机构签订《赠与合同》，约定赠与电梯型号及数量并执行。交易金额：330,973.45 元。

8.SPV 收购不动产项目公司。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：项目公司股权。交易目的：SPV 收购基础设施项目公司。定价政策以及依据：根据项目公司净资产情况确定项目公司股权转让价格，并将其在《项目公司股权转让协议》中约定并执行。交易金额：1,351,689,169.58 元。

9.专项计划收购 SPV。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：SPV 公司股权。交易目的：专项计划收购 SPV。定价政策以及依据：根据 SPV 净资产情况确定 SPV 股权转让价格，并将其在《SPV 股权转让协议》中约定并执行。交易金额：998,000.00 元。

10.投资货币基金。交易主体：易方达基金管理有限公司。关联关系：本基金的基金管理人、基金销售机构。交易对象：投资基金管理人管理的货币基金。交易目的：提高资金使用效率和基金整体收益。定价政策以及依据：申购赎回价格及各项费用按照相关货币基金的《基金合同》相关条款约定执行。交易金额：期间申购合计 42,000,000 元，赎回合计 42,147,862.17 元。

11.计提利息收入。交易主体：中国工商银行股份有限公司。关联关系：本基金的基金托管人。交易对象：利息收入。交易目的：基金托管人及其分支机构对项目资金进行保管。定价政策以及依据：根据银行活期利率水平及市场利率水平确定计息利率。交易金额：3,432,732.12 元。

12.计提基金托管费。交易主体：中国工商银行股份有限公司。关联关系：本基金的基金托管人。交易对象：基金托管人托管费。交易目的：支付基金托管人托管费。定价政策以及依据：根据《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定并执行。交易金额：146,374.11 元。

13.签订《运营管理协议》。交易主体：福建华威农商（集团）有限公司。关联关系：直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构。交易对象：签订运营管理协议。交易目的：为不动产资产提供运营管理服务。定价政策以及依据：根据运营管理机构历史成本及一定增长率确定运营期每年人工成本和必要管理成本，并将其在《运营管理协议》中约定。

14.计提基金管理费。交易主体：易方达基金管理有限公司。关联关系：本基金的基金管理人。交易对象：管理费。交易目的：支付基金管理费。定价政策以及依据：根据《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定并执行。交易金额：2,634,733.98 元。

15.计提资产支持证券管理费。交易主体：易方达资产管理有限公司。关联关系：本基金的资产支持证券管理人。交易对象：资产支持证券管理费。交易目的：支付资产支持证券管理人管理费。定价政策以及依据：根据《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定并执行。交易金额：585,496.43 元。

注：关联方投资本基金的情况详阅本报告“11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况”。

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

本报告期末应收账款坏账准备余额为 257,553.82 元，其他应收款坏账准备余额为 50.00 元，为按预期信用损失计量的损失准备，详见本报告“11.5.7.7 应收账款”“11.5.7.20.3 其他应收款”。

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与人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

(1) 不动产项目公司基本情况

本基金通过不动产资产支持证券持有的项目公司为福州华威智慧农产品有限公司。本报告期内，项目公司未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，未发生重大租约变化，整体运营平稳。

(2) 不动产项目运营情况

福州华威智慧农产品有限公司持有的不动产资产华威西营里农产品交易中心项目自 2013 年 12 月开始运营，截至报告期末运营已超过 12 年。报告期内不动产项目基本情况及运营情况未发生重大变化，经营策略未发生调整。

报告期内，周边无新增竞争性项目。

截至报告期末，不动产项目可供出租面积 76,314.34 平方米，实际出租面积 72,459.65 平方米，出租率 94.95%，租赁合同平均剩余期限为 4.92 年，收缴率为 100.00%。报告期内平均租金单价为 129.53 元/平方米/月。

报告期内，不动产项目开展了丰富多样的营销推广活动。其中自行策划的大型主题活动包括“华威年货节”“乡厨民宴文化节”“榕城开海渔市”等，利用不动产项目场地承办的大型主题活动包括“闽味 100 2025 山海闽味榜”“闽味新声 福建青年厨师表演秀”等。活动结合饮食文化、本土民俗和节日时令，联合行业资源，提高市场影响力，增强客户黏性。

报告期内，不动产项目多渠道开源，提高营收。

本基金运营管理机构(原始权益人)全资子公司福州福聚楼餐饮有限公司（报告期间内更名为：福州华威美食广场运营有限公司）承租 1 号楼 2 层海鲜美食体验区部分面积，用于经营美食广场，多元的餐饮选择为批发市场吸引 C 端消费群体客流的同时，也提升了一楼海鲜批发市场的夜间运营能力，延长了夜间经营时长。前述租赁行为构成关联交易，签署租约的租金按照市场公平合理价格执行，基金管理人已根据法律法规和《基金合同》的要求履行适当程序，详见本报告“3.8 报告期内发生的关联交易”。

不动产项目部分屋顶对外出租，用于建设分布式光伏电站，并收取租金收入。分布式光伏电站的建设不仅可以提供租金收入，也可提升不动产项目能源供应韧性，缓解高峰用电压力，减少碳排放，积极响应国家“双碳”目标，增强项目绿色属性。

不动产项目在 2 号楼 3 层引入净菜加工配送型租户，与场内现有的农产品销售型租户形成深度

业务协同，进一步丰富了场内商户类型，延伸了在农产品流通领域的业务链条。

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 13 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	76,314.34
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	72,459.65
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.95
4	报告期内平均租金单价	报告期内各月末实际出租面积对应的租金物业收入之和/报告期内各月末实际出租面积之和，租金物业收入包含租金收入、物业管理及综合服务费收入	元/平方米/月	129.53
5	报告期末剩余租期情况	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	4.92
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末基于租赁合同所产生的所有实收金额/截至报告期末累计租金物业收入的应收金额	%	100.00

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金报告期仅持有一个不动产项目：华威西营里农产品交易中心，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，不动产项目租户总数为 398 个，业态涵盖水产品、冻品、干货/调味品、肉禽、蔬果、冷库（冷链仓储区）、仓储、海鲜美食体验、商业配套、电商直播等。报告期内，不动产项目租金收入贡献前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例分别为：

租户 1：租金收入 758.41 万元，9.47%；

租户 2：租金收入 323.85 万元，4.04%；

租户 3：租金收入 237.58 万元，2.97%；

租户 4：租金收入 135.40 万元，1.69%；

租户 5：租金收入 112.08 万元，1.40%。

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

（1）基本情况

本不动产项目属于农产品批发市场行业。农产品批发市场是以水产品、冻品、干货、调味品、肉禽蛋、蔬果等农产品及其配套产品为交易对象，为买方和卖方提供商品集散、信息公开、结算等服务的交易场所，其核心职能是为农业生产者与消费者之间搭建桥梁。农产品批发市场经营模式以场地租赁为主，市场向租户出租经营场所，提供运营服务，并收取租金、综合服务费、停车费、广告费等收入。

农产品批发市场作为连接生产端与消费端的核心枢纽，2025 年行业规模稳定发展，行业呈现流通体系层级化特点，形成“产地收购—批发集散—零售终端”三级网络，大型综合市场与专业市场协同发展，东部沿海地区现代化程度相对领先。农产品批发市场可按照多种维度划分。按交易商品的种类范围来划分，农产品批发市场可分为综合型批发市场和专业型批发市场两种类型；按农产品批发市场的城乡区位分布，农产品批发市场可分为产地农产品批发市场、销地农产品批发市场和集散地农产品批发市场三种类型；按农产品批发环节关系，农产品批发市场可分为一级批发市场、二级批发市场和三级批发市场三种类型。根据农产品批发市场定位，本不动产项目属于显著具备二级批发市场特征的、综合型、销地农产品批发市场项目。

（2）发展阶段

目前，农产品批发市场行业正处于从规模扩张转向存量优化与现代化升级的转型阶段。当前发展重点聚焦三方面：一是基础设施升级，升级仓储设施、商品化处理设施、冷链物流设施等；二是功能生态拓展，由传统交易向“交易+仓储+物流+电商”综合服务体系转型，拓展市场功能，就近发展中央厨房、主食加工、净菜加工等业务，实现生产、加工与物流配送高效对接；三是信息化建设，使用电子结算服务、智能电子秤、信息化管理设施等，提高管理效率，提升服务质量。

农产品批发市场是餐饮行业发展的重要保障。餐饮行业对稳定、新鲜的农产品供应有着长期需

求，而农产品批发市场具备货源稳定、仓储物流便利、配套服务齐全等特性，能给予餐饮行业全方位的农产品供应链服务，提升流通效率，减少流通环节的损耗。同时，农产品加工配送、中央厨房等新兴产业持续带动农产品流通下游需求提升。

农产品批发市场行业起步较早，随着行业持续演进与技术不断革新，多数项目已开展多轮升级改造工作。近年来，人工智能、物联网等信息化、智慧化技术快速发展，各地政府积极出台政策，鼓励农产品批发市场实施智慧化改造，着力提升市场业态水平、优化服务质量、健全城市物流配送网络，推动市场向智慧园区转型，切实保障租户经营效益、提升消费者购物体验，助力农产品流通高质量发展。

（3）周期性特点

行业呈现弱周期性特征。农产品作为生活必需品，居民消费量受经济波动影响有限。宏观经济上行时，餐饮业扩张带动批发交易量提升；经济下行时基础需求仍稳定。行业存在三重波动因素：一是季节性波动，部分农产品（如蔬果）受气候影响存在产量周期，全品类市场可通过品类多元化对冲风险；二是政策周期，消费刺激政策间接提升需求规模，而政策趋紧则可能压缩租户利润空间，间接影响市场经营；三是突发事件扰动，如公共卫生事件短期影响物流效率，而相关部门保障民生的各类应急机制则能快速恢复供需平衡。

（4）竞争格局

行业形成“区域壁垒+层级分工+头部集中”三维格局。区域壁垒方面，农产品存在产地限制，且对新鲜程度要求较高，受交通运输条件的限制，农产品批发市场通常具有一定的服务半径，竞争主要集中于固定的服务区域内，竞争的激烈程度很大程度上取决于区域内同类市场的数量及规模；层级分工方面，一、二、三级市场分工明确，分别对各自目标客户有较强吸引力；头部集中方面，近年来市场集约化程度加深，头部企业在市场经营管理方面经验丰富、客户积累深厚，竞争能力较强，新进入者面临规划审批和土地获取周期长、租户培育期周期长等高门槛。

另外，生鲜电商分流、B2B 平台、超市产地直采等模式绕过传统批发环节，农产品批发市场面临一定程度的分流压力，但农批市场规模化集散能力仍具显著竞争优势。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

福州市已形成层次分明、功能互补的农产品流通网络体系。一级批发市场以跨区域集散为核心功能，代表项目包括：海峡农副产品批发物流中心、海峡水产品交易中心，二者均位于城市外围交通节点，具备“大批量、少品类、远辐射”特征；二级批发市场以城市综合保供为核心价值，本不动产项目作为全市唯一一家显著具备二级批发市场特征的项目，承担衔接一级市场大宗货源与三级市场终端分销的核心中转职能，同区域内无其他显著具备二级批发市场特征的项目；三级批发市场则

侧重终端零售覆盖，如山野（洪山桥）农产品交易中心、新亚细亚南台农贸市场，呈现“小规模、多品类、近社区”特点。

上述项目均为运营 10-15 年的成熟项目，硬件设施已随行业发展实施过升级改造，近年来各项目改造提升围绕智慧化提升、冷链物流建设、冷库技术改造、消防设施及基础配套升级等方面。其中，海峡农副产品批发物流中心近期将启动全面升级改造计划：一是对现有市场进行修缮提升，如修复地面、增设遮阳雨棚、规整市场内部交通动线；二是新建停车楼、市场综合楼、城配物流中心、全智能化冷库，增加低温库和超低温库；三是打造智慧化园区，如升级电子信息商务系统、智能充电系统、智慧停车系统等。

