易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月16日

送出日期：2026年11月18日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	易方达华威农贸市场REIT	**基金代码**	180605
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
基金合同生效日	2025-01-13	**上市交易所及上市日期**	深圳证券交易所 2025-01-24
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 32 年，不开放申购与赎回
基金经理	焦瑞鹏	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025-01-13
		证券从业日期	2024-11-11
	雷昀	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025-01-13
		证券从业日期	2019-07-15
	李国正	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025-11-06
		证券从业日期	2024-05-06
场内简称	易方达华威市场 REIT		
其他	外部运营管理机构：福建华威农商（集团）有限公司 募集份额：5 亿份 发行价格：3.027 元/份 募集期间净认购金额：1,513,499,997.12 元 原始权益人：福建华威农商（集团）有限公司 战略配售比例：75.32 % 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：34%		

注：标的不动产项目情况：
本基金拟初始投资的不动产项目为华威西营里农产品交易中心。不动产项目基本情况如下表所示：

项目概况

项目名称	华威西营里农产品交易中心
所在地（明确到县区级）	福建省福州市仓山区盘屿路 855 号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	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
建设内容和规模	华威西营里农产品交易中心总用地面积 92,966.67 ㎡，总建筑面积 98,925.84 ㎡，包括建筑物所有权及其占用范围内的国有土地使用权
开竣工时间	标的资产系分期建设而来，各批次开竣工时间如下： （1）1#厂房： 开工时间为 2004 年 10 月 17 日 竣工时间为 2005 年 7 月 5 日 （2）（二期）A 栋厂房： 开工时间为 2012 年 6 月 27 日 竣工时间为 2013 年 11 月 20 日 （3）改扩建工程，即将 1#厂房由原 1 层加建至 2 层，将（二期）A 栋厂房由原 2 层加建至 3 层，同时新建 3#楼及 5#楼： 开工时间为 2016 年 1 月 15 日 竣工时间为 2016 年 4 月 14 日 （4）提升改造工程，即新建 6#楼、7-1#楼、7-2#楼及地下室： 开工时间为 2022 年 10 月 30 日 竣工时间为 2023 年 11 月 9 日
决算总投资（如有）（万元）（注 1）	/
目标不动产评估值（万元）	148,200.00
目标不动产评估净值（万元）（注 2）	148,200.00
运营起始时间	2013 年 12 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	土地使用权出让年限为 2005 年 7 月 28 日至 2055 年 7 月 27 日止，剩余年限为 31.1 年。

注 1：部分标的资产系外购取得，不适用于决算总投资统计口径。

注 2:当期标的资产评估净值=目标资产评估值-不动产基金直接或间接对外借入款项中拟用于不动产项目收购的部分。

不动产项目主要经营数据				
项目	**2024 年 6 月末**	**2023 年末**	**2022 年末**	**2021 年末**
平均出租率（首层）	98%	98%	91%	100%
平均出租率（非首层）	71%	68%	65%	82%

平均出租率（冷链仓储区）	100%	100%	/	/
租金收缴率	100%	100%	100%	100%

不动产项目重要财务指标（单位：万元）				
项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	4,715.49	7,929.75	7,347.88	7,637.33
营业成本	2,037.97	3,502.11	3,420.95	3,305.37
净利润	1,611.05	1,580.32	1,398.76	1,586.21

现金流测算概况（单位：元）（注 1）		
项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
营业收入	51,244,358.17	106,527,564.43
可供分配金额	49,065,586.67	92,709,941.43
预测净现金流分派率（注 2）	6.48%（年化）	6.13%

注 1：现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

注 2：预测净现金流分派率=可供分配金额/募集资金总额，募集资金总额=认购价格（3.027 元/份）*发售份额数量（5 亿份）

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

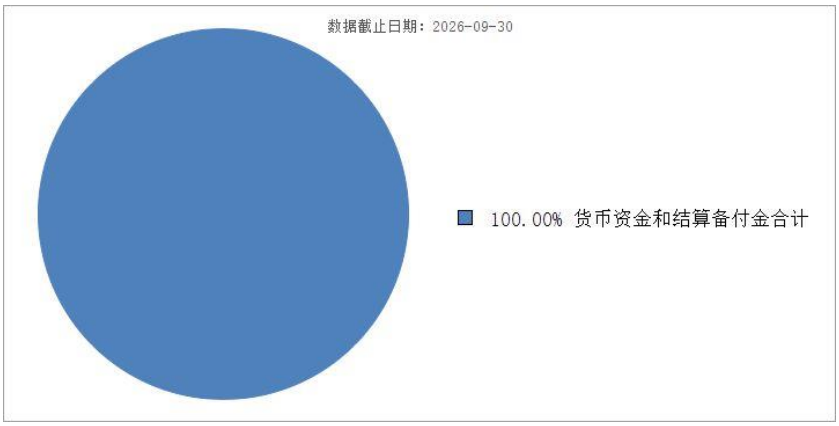
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资范围	本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。 本基金可根据法律法规的规定参与融资。 本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买不动产资产支持证券份额；除《基金合同》另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。
主要投资策略	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。

业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产基金，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。

注：投资者可阅读招募说明书中“基金的投资”章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：1.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。

2.本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

1.本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。2.场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
基金管理费	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×0.22%÷当年天数×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、	基金管理人、计划管理人、销售机构

	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。	
运营管理费	外部管理机构就提供不动产项目运营管理等服务收取基础运营管理费和浮动运营管理费。 （1）基础运营管理费 年度基础运营管理费=RE×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）浮动运营管理费 浮动运营管理费=运营收入×浮动运营管理费费率，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（最新一版为准）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 **序号** | **情形** | **费率** 1 | 营业收入净额实际值/营业收入净额目标值≥1.15 | 3.6% 2 | 1≤营业收入净额实际值/营业收入净额目标值<1.15 | 1.8% 3 | 0.85≤营业收入净额实际值/营业收入净额目标值<1 | -1.8% 4 | 营业收入净额实际值/营业收入净额目标值<0.85 | -3.6% 当考核期内项目公司的业绩达到上述表格中第 1、第 2 项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不动产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）应用于奖励标的不动产项目运营管理团队或用于不动产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： 浮动运营管理费具体支付比例与考评标准 **分数** | **浮动运营管理费支付比例** 80 分及以上 | 浮动运营管