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

2025 年，各级政府和部门出台多项提振消费的行动方案，其中促进农产品消费成为重要一环。为深入贯彻中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》部署要求，有力有效扩大农产品消费，优化供给端、创新流通端、激活市场端，释放多样化、品质化、差异化消费潜力，引领供需结构升级，农业农村部等十部门发布《促进农产品消费实施方案》，从优化绿色优质产品供给、拓宽线下消费渠道、发展电商优势、开展产销区域合作、倡导营养健康消费、强化品牌引领、推进农文旅融合、加快内外贸一体化等方面施策，并强化部门协同与监管。福建省出台《福建省提振消费专项行动实施方案》，明确 2025 年培育 10 个农产品区域公用品牌、20 个以上福建名牌农产品，打造“福农优品”品牌矩阵。福州市政府在《福州市提振消费专项行动工作方案》中提出，打造特色农产品消费季，提升福州茉莉花茶、鱼丸、佛跳墙等“福字号”绿色农产品品牌知名度和市场占有率。

在农产品流通领域，2025 年中共中央、国务院印发《加快建设农业强国规划（2024-2035 年）》，提出推动农产品加工流通优化升级，完善国家农产品加工技术研发体系，开发类别多样、品质优良的加工产品，完善全国农产品流通骨干网络，优化产地冷链集配中心布局，推动有需求的县乡村加强田头冷藏保鲜设施建设，健全县乡村物流配送体系，鼓励大型电商平台、物流、商贸等主体下沉农村，发展农村电商服务网点。商务部等五部门《城市商业提质行动方案》提出保障农产品消费，加强“土特产”品牌建设，发展净菜进城新模式，丰富城市居民“菜篮子”。福建省委省政府与福州市政府在乡村振兴实施意见中也提及推进农产品加工业转型升级，统筹推进预制菜产业高质量发展，推动特色产业产地批发市场、田头市场改造提升，鼓励开展产地仓储保鲜冷链物流设施建设，大力发展农村电商，促进农产品进城、消费品下乡等方面。

在数字化发展方面，工业和信息化部等三部门《关于开展 2025“吃货季”食品提质扩需工作的通知》，部署 2025 年 6 月至 12 月开展食品提质扩需活动，从新一代信息技术与食品工业深度融合、深

化食品工业与休闲产业融合发展、推动食品工业与餐饮产业链供应链协同发展等方面，推动食品工业与数智、餐饮、休闲融合发展。福州市出台了《福州市加快推进数字化全面赋能经济社会高质量发展实施方案》，加快服务业数字化提升，持续推进科技服务、信息服务、金融服务、贸易批发、现代物流、商务服务等重点领域数字化转型。

在食品安全方面，2025 年中共中央办公厅、国务院办公厅发布了《关于进一步强化食品安全全链条监管的意见》，聚焦食用农产品、生产经营、贮存、运输、寄递配送、网络销售、餐饮服务、进口食品等环节，出台多项措施明确各部门和各方食品安全主体责任，健全协同监管机制。

餐饮业方面，2025 年福州市商务局等十三部门印发《福州市促进服务消费高质量发展实施方案》，将促进新闽菜产业发展作为首项举措，从力争提升全市餐饮业年营业额、打造一批美食街区、新增国内外权威餐饮评价体系“米其林”“黑珍珠”“金梧桐”等榜单上榜企业、打造本市美食地图、开展“八闽美食嘉年华”“一县一桌菜”“一碗福州”等推广活动、大力推广特色闽菜预制菜品、提升全市预制菜产业规模等方面，促进餐饮业消费高质量发展。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

（1）行业整体情况

在日益激烈的竞争环境下，规模级农产品批发市场的形成依托于周边城市发展、地理位置、交通便利程度、政策推动以及其他历史相关因素。由于农业及农产品流通属于国家持续重点关注的民生行业，为保证各地有稳定的农产品及相关供应保障，在政策及地方市政规划推动下农产品批发市场竞争地域化较为明显。华北、华中、华东、华南的农产品批发市场竞争较为激烈，由于人口密度、餐饮需求、政策引导等多方面因素，上述区域的农产品批发市场较多，覆盖范围重合度较高，各市场间的竞争手段更加激烈；西北及西部地区的竞争相对较小，当地的大型农产品批发市场覆盖的范围较广。

（2）本项目市场地位

本项目是福州市区内重要的农产品采购流通节点和保供单位，位列国家商务部 127 家重点联系市场之一。

《福州市城市商业网点规划（2021-2035 年）》明确华威西营里农产品交易中心是福州市南三环市场集聚区的核心组成部分。《福州市城市商业网点规划（2021-2035 年）》明确严格控制都市区内大型市场类用地供应，避免过度竞争的同时优化城市功能的空间布局；明确除既有项目外，三环内不再增加和扩建大型商品交易市场。

本项目毗邻二环、三环以及福州南高速，紧邻 5 号地铁线“台屿站”，属于福州市奥体商圈，交通区位优势突出，地处福州核心消费市场的同时，可通过便捷的交通网络快速将商品和服务辐射到

区域周边城市，车程 25 公里半径可覆盖福州城市五区主要消费聚集区，50 公里半径可覆盖 85%以上的福州常住人口。本项目充分发挥了区位交通优势，承担起了福州市农产品城区分销的职能。

（3）主要竞争情况

海峡农副产品批发物流中心是福建省及福州市重点建设的现代化大型农副产品集散基地，承担着福州及周边地区“菜篮子”供应保障的重要功能。市场集批发、交易、仓储、物流、检测于一体，是福建省重要的农副产品物流枢纽之一，位于福州市闽侯县南通镇，地处福州南郊，交通便利，辐射范围广。海峡农副产品批发物流中心分为多个功能区，包括蔬菜、水果、肉禽、副食品等交易区，是一级农产品批发市场。主要服务福州地区，并辐射宁德、莆田、南平等周边城市，是闽东北地区重要的农副产品集散地。

海峡水产品交易中心位于福州市马尾区，为福州市水产品一级批发市场代表，是目前福建乃至全国最大的水产品入境口岸和远洋渔业集散地之一，已入驻国内外租户 1,000 余家，场内交易的水产品种达 300 余种，年交易量近百万吨，年交易额超百亿元。

本项目作为福州市唯一一家满足城市一站式购齐功能、具备显著二级农产品批发市场特征的项目，涵盖产品品类全、客户采购效率高、市区内客户采购路程短，差异化的定位使得本项目与上述两个市场形成了良好的互补关系。本项目在本地市场中具有显著且独特的优势，具备不可替代属性。

本项目除农产品批发相关业态与其他批发市场形成竞争关系外，餐饮服务业态与周边购物中心、商业街区、社区底商等类型项目亦存在竞争关系。本报告期内，餐饮服务业态整体经营承压，消费者普遍更趋理性谨慎，需求端增长乏力，同质化竞争激烈，中小租户面临生存压力。

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）
1	总资产	372,704,783.95
2	总负债	1,121,647,274.12
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	103,620,272.34
2	营业成本/费用	35,059,906.35
3	EBITDA	87,804,722.27

上表中列示的本报告期项目公司运营财务数据期间为2025年1月14日（股权交割日）至2025年12月31日，下同。

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： 福州华威智慧农产品有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）
主要资产科目		

1	交易性金融资产	90,520,216.45
2	投资性房地产	257,567,303.79
主要负债科目		
1	其他应付款	1,080,934,498.36

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称： 福州华威智慧农产品有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	80,114,159.40	77.32
2	物业管理费收入	14,057,450.28	13.57
3	停车位收入	7,174,857.60	6.92
4	广告位收入	751,029.39	0.72
5	其他收入	1,522,775.67	1.47
6	营业收入合计	103,620,272.34	100.00

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 福州华威智慧农产品有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	18,003,911.17	51.35
2	租赁成本	1,338,070.64	3.82
3	运营管理成本	13,371,887.86	38.14
4	税金及附加	1,894,581.59	5.40
5	财务费用	152,361.67	0.43
6	管理费用	299,093.42	0.85
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	35,059,906.35	100.00

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 福州华威智慧农产品有限公司

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 13 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	68.44
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入 ×100%	%	84.74

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、使用以及变化情况

1. 收入归集和支出管理

项目公司设置的账户包括基本户、监管账户。基本户主要用于接收项目公司监管账户划付的项目公司预算内及预算外支出（包括运营支出、资本性支出、保证金或押金、代收代付款及其他全部对外支出款项，但不包括项目公司对外支付的借款本金及利息、股东分红、合格投资、支付给运营管理机构运营管理费及基金管理人认为有必要支付的其他款项）。监管账户主要用于接收项目公司所有收入和现金流入（包括但不限于运营收入、股东增资及借款、贷款、合格投资收益）及运营管理机构根据运营管理协议划付的运营管理保证金，并且偿还存量债权本息、向资产支持证券管理人（代表资产支持证券）偿还标的债权本息、向股东分配股息、红利（如有）等股权投资收益、进行合格投资、向运营管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向基本户划付资金，以及支付基金管理人认为必要的其他款项。

2. 现金归集和使用情况

股权交割日（2025 年 1 月 14 日）项目公司货币资金余额为 450,999.43 元。报告期内，累计资金流入 362,793,621.98 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的流入 156,457,335.03 元，资产支持证券借款流入 154,156,120.14 元，赎回货币基金流入 52,180,166.81 元；累计资金流出 352,003,384.44 元，其中支付税金 19,309,180.74 元，支付银行借款本息 87,263,900.00 元，支付股东借款利息 85,025,784.19 元，支付资本性支出 577,180.90 元，购买货币基金支出 142,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 17,827,338.61 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 11,241,236.97 元；货币基金账户余额为 90,520,216.45 元，本报告期收益 700,383.26 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

本报告期内无来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。

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

本报告期内，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

本报告期内项目公司无新增对外借款，截至报告期末项目公司无未偿还的对外借款。

本报告期内项目公司已提前偿还交割日承继的原有的全部外部借款，即应向中国进出口银行福建省分行偿付的 8,700 万元。该外部借款系本基金发行前发生并已经在本基金招募说明书中披露。该外部借款为固定资产类贷款，无外部增信措施，借款总额 9,000 万元，借款期限为 2023 年 3 月 21

日至 2033 年 3 月 22 日，借款利率为浮动年化利率（五年期以上 LPR 利率+0.25%，按年浮动）。2024 年 9 月 21 日项目公司已偿还外部借款 300 万元，截至 2025 年 1 月 16 日项目公司已偿还完毕全部借款。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的福州华威智慧农产品有限公司外，无购入或出售其他不动产项目的情况。

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

无。

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

已为不动产项目向中国人民财产保险股份有限公司投保财产综合险（含附加扩展地震险等 22 项附加险），保险期间自 2025 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 21 日，保额为 1,482,000,000 元；已为不动产项目向中国平安财产保险股份有限公司投保公众责任险，保险期间自 2025 年 8 月 21 日至 2026 年 10 月 21 日，累计赔偿限额 10,000,000 元。

本报告期内，保险公司履约正常，不动产项目未发生出险理赔事项。

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

报告期内，项目公司不动产运营平稳有序，租户结构持续优化，客户黏性稳步提升，资产出租与现金流表现良好。整体经营质效稳步提升，业绩表现符合并优于预期，为投资者创造了稳健的投资回报。详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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政策

本基金成立后，不动产项目根据基金相关预测目标及实际经营情况，制定了相应的经营计划与财务预算。报告期内，经营计划与财务预算执行总体有效，经营情况基本符合预期。

报告期内，不动产项目营业收入预算金额为 10,459.42 万元，实际营业收入 10,362.03 万元，为

预算值的 99.07%。营业成本及费用预算金额为 3,402.01 万元，实际营业成本及费用 3,505.99 万元，为预算值的 103.06%。下一阶段，将持续通过资产优化改造提升项目价值，不断强化招商运营、客户服务及安全保障能力，提升资产运营效率与盈利水平，努力为投资者提供持续稳健的投资回报。

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

（1）未来一年或者三年的发展趋势

国务院印发的《“十四五”旅游业发展规划》明确将福州确定为旅游枢纽城市之一。福州文旅经济持续升温，2025 年举办温泉旅游节等活动超 2600 场、大型营业性演出 35 场，接待旅游总人数 1.4 亿人次、游客旅游总花费 1416.4 亿元。作为城市“菜篮子”工程，华威西营里农产品交易中心依托海鲜美食体验区、“华威赶大集”等主题活动，正从传统批发向“文旅+消费”场景转型。未来一至三年，市场将深度绑定福州“福文化”消费季（如“惠聚榕城 福满金秋”活动），吸引游客转化为消费群体，推动交易额稳步提升。

不动产项目计划 2026 年投入专项资本升级消防及智慧化设施，此举将显著提升不动产项目安全运营水平与抗风险能力。通过改造老旧电路、增设智能系统及消防设施优化，可系统性化解传统批发市场常见的安全隐患，保障租户与消费者生命财产安全，为租户提供更稳定的经营环境。

未来一至三年，华威西营里农产品交易中心将借势福州文旅融合浪潮，以“智慧化+场景化”为核心，从农产品集散中心升级为“文旅消费目的地”。短期聚焦海鲜美食、特产等特色板块引流；长期构建覆盖“生鲜—加工—旅游”的全产业链枢纽，成为福建农产品流通标杆。

（2）前景展望

首先，通过持续优化经营管理和利用智慧化手段提升交易效率与服务水平，巩固福州市“菜篮子”保供核心地位。

其次，叠加电商直播、海鲜美食体验等新业态，构建“批发+零售+服务”的多元盈利模式。数字化管理工具的引入将进一步增强租户黏性与市场竞争力，形成差异化优势。

此外，借力连接福州市仓山区和闽侯县南通镇的文山洲大桥建设缩短物流半径，将加速区域供应链枢纽升级，覆盖更多消费人群。在城镇化与消费升级驱动下，市场有望通过资本赋能与业态迭代，持续释放“民生+金融”的双重价值，成为区域农产品流通的核心节点。

（3）经营风险因素

华威西营里农产品交易中心作为福州市南三环市场集聚区的核心节点，其经营稳定性依赖于区域经济的运行态势与消费结构的演化方向。福州作为福建省会城市，近年来在“强省会”战略推动下，人口持续集聚、城市能级稳步提升，2025 年常住人口突破 850 万，城镇化率超过 74%，为农产品批发市场提供了坚实的消费基础，但仍然面临一定的竞争压力，主要表现为生鲜电商与社区团购的渠

道分流冲击。

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	3,383,444.42	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,383,444.42	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

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值程序和技术，指导和监督整个估值流程。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备投资、研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在直接的重大利益冲突。

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，由中债金融

估值中心有限公司按约定提供银行间同业市场的估值数据，由中证指数有限公司按约定提供交易所交易的债券品种的估值数据和流通受限股票的折扣率数据。

§ 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

原始权益人严格按照基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定使用回收资金。

本基金首发最终募集资金 15.135 亿元，原始权益人通过本基金发行获得净回收资金共计 69,610.54484 万元。根据本基金发行时招募说明书中披露的原始权益人关于募集资金的用途，原始权益人净回收资金拟投资项目包括：4.5 亿元投入华威西营里蔬果一级批发市场一二期提升改造工程、三期扩建工程，2 亿元投入华威建新花卉交易中心重建项目，0.27 亿元用于补充流动资金。

2025 年 2 月，考虑到原募投项目由于投资节奏调整，导致短期内资金整体使用需求发生了变化，原始权益人在履行规定的程序后调整了净回收资金在各募投用途间的使用比例，以提高回收资金使用效率。原始权益人已向国家发展和改革委员会等监督管理机构就变更回收资金使用比例履行了报备程序，说明了拟变更回收资金使用比例的情况。变更后的预计使用计划为：2.77 亿元投入华威西营里蔬果一级批发市场一二期提升改造工程、三期扩建工程项目，3.17 亿元投入华威建新花卉交易中心重建项目，1.02 亿元用于补充流动资金。

关于上述回收资金使用比例变更事项，详见基金管理人于 2025 年 2 月 8 日披露的《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

2025 年 6 月，考虑到“夜市海鲜美食馆”创立的装修、改造出资需求，以及华威西营里农产品交易中心南区提升改造工程投资需求和原募投项目投资节奏调整，导致短期内资金整体使用需求发生了变化，原始权益人在履行规定的程序后新增资金使用用途，并调整净回收资金在各募投用途间的使用比例，以提高回收资金使用效率。原始权益人已向国家发展和改革委员会等监督管理机构就变更回收资金用途和使用比例履行了报备程序，说明了拟变更回收资金用途和使用比例的情况。变更后的预计使用计划为：4.74 亿元投入华威建新花卉交易中心重建项目，0.2 亿元投入华威西营里农产品交易中心 1 号楼 2 层夜市海鲜美食馆项目，1 亿元投入华威西营里农产品交易中心南区提升改造工程，1.02 亿元用于补充流动资金。

关于上述变更回收资金投向和使用比例变更事项，详见基金管理人于 2025 年 6 月 19 日披露的《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向和使用比例的公告》。

§ 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 基金管理人及其管理不动产基金的经验

经中国证监会证监基金字[2001]4 号文批准，本基金管理人成立于 2001 年 4 月 17 日，注册资本 13,244.2 万元人民币。本基金管理人拥有包括公募、社保、基本养老保险、年金、特定客户资产管理、QDII 等在内的多类业务资格，在主动权益、指数投资、债券、多资产、另类资产等投资领域全面布局，为境内外客户提供资产管理解决方案。

公司内部设立独立的 REITs 投资部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等，部门内配备了不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目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。

截至报告期末，本基金管理人共管理 3 只不动产基金。

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			
戴旭	本基金的基金经理	2025-01-13	-	12 年	自 2013 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与天津普洛斯普达物流园项目、天津隐山大王古物流园项目、天津普洛斯泗村店物流园项目、青岛普洛斯胶州物流园项目、长春普洛斯汽开区物流园项目、广州南沙新垦物流园项目等，涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任普洛斯投资（上海）有限公司经理、高级经理、副总监、总监，易方达资产管理有限公司基础设施投资部高级经理。
焦瑞鹏	本基金的基金经理	2025-01-13	-	8 年	自 2017 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与杭州金沙天街购物中心项目、杭州滨江天街购物中心项目、杭州西溪天街购物中心项目、杭州滨江蓝海引擎产业园项目、杭州城北万象城购物中心项目、杭州亚奥万象天地购物中心项目等，涵盖商业零售、产业园区等不动产项目类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任杭州龙宇置业有限公司商业运营部运营主管、商业运营部招商主管、商业运营部投资拓展经理、物流产城部招商运营高级经理，杭州润地亚运村开发有限公司产品部高级经理、产品部资深经理。

雷昀	本基金的基金经理	2025-01-13	-	6 年	自 2019 年起开始从事不动产项目投资管理工作，曾参与中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金、中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金、招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金等产品的投资管理工作，标的资产涵盖仓储物流、交通设施等不动产类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任中联前源不动产基金管理有限公司不动产金融部高级经理、国际业务部高级经理，中国国际金融股份有限公司投资银行部高级经理。
李国正	本基金的基金经理，易方达广州开发区高新产业园 REIT 的基金经理	2025-11-06	-	8 年	自 2015 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与深圳中集低轨卫星物联网产业园项目、东莞中集智谷产业园项目、上海中集中央公园项目、扬州中集文昌商业中心项目等，涵盖产业园区、租赁住房、商业零售等不动产类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀商业地产经营管理有限公司运营管理岗，广州仲量联行物业服务有限公司资本市场部副经理，深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。

注：1.对基金的首任基金经理，其“任职日期”为基金合同生效日，“离任日期”为根据公司决定确定的解聘日期；对此后的非首任基金经理/基金经理助理，“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。

2.不动产项目运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资年限加总。

3.根据 2026 年 1 月 24 日《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告》，自 2026 年 1 月 24 日起，戴旭不再担任本基金的基金经理，焦瑞鹏、雷昀、李国正仍担任本基金的基金经理。

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合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、基金招募说明书等有关基金法律文件的规定，以取信于市场、取信于社会投资公众为宗旨，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益。在本报告期内，基金运作合法合规，无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

公司根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引(试行)》等法规和自律规则制定了《公平交易管理办法》等制度，明确公平交易的适用范围、原则和内容、管控措施、公平交易执行程序 and 分配原则、反向交易控制、公平交易效果评估及报告等。

公平交易制度所规范的范围涵盖旗下各类资产组合，围绕境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易（含银行间市场）、境外投资、衍生品等投资管理活动，贯穿投资授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等各个环节。

公平交易的管控措施和执行程序主要包括：通过建立规范的投资决策机制、共享研究资源和投资品种备选库为投资人员提供公平的投资机会；投资人员应公平对待其管理的不同投资组合，原则上应当做到“同时同价”，合理控制其所管理不同组合对同一证券的同向交易价差；建立并实行集中交易制度，交易系统具备公平交易功能，对于满足公平交易执行条件的同向指令，系统将自动启用公平交易功能，按照交易公平的原则合理分配各投资指令的执行；严格控制不同投资组合之间的同日反向交易；根据交易所场内竞价交易和非公开竞价交易的不同特点分别设定合理的交易执行程序和分配机制，通过系统与人工控制相结合的方式，力求确保所有投资组合在交易机会上得到公平、合理对待；建立事中和事后的同向交易、反向交易、异常交易监控分析机制，对发现的异常问题进行提示，并要求投资组合经理解释说明。

公司严格按照法律法规的要求禁止旗下管理的不同投资组合之间各种可能导致不公平交易和利益输送的反向交易行为。对于旗下投资组合之间（纯被动指数组合和量化投资组合除外）确因投资策略或流动性管理等需要而进行的反向交易，投资人员须提供充分的投资决策依据，并经审核确认方可执行。

公司通过定期或不定期的公平交易效果评估报告机制，使投资和交易人员能及时了解各组合的公平交易执行状况，持续督促公平交易制度的落实执行，并不断在实践中检验和完善公平交易制度。

2. 公平交易制度的执行情况

本报告期内，上述公平交易制度和控制方法总体执行情况良好，未发现旗下投资组合之间存在不公平交易现象。

3. 异常交易行为的专项说明

本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

本报告期内，本公司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 94 次，其中 80 次为旗下指数及量化组合因投资策略需要和其他组合发生反向交易，14 次为不同基金经理管理的基金因投资策略不同而发生的反

向交易，有关基金经理按规定履行了审批程序。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有专项计划全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。报告期内，本基金运营正常，基金管理人秉承投资者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。

报告期内基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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

根据相关法律法规及本基金基金合同的约定，在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每年收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

报告期内，本基金共进行 2 次收益分配，于 2025 年 5 月 9 日（场外）、2025 年 5 月 12 日（场内）进行了首次现金分红，权益登记日为 2025 年 5 月 9 日，收益分配基准日为 2025 年 3 月 31 日，每 10 份基金份额派发红利 1.114 元，共计派发红利 55,699,994.50 元；于 2025 年 9 月 29 日（场外）、2025 年 9 月 30 日（场内）进行了第 2 次现金分红，权益登记日为 2025 年 9 月 29 日，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额派发红利 0.531 元，共计派发红利 26,549,994.27 元。

本报告期内分红符合“在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每年收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%”的合同约定，且不违反法律法规和监管要求，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

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

本基金管理人针对关联交易、公平交易、投资异常交易等事项制定内部管控制度，有效防范利益冲突和关联交易风险，保障基金份额持有人的利益以及公平对待不同基金。

基金管理人还就公募 REITs 业务开展的全流程，包括项目拓展及立项、基金注册发行、运营管理、信息披露、内部控制与风险管理等事项，制订专项制度和流程，规范基金的运作管理，更有针对性地防范公募 REITs 业务潜在的利益冲突和关联交易风险。

基金管理人内部建立了关联交易的日常检查和审评评估机制，对于确有必要开展的关联交易，遵循基金份额持有人利益优先原则，符合基金的投资目标和投资策略，按照公允合理价格执行，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，履行相应的信息披露义务。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期，基金管理人紧扣公募基金行业高质量发展主线，根据法律法规、最新监管要求和业务发展需要，围绕严守合规底线、履行合规义务、防控重大风险等完善公司内控，持续审视健全制

度流程，强化对法规和制度执行情况的监督检查，保障旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。

本报告期，基金管理人主要监察稽核工作情况如下：

（1）坚持投资者利益至上，大力培育良好的合规文化，严格落实从业人员廉洁从业、职业操守和道德规范相关要求，积极探索合规文化宣贯新形式，组织面向全体员工及不同部门的合规专项培训、考试及承诺函签署等工作，引导员工将合规意识内化于心、外化于行，自觉践行“五要五不”的中国特色金融文化。

（2）通过系统化手段，特别是运用人工智能等新技术，优化风控工作闭环管理，提升投资合规的整体控制效能。合规及不动产基金相关业务部门持续加强关联交易等监测管控机制，回顾完善相关内控措施，巩固控制基础，保护投资者利益。

（3）持续优化 REITs 法律文件审核流程，强化全流程合规管控。坚持以投资者为本，积极拓展底层资产类型、推进创新产品开发论证，审慎评估各项新业务方案，保障公司各项业务稳妥有序开展，更好服务广大投资者财富管理需求。

（4）严格遵守法律法规及监管规定，持续规范基金销售行为，强化对自媒体账号、社群运营等重点领域的合规管控。不断完善新型基金营销模式管控机制，支持创新业务与服务规范有序落地。积极探索运用数智化技术，开发宣传推介材料智能审核系统，提升合规审核效率。始终坚持以投资者利益为核心，健全投资者适当性管理长效机制，优化公募基金产品风险评价方法，提升产品评级的科学性与合理性。认真贯彻落实监管部门关于中小投资者保护工作要求，深入推进投诉溯源治理，妥善化解业务纠纷，切实维护投资者合法权益。

（5）持续督促各部门落实法律法规、自律规则、基金法律文件中各项信息披露规定，推动优化完善 REITs 信息披露工作流程和方法；推进公司级信息披露平台和智能审核系统建设，深度探索人工智能技术在信息披露工作中的应用，以科技赋能有效应对持续增长的信息披露工作，防范信息披露合规风险和操作风险，确保基金信息披露真实、准确、完整、及时、简明和易得。

（6）深入贯彻落实新《反洗钱法》及配套法规制度要求，全面完善“基于风险”的洗钱风险管理体系，建立健全客户尽职调查和受益所有人识别机制，加强洗钱风险识别管控，推动科技赋能与数据治理，持续提升反洗钱工作有效性水平。

（7）以法律法规、基金合同及公司规章制度为依据，有计划、有重点地对投研交易、基金销售、运营、人员规范、反洗钱、境内外子公司等工作领域开展内审检查，同时聘请并配合外部审计机构开展年度内控评价、ISAE3402 内控鉴证、GIPS（全球投资业绩标准）鉴证项目，全方位审视公司内控机制和执行情况，督促改进内外部检查发现问题，进一步提升公司合规管理及内控水平。

本基金管理人将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，努力防范和控制重大风险，充分保障基金份额持有人的合法权益。

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

本报告期内，本基金运营正常，基金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。基金管理人依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法规要求，基金管理人与运营管理机构签署的《运营管理协议》约定，以及基金管理人内部制度要求，勤勉尽责，切实履行对不动产基金的运营管理职责。基金管理人在本报告期内主动采取的运营管理措施如下：

（1）于 2025 年 1 月 14 日完成项目公司股权交割，完成项目公司印章证照、银行账户管理权限、账册合同、投资管理手续等资料的交割，于 2025 年 4 月 15 日完成项目公司吸收合并 SPV，取得项目公司新营业执照；

（2）委派财务人员负责不动产项目公司财务管理工作，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，确保资金、账户安全；

（3）统一保管 SPV、项目公司的印章，参与以 SPV 和项目公司为主体的各类事项管理和审批；

（4）审批、决定年度商业计划和预算；

（5）在项目现场设置档案室，定期整理归集不动产项目档案资料；

（6）依法及时对不动产项目的运营情况进行披露，确保所披露信息真实、准确、完整；

（7）严格执行相关制度和《运营管理协议》，防范运营管理机构履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

（8）与运营管理机构紧密协作，建立健全不动产项目的标准化运营管理体系，按照《运营管理协议》对运营管理机构履职情况进行监督、检查。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

无。

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

本报告期内管理人按照《运营管理协议》履行相关监督、检查职责，并根据运营管理考核标准对 2025 年度运营管理实际效果进行评分，考评结果达到 80 分以上。

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

本报告期内，基金管理人对运营管理机构的运营管理职责监督情况如下：

（1）监督运营管理机构制定不动产项目的年度商业计划和年度运营预算，并完成复核及审批；

(2) 日常监督运营管理机构的不动产项目运营服务,包括但不限于租赁合同和各类用印文件的审批及签署,不动产项目的维修维护、市场推广、生产和消防安全、食品安全、日常巡查、保洁管理等各项工作,并参与不动产项目安全检查;

(3) 与运营管理机构召开例行会议,监督招商、运营、工程、商户服务等工作情况及进展。

运营管理机构在本报告期内按照《运营管理协议》约定,有效落实招商租赁、日常运营服务、不动产项目维修维护等各项工作,履职勤勉尽职、专业审慎,不动产项目运营平稳,未发生影响不动产基金持有人利益的重大事件。

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,公司 REITs 信息披露事务负责人严格依据法律法规、自律规则、基金法律文件和公司内部制度规定履行不动产基金信息披露相关职责,负责组织和协调不动产基金的信息披露事务,督促和指导监察合规管理部门、各业务部门持续落实不动产基金信息披露事项,持续审视完善不动产基金信息披露内控体系,优化不动产基金信息披露工作流程和方法。信息披露事务负责人还积极支持业务部门开展投资者开放日、业绩说明会等投资者关系管理活动,通过定期报告、临时信息披露以及投资者关系团队保持与投资者的沟通联络。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内公司 REITs 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

基金管理人根据法律法规、监管规定和自律规则制定了《公开募集证券投资基金信息披露管理制度》《基础设施证券投资基金信息披露管理规定》等信息披露管理制度,覆盖信息披露事项的监测触发、文件制作、审批、对外披露等环节。通常情况下信息披露事项由各部门按照内部分工负责监测触发、制作文件并发起审批流程,经过基金经理、事项涉及的其他相关部门会签,监察合规管理部门合规性审核并经相关分管领导审批。信息披露文件审批流程完成后,牵头制作部门负责及时跟进信息披露文件在各规定媒介的推送和披露工作。基金管理人严格控制内幕信息的传播及知情人员的范围,并指定专人负责内幕信息知情人登记工作。针对信息披露文件及制作信息披露文件过程中使用的数据与信息底稿等信息披露档案由各部门按照信息披露职责分工负责归集、整理。报告期内,基金管理人严格落实不动产基金信息披露管理制度的各项规定,能够确保不动产基金相关信息披露的及时性和公平性,以及信息披露内容的真实、准确、完整,保护了投资者的合法权益。

§ 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

本报告期内，运营管理机构严格遵守《运营管理协议》约定，全面履行各项运营管理职责，并积极提供相关协助服务。

主要职责履行情况：

（1）制定了不动产项目的年度商业计划，并协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人审批通过后落实执行；

（2）制定了不动产项目的运营预算，协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，并根据审批结果落实执行；按季度编制并上报预算执行报告；对年度预算外支出事项，协助项目公司逐层上报至基金管理人审议；

（3）拟定了不动产项目的经营价格方案，包括租赁价格标准、综合服务收费标准及其他经营收费标准等，并协助项目公司逐层上报至基金管理人，经审批通过后负责落实；

（4）派驻了专业营销团队，负责不动产项目的营销推广、招商渠道建设及客户招商工作，包括营销推广活动和招租招商工作的策划、组织、实施，招商渠道的建设与维护，为营销和招租活动布设广告，客户跟进及租赁落实，并代表项目公司对营销活动涉及的采购事项实施对外招标，协助合同谈判与签署；

（5）为不动产项目营销推广及经营目的策划并实施了各类公共关系活动、节庆活动、商户活动等，并按主管部门要求完成相关手续；

（6）建立了满足行业主管部门要求的食品安全管理体系，认真做好食品检验检测与安全管理工
作，报告期内未发生食品安全责任事故或相关处罚；

（7）每半年度提供了市场报告，内容包括周边竞争性物业经营情况、区域市场研究分析，并结合项目实际提出市场定位、竞争策略、租金水平及营销推广建议，供项目公司逐层上报至基金管理人参考；

（8）制定了标准租赁合同格式文本并经项目公司审批同意；协助项目公司签署运营过程中所需的所有合同及相关续签文件；监督承租人租赁合同执行情况及项目使用情况，并按季度向项目公司和基金管理人汇报；

（9）代表项目公司向商户催缴租金及其他费用，并及时将催收情况报备项目公司；如涉及租赁保证金退回事宜按合同约定协助办理；

(10) 代表项目公司申请并取得了经营合同所需的外部批准和登记（如租赁备案登记），以及运营所必需的使用证书、证照和经营许可（如户外广告设置许可证等）。报告期内未发生因违反户外广告管理约定而导致的处罚或收入下降情况；

(11) 制定了不动产项目的财产综合险、公众责任险及其他必要险种的投保方案，并代表项目公司购买相关保险；

(12) 经基金管理人和项目公司授权，代表或协助项目公司对改造维修工程等采购事项实施对外招标、合同谈判与签署、工程监督及竣工验收（运营管理机构自行出资或政府指导的除外）；

(13) 根据基金管理人审批确认的年度商业计划中的资本性支出计划，针对具体事项制定了操作方案，并协助项目公司落实执行，从而保障项目良好运营状态；

(14) 安排专业服务团队提供物业管理服务，包括安全管理服务、市场运营管理服务、绿化保洁、消防安保、资产盘点、日常运行及维修维护、客户入场/在场/退场服务、装修管理等，确保项目运营有序；

(15) 积极配合基金管理人对项目及管理工作的检查，及时提供相关资料和记录；协助项目公司配合政府及相关部门的检查、拜访、接待，主动与政府及相关部门沟通，包括应急管理、安全生产、食品安全、交通管理、保供指导、消防检查、环保、各项申报等工作；

(16) 经基金管理人同意，代表项目公司出席了政府部门活动、行业活动、接待及客户活动等。

其它协助事项落实情况：

(1) 协助基金管理人及时办理了项目印章证照、账册合同、账户管理权限及运营档案资料的交割工作；

(2) 协助基金管理人及其指定人员建立、保存并管理各类档案资料，包括运营管理合同、工程图纸、招标采购及竣工资料、租赁及承租人档案、台账、管理制度与流程记录等；

(3) 协助项目公司及基金管理人指派的财务人员开展财务税务处理及档案管理工作；

(4) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司完成日常运营资金划转；

(5) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常印鉴（含实体及电子印鉴）和证照管理，如公章、财务章等；

(6) 协助项目公司处理与承租人之间的经营纠纷；

(7) 协助项目公司申请政府补贴、补助、奖励金及其他款项，以及创新试点、示范项目等荣誉；

(8) 在授权范围内积极完成其他需协助事项。

报告期内，运营管理机构未发生违反《运营管理协议》的重大情形，未对资产运营造成重大不利影响。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构为不动产项目提供相关运营管理服务。运营管理机构在履职期间，遵守《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的要求和《运营管理协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在损害基金持有人利益的行为。

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

根据运营管理的相关职责要求，运营管理机构采取了一系列运营管理措施以保障项目公司合法稳健经营及促进不动产项目平稳有序运营，具体措施及实施效果如下：

（1）优化市场管理制度体系，建立健全标准化运营体系

优化市场管理制度，包含《食用农产品市场准入准出制度》《食品安全日常检查制度》《退市制度》《信息公示制度》《检测制度》《培训制度》《经营户档案管理》《食品安全事故应急处置制度》《计量器具监督管理制度》《食品安全管理制度》《智慧冷链管理制度》等，同时建立了投诉处理机制。

建立健全标准化运营体系，涵盖市场监测、运营管理、物业管理、安全管理及政府监督等类目，定期进行分类实施管控。

（2）强化市场安全管理，筑牢市场运营的底线

消防和治安安全方面，通过第三方专业机构对市场建筑消防设施实施定期检测；定期排查在市场内租户内部消防安全隐患；接入消防远程监控系统，通过物联网技术实现对消防监控室的远程监控。每季度组织租户和现场管理人员学习消防器材使用方法，开展火灾逃生演练，提升应急响应能力。运营管理机构提供 24 小时安防服务，安防人员定岗定责，每日按计划对市场进行安全巡查并形成相关记录档案。2025 年全年无安全责任事件发生。

食品安全方面，根据市场监管部门要求落实“一品一码”追溯系统，督促市场经营租户对销售商品信息进行录入。市场食安部门结合本地市场监管部门以日管控、周排查、月调度等形式开展食品安全管控活动，实现了“肉菜鱼”每日快检公示，多维度构建食品安全防护网。2025 年全年无食品安全责任事件发生。

公共卫生安全方面，市场投入专业清扫设备，实现保洁机械化，每日营业前完成全面清扫，营业过程中对市场经营区域内进行巡回保洁，垃圾桶设置专人管理，市场内公厕管理定时清洁，定期全网疏通下水道，聘请第三方专业灭四害公司定期消杀，构建“干净、整洁、有序、安全”的市场环境。

（3）“租户赋能”与“客户服务升级”双轮驱动

运营管理机构通过整合资源构建多维度赋能体系赋能租户。

通过各类培训和活动，提升租户经营能力，减少租户违规风险，降低租户试错成本，培训内容

包括食品安全专题、知识产权专题、诚信计量专题、出海贸易布局专题、电商直播专题、金融信贷服务专题、法律合同专题、消防演练专题、防台防涝专题等。

利用数字化工具，提升信息透明度。市场内部分租户安装智能显示屏，实时公示店家证照、产品价格、产品检测等信息，提升消费者信任度。

策划组织线上线下营销活动，为租户提供营销推广赋能。线上方面，利用市场官方网站、微信公众号、抖音等新媒体平台，为租户进行产品推广和宣传。每月在微信公众号上推出租户产品推荐专题。线下方面，组织市场整体营销活动，如年货节、开渔节等，为租户提供展示和销售产品的平台。每季度举办一次大型市场活动。

市场服务升级，从“基础保障”到“增值体验”，围绕消费者，打造“一站式”购物体验。市场内设置休息区、茶水间、爱心茶摊、公平秤、快捷充电接口及提供免费 Wi-Fi，为采购商提供便捷化服务。

通过升级智能停车收费系统并推出“金卡客户”计划，构建了采购商服务生态。新系统支持车牌自动识别、无感支付及电子发票功能，提高车辆进出效率，同时为长期合作采购商提供差异化权益，既降低了采购商的物流成本，又通过数据沉淀实现车位动态调配，形成服务升级与运营效率的双赢。

通过实施专业化绿化养护服务，科学规划绿植布局结合季节性花卉轮换，显著提升了市场环境品质，美化了经营空间，增强了消费体验。

（4）精准定位与动态优化，降低市场空置率

运营管理机构通过组织内外部培训以提升团队成员的专业技能和业务知识；鼓励团队成员参加行业交流和项目调研学习，拓宽视野和知识面；充分调动自身资源，积极拓展行业协会、市场中介、政府招商平台、产业平台、线上平台等招商渠道，采用线上和线下结合推进的形式，持续储备潜在意向租户；提前与存量租户开展续签谈判等工作。

（5）诚信经营体系搭建

运营管理机构依据《中华人民共和国计量法》及有关法律法规，制订了《计量器具监督管理制度》，悬挂于市场明显位置，向社会及消费者公开公示。租户签订诚信计量经营承诺书，承诺只使用检定合格计量器具，承诺书纳入租户档案管理，接受社会监督。

在政府监管部门检测合格的基础上，运营管理机构对租户每台计量器具确认符合准入条件，合格秤具张贴复核二维码。通过扫描二维码，能够对计量器具的基本信息一目了然。

运营管理机构在各通道内设置计量检测合格的公平秤，并在放置处粘贴了明显的标识和使用说明，同时公布了市场和政府监管部门的投诉举报电话，并由专人负责日常维护管理。

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

运营管理机构总经理被指定为信息披露事务负责人，严格按照法律法规规定及基金合同的约定配合信息披露工作，勤勉尽责，积极配合基金管理人履行信息披露义务，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。同时，信息披露事务负责人积极协助基金管理人与投资者沟通联络，通过投资人开放日等多种形式与投资者在合规范围内进行互动交流。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构建立并落实《信息披露配合制度》，监测、报告与基金有关的重大信息，在各部门间细化职责分工，由指定牵头部门统一汇总信息并完成内部审批流程后提供基金管理人，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。同时，运营管理机构严格管控内幕信息，登记内幕信息知情人，在信息披露前尽可能控制信息知情人范围。

8.2.4 配合信息披露情况

运营管理机构在信息披露事务负责人牵头下，勤勉尽责，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时提供有关信息，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

§ 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，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何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

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

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，本托管人根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对本基金的投资行为进行监督，未发现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、行政法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对易

方达基金管理有限公司编制的公开披露不动产基金信息进行复核、审查和确认，对本基金 2025 年年度报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行核查，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

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

易方达华威农贸市场资产支持专项计划(简称“华威 ABS/专项计划”)于 2025 年 1 月 13 日设立，并于 2025 年 1 月 14 日完成备案。华威 ABS 于 2025 年 1 月 14 日向福建华威农商（集团）有限公司支付股转价款，取得福州易威农产品市场有限公司（简称“SPV 公司”）全部股权，并对 SPV 公司增资以及发放股东借款。SPV 公司于 2025 年 1 月 14 日受让取得福州华威智慧农产品有限公司（简称“资产项目公司”）全部股权。2025 年 4 月 15 日，资产项目公司与 SPV 公司的反向吸收合并相关事项完成，资产项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债等，股东变更为易方达资产管理有限公司（代表“华威 ABS”）。

易方达资产管理有限公司作为资产支持证券管理人，代表华威 ABS 成为资产项目公司的单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东权利。报告期内，易方达资产管理有限公司代表华威 ABS 正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、资产项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司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

易方达资产管理有限公司（代表“华威 ABS”）于 2025 年 1 月 14 日向 SPV 公司和资产项目公司分别发放股东借款，相应分别持有对 SPV 公司和资产项目公司的股东借款债权。2025 年 4 月，资产项目公司与 SPV 公司的反向吸收合并相关事项完成，资产项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债等，易方达资产管理有限公司（代表“华威 ABS”）持有对资产项目公司的股东借款债权，股东借款本金合计 1,008,792,000.00 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，资产项目公司严格按照借款合同约定偿付利息 2 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产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资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划作为债权人的权利，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易方达资产管理有限公司严格遵守《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》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务。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。

报告期内，专项计划共完成四次信息披露：

- 1、2025 年 1 月 13 日，披露易方达华威农贸市场资产支持专项计划成立公告。
- 2、2025 年 1 月 23 日，披露易方达华威农贸市场资产支持专项计划挂牌转让公告，说明专项计划挂牌和停牌事项。
- 3、2025 年 4 月 30 日，披露 2025 年第 1 期（总第 1 期）收益分配的公告。
- 4、2025 年 9 月 17 日，披露 2025 年第 2 期（总第 2 期）收益分配的公告。

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，本基金资产支持证券管理人严格遵守《中华人民共和国证券法》等有关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所和资产支持证券标准条款等交易文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。本报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，没有损害资产支持证券份额持有人利益。

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（如有）、财务顾问（如有）等专业机构提供服务或者出具报告情况

一、会计师事务所

本基金的审计机构为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），报告期内向本基金提供审计服务，并于 2026 年 3 月 26 日出具审计报告（容诚审字[2026]200Z1317 号）。

二、资产评估机构

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，报告期内为本基金提供评估咨询服务，并于 2026 年 3 月 25 日出具评估报告（报告编号：粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R2）第 008 号）。

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

无。

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未卖出战略配售取得的不动产基金份额，原始权益人同一控制下的关联方

未持有不动产基金份额。

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福建华威农商（集团）有限公司持有不动产基金份额为 170,000,000.00 份，原始权益人同一控制下关联方未持有不动产基金份额。

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

报告期内，原始权益人及其一致行动人未有增持计划。

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信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。原始权益人密切关注不动产基金由于所属行业或者原始权益人相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项。报告期内，原始权益人通知信息披露义务人并由信息披露义务人分别于 2025 年 2 月 8 日披露了《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》，于 2025 年 6 月 19 日披露了《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向和使用比例的公告》。

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

容诚审字[2026]200Z1317 号

易方达华威农贸市场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

我们审计了易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间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(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间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职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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。

10.3 其他信息

易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人易方达基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金 2025 年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。

10.4 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有关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易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，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易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金、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易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.5 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。

（4）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，就可能导致对易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金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易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。

（5）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。

（6）就易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金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。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

薛竞 周祎

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

2026 年 3 月 26 日

10.6 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”）对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，华威西营里农产品交易中心的市场价值为人民币 146,100.00 万元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数

包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。

本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 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：易方达华威农贸市场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
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	14,647,732.73
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	90,520,216.45
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	4,893,522.53
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	1,427,384,153.25
固定资产	11.5.7.12	8,377,000.73
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	78,197.95
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-

长期待摊费用	11.5.7.18	17,355.53
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	9,950.00
资产总计		1,545,928,129.17
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 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	10,413,213.40
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		3,220,230.41
应付托管费		146,374.11
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	2,568,270.30
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
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		18,126,813.56
递延所得税负债	11.5.7.19	2,710,488.01
其他负债	11.5.7.30	42,524,466.01
负债合计		79,709,855.80
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,513,499,997.12
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	374,000.00
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	-47,655,723.75
所有者权益合计		1,466,218,273.37
负债和所有者权益总计		1,545,928,129.17

注：1.报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.9324 元，基金份额总额 500,000,000.00

份。

2.本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：易方达华威农贸市场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
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	3,383,444.42
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	1,499,501,783.79
其他资产		-
资产总计		1,502,885,228.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 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		2,634,733.98
应付托管费		146,374.11
应付投资顾问费		-
应交税费		-

应付利息		-
应付利润		-
其他负债		270,000.00
负债合计		3,051,108.09
所有者权益：		
实收基金		1,513,499,997.12
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-13,665,877.00
所有者权益合计		1,499,834,120.12
负债和所有者权益总计		1,502,885,228.21

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效 日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		108,204,077.71
1.营业收入	11.5.7.36	103,620,272.34
2.利息收入		3,447,650.15
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	700,383.26
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
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	-200,011.54
7.其他收益	11.5.7.40	635,783.50
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		74,674,251.59
1.营业成本	11.5.7.36	64,089,632.40
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	6,310,113.66
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	12,189.61
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	152,361.67
8.管理人报酬		3,220,230.41
9.托管费		146,374.11

10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-48,185.24
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	791,534.97
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		33,529,826.12
加：营业外收入	11.5.7.50	3,054.15
减：营业外支出	11.5.7.51	269.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,532,610.61
减：所得税费用	11.5.7.52	-1,061,654.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,594,265.02
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,594,265.02
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		34,594,265.02

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.2.2 个别利润表

会计主体：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效 日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		85,624,831.61
1.利息收入		3,372,704.07
2.投资收益（损失以“-”号填列）		82,252,127.54
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		17,040,719.84
1.管理人报酬		2,634,733.98
2.托管费		146,374.11
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		13,988,216.21
7.税金及附加		-

8.其他费用		271,395.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		68,584,111.77
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,584,111.77
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		68,584,111.77

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效 日）至 2025 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		115,389,888.05
2.处置证券投资收到的现金净额		52,180,166.81
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		3,447,319.05
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	34,122,158.43
经营活动现金流入小计		205,139,532.34
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,870,869.19
9.取得证券投资支付的现金净额		142,000,000.00
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		567,811.52
13.支付的各项税费		22,480,877.58
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,021,346.63
经营活动现金流出小计		174,940,904.92
经营活动产生的现金流量净额		30,198,627.42
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		21,500.00
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	-

投资活动现金流入小计		21,500.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,321,479.57
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,351,237,354.57
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,359,558,834.14
投资活动产生的现金流量净额		-1,359,537,334.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		1,513,499,997.12
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		1,513,499,997.12
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		87,000,000.00
26.偿付利息支付的现金		263,900.00
27.分配支付的现金		82,249,988.77
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		169,513,888.77
筹资活动产生的现金流量净额		1,343,986,108.35
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		14,647,401.63
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		14,647,401.63

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 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		82,252,127.54
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		3,372,375.17

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		85,624,502.71
8.取得不动产投资支付的现金		1,513,490,000.00
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		1,395.54
经营活动现金流出小计		1,513,491,395.54
经营活动产生的现金流量净额		-1,427,866,892.83
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		1,513,499,997.12
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		1,513,499,997.12
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		82,249,988.77
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		82,249,988.77
筹资活动产生的现金流量净额		1,431,250,008.35
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		3,383,115.52
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		3,383,115.52

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

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：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

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	1,513,499,997.12	-	-	-	-	-	-	1,513,499,997.12
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	374,000.00	-	-	-	-47,655,723.75	-47,281,723.75
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	34,594,265.02	34,594,265.02
（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	-	-	-	-	-	-	-82,249,988.77	-82,249,988.77
（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	-	-	374,000.00	-	-	-	-	374,000.00
四、本期期末余额	1,513,499,997.12	-	374,000.00	-	-	-	-47,655,723.75	1,466,218,273.37

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）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	-	-	-	-	-

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,513,499,997.12	-	-	-	1,513,499,997.12
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-13,665,877.00	-13,665,877.00
（一）综合收益总额	-	-	-	68,584,111.77	68,584,111.77
（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	-	-	-	-82,249,988.77	-82,249,988.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,513,499,997.12	-	-	-13,665,877.00	1,499,834,120.12

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，2025 年度实际报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

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：吴欣荣 主管会计工作负责人：陈荣 会计机构负责人：王永铿

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2024]1897 号《关于准予易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由易方达基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为 32 年。根据《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，本基金的份额发售价格为 3.027 元/份，自 2025 年 1 月 6 日起至 2025 年 1 月 7 日止期间通过向战略投资者定向配售、网下发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,513,499,997.12 元，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 70013033_G01 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 1 月 13 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，有效认购款项在募集期间形成的利息 3,295,272.73 元归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为易方达基金管理有限公司，基金托管人为中国工商银行股份有限公司。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产项目为福州华威智慧农产品有限公司(以下简称“项目公司”)持有的华威西营里农产品交易中心。

福州华威智慧农产品有限公司是由福建华威农商（集团）有限公司于 2004 年 2 月 16 日在中华人民共和国福州市发起设立的有限责任公司。项目公司经批准的经营范围为农产品批发市场经营及其他配套服务。

本不动产基金的原始权益人为福建华威农商（集团）有限公司。

本基金于 2025 年 1 月 13 日出资人民币 1,513,490,000.00 元认购易方达华威农贸市场资产支持专项计划(以下简称“易方达华威 ABS”)全部份额。易方达华威 ABS 的计划管理人为易方达资产管理有限公司。

本基金通过易方达华威 ABS 间接持有项目公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《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>》、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》、本基金合同和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

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

本集团 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止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

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

同一控制下的企业合并

对于同一控制下企业合并，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

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，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融资产

① 分类和计量

本集团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，将金融资产划分为：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。本集团现无金融资产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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

② 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的

预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本集团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，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部

分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 存货

无。

11.5.4.10 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

11.5.4.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋及建筑物的折旧年限 3-50 年，残值率 0-5%，年折旧率 1.90%-33.33%。

土地使用权的折旧年限 50 年，残值率 0，年折旧率 2%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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、报废或毁损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。

11.5.4.12 固定资产

固定资产包括办公设备及其他设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，

计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

机器设备的折旧年限 3-10 年，残值率 5%，年折旧率 9.5-31.67%。

电子设备的折旧年限 3-5 年，残值率 5%，年折旧率 19-31.67%。

运输设备的折旧年限 5 年，残值率 5%，年折旧率 19%。

办公设备及其他折旧年限 3-5 年，残值率 5%，年折旧率 19-31.67%。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损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 在建工程

无。

11.5.4.14 借款费用

无。

11.5.4.15 无形资产

无形资产指购买的应用软件，以实际成本进行初始计量，按合约有效期间或估计可使用年限平均摊销。本集团对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

11.5.4.16 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.17 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.18 职工薪酬

无。

11.5.4.19 应付债券

无。

11.5.4.20 预计负债

无。

11.5.4.21 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.22 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

(2) 本集团内该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。

11.5.4.23 持有待售

无。

11.5.4.24 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11.5.4.25 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.26 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注租赁。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.27 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的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。

11.5.4.28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人，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。其他的租赁为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.29 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费

用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

11.5.4.30 基金的收益分配政策

- 1、本基金收益分配采取现金分红方式。
- 2、在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每年收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。
- 3、每一基金份额享有同等分配权。
- 4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

11.5.4.31 分部报告

本集团以内部组织结构、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。

经营分部是指本集团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) 本集团的基金管理人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) 本集团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，则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.32 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(2) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

(3) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在福建省福州市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

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

本基金本报告期末发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、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《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《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、国家税务总局公告 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，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(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。

对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税，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，继续免征增值税直至债券到期。资管产品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。

（2）对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）本基金的城市维护建设税、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。

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

- （1）企业所得税：计税依据为应纳税所得额，税率为 25%；
- （2）增值税：计税依据为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)，税率为 13%/9%/6%；
- （3）房产税：从租/从价计征，税率为 12%/1.2%；
- （4）土地使用税：计税依据为实际占用的土地面积，税率为 6.4 元/平方米/年；
- （5）城市维护建设税：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 5%；
- （6）教育费附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 3%；
- （7）地方教育附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 2%；
- （8）水利基金：计税依据为营业收入，税率为 0.09%。

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
库存现金	-
银行存款	14,585,871.73
其他货币资金	61,861.00
小计	14,647,732.73
减：减值准备	-
合计	14,647,732.73

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
活期存款	14,585,540.63
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	331.10
小计	14,585,871.73
减：减值准备	-
合计	14,585,871.73

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

无。

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		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	90,520,216.45	90,520,216.45	-
其他	-	-	-
小计	90,520,216.45	90,520,216.45	-
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		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	90,520,216.45	90,520,216.45	-

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
1 年以内	5,151,076.35
1—2 年	-
小计	5,151,076.35
减：坏账准备	257,553.82
合计	4,893,522.53

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	5,151,076.35	100.00	257,553.82	5.00	4,893,522.53
其中：应收关联方款项	443,363.64	8.61	22,168.18	5.00	421,195.46
应收第三方款项	4,707,712.71	91.39	235,385.64	5.00	4,472,327.07
合计	5,151,076.35	100.00	257,553.82	5.00	4,893,522.53

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

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收关联方款项	443,363.64	22,168.18	5.00
应收第三方款项	4,707,712.71	235,385.64	5.00
合计	5,151,076.35	257,553.82	5.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	34,089.24	81,274.48	-	304,739.06	257,553.82
其中：应收关联方款项	-	22,168.18	6,225.20	-	6,225.20	22,168.18
应收第三方款项	-	11,921.06	75,049.28	-	298,513.86	235,385.64
合计	-	34,089.24	81,274.48	-	304,739.06	257,553.82

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
-------	---------	---------	----

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
关联方租户	6,225.20	正常到期收回	-
第三方租户	75,049.28	正常到期收回	-
合计	81,274.48	-	-

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
租户 3	3,361,916.88	65.27	168,095.84	3,193,821.04
租户 6	634,249.96	12.31	31,712.50	602,537.46
租户 7	443,363.64	8.61	22,168.18	421,195.46
租户 5	233,960.89	4.54	11,698.04	222,262.85
租户 8	216,611.50	4.21	10,830.58	205,780.92
合计	4,890,102.87	94.93	244,505.14	4,645,597.73

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

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	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,553,191,979.40	-	-	1,553,191,979.40
外购	1,556,104.17	-	-	1,556,104.17
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	1,551,635,875.23	-	-	1,551,635,875.23
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	244,276.39	-	-	244,276.39
处置	244,276.39	-	-	244,276.39
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,552,947,703.01	-	-	1,552,947,703.01
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	125,586,542.78	-	-	125,586,542.78
本期计提	48,204,157.45	-	-	48,204,157.45
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	77,382,385.33	-	-	77,382,385.33
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	22,993.02	-	-	22,993.02
处置	22,993.02	-	-	22,993.02
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	125,563,549.76	-	-	125,563,549.76
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	-	-	-	-

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
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	1,427,384,153.25	-	-	1,427,384,153.25
2.期初账面价值	-	-	-	-

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	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
华威西营里农产品交易中心	福建省福州市仓山区盘屿路855号	98,925.84	80,114,159.40	-	-	-	-
合计	—	98,925.84	80,114,159.40	-	-	-	—

注：建筑面积单位为平方米。

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
固定资产	8,377,000.73
固定资产清理	-
合计	8,377,000.73

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	办公及其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	8,578,219.28	695,858.40	936,429.94	323,759.92	10,534,267.54
购置	-	-	-	10,305.31	-	10,305.31

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公及其他设备	合计
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	8,578,219.28	695,858.40	926,124.63	323,759.92	10,523,962.23
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	-	8,578,219.28	695,858.40	936,429.94	323,759.92	10,534,267.54
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	1,694,007.19	155,192.60	248,205.02	59,862.00	2,157,266.81
本期计提	-	889,437.41	86,540.99	148,848.35	29,821.84	1,154,648.59
企业合并增加	-	804,569.78	68,651.61	99,356.67	30,040.16	1,002,618.22
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	-	1,694,007.19	155,192.60	248,205.02	59,862.00	2,157,266.81
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	-	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公及其他设备	合计
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	6,884,212.09	540,665.80	688,224.92	263,897.92	8,377,000.73
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

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

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	109,793.79	109,793.79
购置	-	-	-	-	59,528.30	59,528.30
内部研	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
发						
企业合并增加	-	-	-	-	50,265.49	50,265.49
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	-	-	-	-	109,793.79	109,793.79
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	31,595.84	31,595.84
本期计提	-	-	-	-	21,191.41	21,191.41
企业合并增加	-	-	-	-	10,404.43	10,404.43
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	-	-	-	-	31,595.84	31,595.84
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	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	78,197.95	78,197.95
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

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

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

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

无。

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
一品一码食安追溯系统	-	28,521.59	11,166.06	-	17,355.53
合计	-	28,521.59	11,166.06	-	17,355.53

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	
	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	-	-
公允价值变动	-	-

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
固定资产加速折旧	6,133,298.12	1,533,324.53
收入按照直线法核算	4,708,653.92	1,177,163.48
合计	10,841,952.04	2,710,488.01

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负 债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税资产	-	-	-	-
递延所得税负债	-	2,710,488.01	-	-

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
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	33,883,378.02
坏账准备	257,603.82
合计	34,140,981.84

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	备注
2030 年	33,883,378.02	-
合计	33,883,378.02	—

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
其他应收款	9,950.00
合计	9,950.00

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

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

无。

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
1 年以内	-
1—2 年	-
2—3 年	-
3 年以上	10,000.00
小计	10,000.00
减：坏账准备	50.00
合计	9,950.00

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
履约保证金	10,000.00
小计	10,000.00
减：坏账准备	50.00
合计	9,950.00

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	1,000.00	-	-	1,000.00
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	1,050.00	-	-	1,050.00
期末余额	50.00	-	-	50.00

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

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
服务商 1	10,000.00	100.00	50.00	9,950.00
合计	10,000.00	100.00	50.00	9,950.00

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
工程及设备款	3,483,488.72
经营性付款	6,929,724.68
合计	10,413,213.40

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
服务商 2	1,901,417.36	工程质保金
合计	1,901,417.36	—

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	563,355.51	-	563,355.51	-
离职后福利-设定	-	-	-	-

提存计划				
合计	563,355.51	-	563,355.51	-

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	474,663.23	-	474,663.23	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	-	-	-	-
工伤保险费	-	-	-	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	88,692.28	-	88,692.28	-
合计	563,355.51	-	563,355.51	-

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

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,879,287.94
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	116,125.39
教育费附加	93,964.40
房产税	346,024.16
土地使用税	15,381.77
土地增值税	-
印花税	24,228.39
其他	93,258.25
合计	2,568,270.30

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

无。

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
预收款项	7,651,876.09
其他应付款	34,389,459.90
收入直线法调整造成待转销项税	483,130.02
合计	42,524,466.01

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
预收租金	7,651,876.09
合计	7,651,876.09

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
质保金	-
押金及保证金	34,099,459.90
中介机构费	290,000.00
其他	-

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
合计	34,389,459.90

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
基金合同生效日	500,000,000.00	1,513,499,997.12
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,513,499,997.12

注：1.本基金的基金合同于 2025 年 1 月 13 日生效，本报告期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日。

2.基金合同生效日的基金份额为 500,000,000.00 份，本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,513,499,997.12 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息在本基金合同生效后全部计入基金资产，不折算为基金份额。

11.5.7.32 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	-	374,000.00	-	374,000.00
合计	-	374,000.00	-	374,000.00

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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	34,594,265.02	-	34,594,265.02
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	-82,249,988.77	-	-82,249,988.77

本期末	-47,655,723.75	-	-47,655,723.75
-----	----------------	---	----------------

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	福州华威智慧农产品有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	80,114,159.40	80,114,159.40
物业管理费收入	14,057,450.28	14,057,450.28
停车位收入	7,174,857.60	7,174,857.60
广告位收入	751,029.39	751,029.39
其他	1,522,775.67	1,522,775.67
合计	103,620,272.34	103,620,272.34
营业成本	-	-
折旧与摊销	49,379,673.90	49,379,673.90
租赁成本	1,338,070.64	1,338,070.64
运营管理成本	13,371,887.86	13,371,887.86
其他	-	-
合计	64,089,632.40	64,089,632.40

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
基金投资收益	700,383.26
合计	700,383.26

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	-200,011.54
在建工程处置利得或损失	-
无形资产处置利得或损失	-
其他	-
合计	-200,011.54

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
政府补助	634,269.25
其他	1,514.25
合计	635,783.50

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	3,200,472.16
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	642,725.49
教育费附加	304,881.39
房产税	1,304,346.79
土地使用税	58,882.66
土地增值税	-
印花税	497,538.37
地方教育附加	202,144.09
水利基金	99,122.71
其他	-
合计	6,310,113.66

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
行政办公费	700.00
折旧摊销费	11,489.61
合计	12,189.61

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	132,061.67
贷款利息支出	20,300.00
其他	-
合计	152,361.67

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-47,185.24
其他应收款坏账损失	-1,000.00
其他	-
合计	-48,185.24

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
审计费	540,943.40
评估费	141,509.43
登记费	90,809.40
其他	18,272.74
合计	791,534.97

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 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	-

其他	3,054.15
合计	3,054.15

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 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	269.66
合计	269.66

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-647,678.53
递延所得税费用	-413,975.88
合计	-1,061,654.41

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 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	33,532,610.61
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	-8,697,678.26
调整以前期间所得税的影响	-647,678.53
非应税收入的影响	-175,095.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	8,458,798.20
合计	-1,061,654.41

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
收到的保证金、押金、意向金	2,735,147.90
收到关联方往来款	29,700,317.36
其他	1,686,693.17
合计	34,122,158.43

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
支付银行手续费	133,277.21
中介机构费	491,987.87
其他	396,081.55
合计	1,021,346.63

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

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

无。

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	34,594,265.02
加：信用减值损失	-48,185.24
资产减值损失	-
固定资产折旧	1,154,648.59
投资性房地产折旧	48,204,157.45
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	21,191.41
长期待摊费用摊销	11,166.06

项目	本期 2025年1月13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
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）	200,011.54
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）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	20,300.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-
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）	-413,975.88
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）	-93,030,126.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	39,485,174.62
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	30,198,627.42
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	14,647,401.63
减：现金的期初余额	-
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	14,647,401.63

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13日（基金合同生效日） 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	1,352,687,169.58
其中：福州华威智慧农产品有限公司	1,351,689,169.58
福州易威农产品市场有限公司	998,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,449,815.01
其中：福州华威智慧农产品有限公司	450,999.43
福州易威农产品市场有限公司	998,815.58
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	-
其中：福州华威智慧农产品有限公司	-
福州易威农产品市场有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	1,351,237,354.57

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、现金	14,647,401.63
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	14,585,540.63
可随时用于支付的其他货币资金	61,861.00
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	14,647,401.63
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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

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

本基金于 2025 年 1 月 13 日成立，共募集资金人民币 1,513,499,997.12 元。本基金成立后以人民币 1,513,490,000.00 元购买易方达华威 ABS 全部份额。易方达华威 ABS 通过福州易威农产品市场有限公司以人民币 1,351,689,169.58 元收购不动产项目。易方达华威 ABS 和项目公司于 2025 年 1 月 13 日和 2025 年 1 月 14 日纳入本基金合并范围。

不动产项目公司并无在册职工，本基金委托福建华威农商（集团）有限公司担任不动产项目运营管理机构。不动产项目不具有实质性加工处理过程，不满足关于企业合并中构成业务的判断，因此易方达华威 ABS 将收购不动产项目作为一项资产购买，按付出对价的相对公允价值作为初始计量金额。

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	
易方达华威农贸市场资产支持专项计划	广州市	珠海市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
福州华威智慧农产品有限公司	福州市	福州市	经营农产品批发市场	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

无。

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，本集团无须作披露的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无须作披露的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本会计报表批准报出日，本集团无须作披露的资产负债表日后事项。

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

福州福聚楼餐饮有限公司为直接持有本基金 30%以上基金份额的法人的子公司、本基金运营管理机构子公司，其名称在报告期内变更为福州华威美食广场运营有限公司，关联关系不变。

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
福州福聚楼餐饮有限公司（报告期内名称变更为：福州华威美食广场运营有限公司）	直接持有本基金 30%以上基金份额的法人的子公司、本基金运营管理机构子公司
福州华威智博网络科技有限公司	直接持有本基金 30%以上基金份额的法人的子公司、本基金运营管理机构子公司
福建华威集团有限公司	间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
中国工商银行股份有限公司福州仓山支行	本基金的基金托管人分支机构
福建华威农商（集团）有限公司	直接持有本基金 30%以上基金份额的法人、本基金的运营管理机构
易方达基金管理有限公司	本基金的基金管理人、基金销售机构
易方达资产管理有限公司	本基金的资产支持证券管理人
中国工商银行股份有限公司	本基金的基金托管人
广发证券股份有限公司	基金管理人的股东
关联自然人 1	本基金运营管理机构监事的关系密切家庭成员
关联自然人 2	项目公司董事的关系密切家庭成员
关联自然人 3	本基金运营管理机构的高级管理人员

注：1.以下关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

2.与关联自然人 2 相关联的项目公司董事自 2025 年 11 月 19 日起不再担任项目公司董事。

3.关联自然人 3（运营管理机构的高级管理人员）自 2025 年 11 月 3 日起不再担任运营管理机构的高级管理人员。

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

本基金本报告期末向关联方采购商品，亦未接受关联方提供劳务。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

本基金本报告期末向关联方出售商品、提供劳务。

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
福州福聚楼餐饮有限公司（关联方名称在报告期内变更为：福州华威美食广场运营有限公司）	场地租赁	1,444,851.06	-
福州华威智博网络科技有限公司	场地租赁	48,157.80	-
福建华威集团有限公司	场地租赁	29,141.54	-
福建华威农商（集团）有限公司	场地租赁	907,143.74	-
中国工商银行股份有限公司福州仓山支行	场地租赁	648,656.89	-
合计	—	3,077,951.03	-

11.5.13.2.2 作为承租方

本基金本报告期末承租关联方资产。

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

本基金本报告期末发生通过关联方交易单元进行的债券交易。

11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期末发生通过关联方交易单元进行的债券回购交易。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期无应支付关联方的佣金。

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	16,592,118.27
其中：固定管理费	12,771,578.88

浮动管理费	3,820,539.39
支付销售机构的客户维护费	55,310.16

注：1.固定管理费

固定管理费包含管理人收取的基金固定管理费及运营管理机构收取的基础运营管理费，具体计算方式如下：

（1）基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.22%/年，其中 0.18%由基金管理人收取，0.04%由专项计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.22\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

本基金的固定管理费每季计提，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按照基金合同、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（2）基础运营管理费

$$\text{年度基础运营管理费} = RE \times 9.0\%$$

其中，RE=项目公司当年经审计的运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）

基础运营管理费按季计提并支付（不足一个季度时按照实际服务天数折算），按年结算。基金管理人复核确认后，按照《运营管理协议》等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2.浮动管理费

浮动管理费为运营管理机构收取的浮动运营管理费。

浮动运营管理费=运营收入×浮动运营管理费率，其中：

浮动运营管理费计算方法如下：

1) 浮动运营管理费的费率根据“营业收入净额实际值/营业收入净额目标值”的计算结果确定。

2) 营业收入净额实际值的确定方式为：项目公司年度审计报告的现金流量表中的“经营活动产生的现金流量净额”项目金额。

3) 营业收入净额目标值的确定方式为：本基金上市后前两个年度目标值以本基金最新的招募说明书披露的可供分配金额报告中披露的相应数值为准，第三年至第四年以本基金发行前评估机构出具的最终评估报告预测的相应数值为准，自第五年起以对应年度预算方案中的相应数值为准，但年度预算制定时应参考评估报告（最新版为准）中对应年度的评估预测值。

浮动运营管理费的费率取值安排：营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 ≥ 1.15 ，费率为 3.6%； $1 \leq$ 营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 < 1.15 ，费率为 1.8%； $0.85 \leq$ 营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 < 1 ，费率为-1.8%；营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 < 0.85 ，费率为-3.6%。

当考核期内项目公司的业绩达到上述第 1 项（营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 ≥ 1.15 ）、第 2 项（ $1 \leq$ 营业收入净额实际值/营业收入净额目标值 < 1.15 ）对应的业绩考核标准，基金管理人首先支付浮动运营管理费的 60%。剩余的浮动运营管理费的支付条件是基金管理人对基础设施项目运营管理团队的考评达到相应标准，该部分浮动运营管理费（如有）应用于奖励标的基础设施项目运营管理团队或用于基础设施项目运营管理团队建设，具体的支付比例与考评标准关系为：分数为 80 分及以上时，浮动运营管理费支付比例为 40%；分数为 61-79 分时，浮动运营管理费支付比例为 20%；分数为 60 分及以下时，浮动运营管理费支付比例为 0。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月13日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	146,374.11

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为最近一期年度报告披露的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，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、公休日等，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

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场债券（含回购）交易。

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

本报告期内基金管理人未运用固有资金投资本基金。

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 13 日（基金合同生效日）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
福建华威农 商（集团）有 限公司	-	-	170,000,0 00.00	-	-	170,000,0 00.00	34.0000%
广发证券股 份有限公司	-	-	1,558,745. 00	-	1,233,436.0 0	325,309.0 0	0.0651%
关联自然人 1	-	-	125.00	-	-	125.00	0.0000%
关联自然人 2	-	-	811.00	-	-	811.00	0.0002%
关联自然人 3	-	-	823.00	-	-	823.00	0.0002%
合计	-	-	171,560,5 04.00	-	1,233,436.0 0	170,327,0 68.00	34.0654%

注：本基金合同生效日为 2025 年 01 月 13 日。除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同等相关法律文件有关规定支付。

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13日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国工商银行-活期存款	14,585,871.73	3,432,732.12
合计	14,585,871.73	3,432,732.12

注：本基金的上述银行存款由基金托管人中国工商银行股份有限公司保管，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

本基金本报告期未在承销期内参与关联方承销证券。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

报告期内，项目公司通过留存资金投资了本基金管理人管理的货币基金，期间申购合计 42,000,000.00 元、赎回合计 42,147,862.17 元，截至报告期末持有本基金管理人管理的货币基金共计 0.00 元。

报告期内，项目公司无偿获赠福建华威农商(集团)有限公司捐赠四部电梯，交易金额 330,973.45 元。

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	
		账面余额	坏账准备
租金	福州福聚楼餐饮有限公司 (关联方名称在报告期间内变更为：福州华威美食广场运营有限公司)	443,363.64	22,168.18
合计	—	443,363.64	22,168.18

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
管理人报酬	易方达基金管理 有限公司	2,634,733.98
管理人报酬	易方达资产管理 有限公司	585,496.43
托管费	中国工商银行股 份有限公司	146,374.11
运营管理费	福建华威农商(集 团)有限公司	6,374,692.32
押金保证金	福州福聚楼餐饮 有限公司(关联方 名称在报告期间 内变更为：福州华 威美食广场运营 有限公司)	765,969.00
应付水电费	福建华威农商(集	71,985.81

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
	团) 有限公司	
押金保证金	福建华威农商(集团)有限公司	2,278,568.00
预收租金	福建华威农商(集团)有限公司	7,738.00
预收租金	中国工商银行股份有限公司福州仓山支行	122,032.00
合计	—	12,987,589.65

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

本基金无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

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

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止, 本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0, 无抵押债券。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止, 本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0, 无抵押债券。

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	2025-05-09	2025-05-09	1.114	55,699,994.50	99.98	场外除息日: 2025-05-09 场内除息日: 2025-05-12
2	2025-09-29	2025-09-29	0.531	26,549,994.27	99.94	场外除息日: 2025-09-29 场内除息日: 2025-09-30
合计				82,249,988.77	-	

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。本集团对信用风险按组合分类进行管理。

本集团信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。本集团的银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，会对客户信用记录进行监控，以确保整体信用风险在可控范围内。

于资产负债表日，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

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。本集团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。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

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。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款和货币市场基金，银行存款的利息收入及货币市场基金的投资收益随市场利率的变化而波动，持有的金融负债均不计息。

(2) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团于中国内地进行经营，主要业务均以人民币结算，因此无重大的外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团于本资产负债表日未持有以公允价值计量的权益

工具投资，因此无重大的其他价格风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 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，本集团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为第一层次。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金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 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，华威西营里农产品交易中心的市场价值为人民币 146,100.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	3,383,444.42
其他货币资金	-
小计	3,383,444.42
减：减值准备	-
合计	3,383,444.42

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
活期存款	3,383,115.52
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	328.90
小计	3,383,444.42
减：减值准备	-
合计	3,383,444.42

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

	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,513,490,000.00	13,988,216.21	1,499,501,783.79
合计	1,513,490,000.00	13,988,216.21	1,499,501,783.79

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
易方达华威农贸市场资产支	-	1,513,490,000.00	-	1,513,490,000.00	13,988,216.21	13,988,216.21

持专项计划						
合计	-	1,513,490,000.00	-	1,513,490,000.00	13,988,216.21	13,988,216.21

§ 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

根据 2026 年 1 月 23 日披露的《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于更换评估机构的公告》，基于实际业务并考虑基金对资产评估服务的需求，基金管理人及不动产项目公司履行适当内部程序后，本基金自 2025 年度评估期起将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”）持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，并已依法获得从事证券、期货相关评估业务的资质，已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划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。

戴德梁行已参与多单国内公募 REITs 试点工作，积累了丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行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。本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，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（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

不动产资产的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，相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：易方达华威市场 REIT

公募 REITs 代码：180605

评估委托方：易方达基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续

期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目：中国福建省福州市仓山区盘屿路 855 号「华威西营里农产品交易中心」不动产项目，总建筑面积为 98,925.84 平方米，土地使用权面积为 92,966.67 平方米。于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,461,000,000 元（大写人民币壹拾肆亿陆仟壹佰万元整），折合总建筑面积单价 14,769 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

根据评估机构出具的 2025 年度评估报告，本次评估参数较本基金首次发行上市之评估报告的变化说明如下：

（1）市场租金假设：估价对象按业态计算租金单价。首发与跟评阶段的市场租金单价设定，均以价值时点项目实际执行的租金单价为核心依据。受项目自身经营状况变化影响，租金水平出现小幅波动，因此 2025 年度跟踪评估的市场租金亦相应发生小幅变动。

（2）出租率假设：

本次出租率预测以首发评估的测算逻辑为基础，综合资产实际经营情况、未来招商调整方向、福州区域市场供需状况等，对于部分业态预测期的出租率做了调整。各业态出租率调整明细如下：

冻品业态：预测期首年出租率由 97%调整为 96%；

水产品业态：预测期第 4-10 年出租率由 97%调整为 98%；

肉禽业态：预测期第 4 年出租率由 100%调整为 98%；

干货/调味品业态：预测期首年出租率由 99%调整为 98%；

蔬果业态：预测期前 3 年出租率由 100%调整为 98%；

商业配套：预测期前 3 年出租率调整为 88%，第 4-10 年调整为 85%（首发评估前 4 年为 92%、94%、88%、86%，第 5-10 年为 83%）；

办公及其他配套（电商直播基地）：预测期前 5 年出租率调整为 80%、83%、83%、83%、83%（首发评估前 4 年为 100%，第 5 年为 96%）；

海鲜美食体验区：因整租协议，预测期前 6 年出租率保持 100%，第 7-10 年调整为 73%（首发评估为 75%）；

冷库业态：预测期前 3 年出租率调整为 98%、100%、100%（首发评估前 3 年为 100%）。

（3）免租期假设：首发预测的免租期设定为 4.5 天，本次预测免租期设定为 5.0 天；本次调整

主要是考虑到整体的续签或新签租户的免租期有所增加，适当增加了 0.5 天的免租期。

（4）收入、支出端科目：首发预测未考虑光伏收入，本次预测因项目自 2025 年 7 月 21 日起签订了为期 20 年的光伏收入合同，故将该收入考虑到估值当中；首发预测能源费根据产权方提供的冷库能耗测算，本次以 2025 年实际能源费为基准，后续按每年增长 2%预测，有略微差异。

（5）资本性支出：首发预测按照工程尽职调查结果，本次预测除 2026 年按照当年的预算数据 556 万/年来预测外，其余年份按不含税运营收入的 1.5%预测，绝对数值与首发预测基本一致。

市场租金假设的变化对现金流是负向影响，但由于调整幅度较小，故此项参数调整对项目收入的整体影响较小，对估值影响也较小；出租率假设对项目现金流收入是负向影响，由于出租率调整幅度比较小，其变化对估值影响较小；免租期、资本性支出的调整对估值是负向影响；收入、支出端调整对估值是正向影响；综合上述参数的变化调整，对估价对象的估值影响较小。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

华威西营里农产品交易中心是福州市大型现代化农产品批发与交易平台，在物业规模、业态组合及运营特征等方面具有较强的独特性与稀缺性。价值时点近期，区域内缺乏足够数量、高度可比的大宗同类物业交易案例，不满足市场比较法正式应用条件，因此本次评估以收益法作为主要估价方法。

估价对象未来收益可合理预测，现金流稳定且可量化，具备收益法适用条件。为校验估值合理性，评估机构选取福州市近一年商业物业成交案例进行对比，经交易情况、交易日期、区域因素及个别因素修正后，采用市场比较法测算得出校验值为 14.84 亿元，与收益法测算结果相互印证，确保评估结果客观公允、审慎可靠。

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

本次评估结果较最近一次评估差异未超过 10%。

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	华威西营里农产品交易中心	11,360.34	11,329.16	100.28	9,112.36	9,506.44	95.85
合计		11,360.34	11,329.16	100.28	9,112.36	9,506.44	95.85

注：上表中列示的数据期间为 2025 年 1 月 14 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日，数据口径与首发评估报告一致，本期运营净收益/净现金流量预测数由首发评估报告预测的 2025 年运营净收益 9,857.53 万元按实际运营天数 352 天折算得到，本期营业收入预测数由首发评估报告预测的 2025 年运营净收益 9,857.53 万元所对应的 2025 年营业收入按实际运营天数 352 天折算得到。

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

报告期内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未超过 20%。

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 (%)
1,404	356,125.36	497,942,091.00	99.59	2,057,909.00	0.41

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	东方证券股份有限公司	14,280,832.00	2.86
2	国信证券股份有限公司	6,301,246.00	1.26
3	中国国际金融股份有限公司	5,003,115.00	1.00
4	利安人寿保险股份有限公司－至尊鑫享年金保险 (分红型)	4,530,000.00	0.91
5	华金证券－国任财产保险股份有限公司－华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	3,893,860.00	0.78
6	平安基金－中国平安财产保险股份有限公司 (传统普通保险产品) 农行托管专户 1 号－平安基金－平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	3,413,510.00	0.68
7	申万宏源证券有限公司	3,026,984.00	0.61
8	浙商证券股份有限公司	2,763,370.00	0.55
9	西藏信托有限公司－西藏信托－晟元 1 号集合资金信托计划	2,132,201.00	0.43
10	中泰证券股份有限公司	2,094,125.00	0.42
合计		47,439,243.00	9.49

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	福建华威农商（集团）有限公司	170,000,000.00	34.00
2	圆信永丰基金－厦门信托－金圆瑞盈 1 号集合资金信托计划－圆信永丰金圆瑞盈 1 号 FOF 单一资产管理计划	27,090,000.00	5.42
3	福建省金投私募基金管理有限公司-福建省金投金资私募股权投资基金	16,040,000.00	3.21
4	兴业国信资产管理有限公司	16,040,000.00	3.21
5	中国国际金融股份有限公司	16,040,000.00	3.21
6	大家人寿保险股份有限公司－传统产品	12,830,000.00	2.57
7	福州市投资管理有限公司	9,620,000.00	1.92
8	中国农业再保险股份有限公司-农行专户四	9,620,000.00	1.92
9	中信证券股份有限公司	9,620,000.00	1.92
10	中信建投证券股份有限公司	9,620,000.00	1.92
11	信达证券股份有限公司	9,620,000.00	1.92
合计		306,140,000.00	61.23

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）	占不动产基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	703.00	0.0001%

§ 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（2025年1月13日）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	-
本报告期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

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

本基金管理人于 2025 年 3 月 22 日发布公告，自 2025 年 3 月 20 日起，刘晓艳女士担任公司董事长，其原任公司董事长（联席）职务自行免去，詹余引先生不再担任公司董事长；吴欣荣先生担

任公司总经理，其原任公司执行总经理（总经理级）职务自行免去，刘晓艳女士不再担任公司总经理；陈皓先生、萧楠先生不再担任公司副总经理级高级管理人员；刘硕凌先生担任公司首席信息官，管勇先生不再担任公司首席信息官。本基金管理人于 2025 年 5 月 17 日发布公告，自 2025 年 5 月 15 日起张坤先生不再担任公司副总经理级高级管理人员。本基金管理人于 2025 年 9 月 30 日发布公告，自 2025 年 9 月 29 日起张清华先生不再担任公司副总经理级高级管理人员。

本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内本基金的投资策略未有重大变化。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效以来聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，本报告年度的审计费用为 450,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请戴德梁行土地房地产评估有限公司提供存续期评估服务，本报告年度的评估费用为 150,000.00 元。评估机构已提供评估服务的连续年限为 1 年。

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人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，上述主体无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	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-14
2	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-14
3	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-16
4	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-17
5	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-21

6	易方达基金管理有限公司关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	证券时报	2025-01-21
7	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-23
8	关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-24
9	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-24
10	易方达基金管理有限公司关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-24
11	易方达华威农贸市场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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-27
12	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-02-05
13	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-02-08
14	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-02-19
15	易方达基金管理有限公司董事长变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-22
16	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-22
17	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-22
18	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-22
19	易方达基金管理有限公司关于提醒投资者及时提供或更新身份信息资料的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-25
20	易方达基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年	基金管理人网站及中国证监会基金电子披	2025-03-31

	度)	露网站	
21	易方达华威农贸市场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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-07
22	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-17
23	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 1 次投资者开放日活动的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-18
24	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	证券时报	2025-04-22
25	易方达基金管理有限公司关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-07
26	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-17
27	易方达华威农贸市场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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-21
28	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向和使用比例的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-06-19
29	易方达基金管理有限公司关于设立易方达财富管理基金销售（广州）有限公司的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-07-03
30	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-07-07
31	易方达基金管理有限公司关于董事变更情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-07-10
32	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	证券时报	2025-07-21
33	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	证券时报	2025-08-30
34	易方达基金管理有限公司关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-09-25
35	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-09-30
36	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 3	证券时报	2025-10-28

	季度报告提示性公告		
37	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员离任情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-11-01
38	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-11-06
39	易方达基金管理有限公司关于易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-12-22

§ 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.中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2.《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3.《易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4.基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5.中国证监会要求的其他文件。

17.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

易方达基金管理有限公司
二〇二六年三月三十一日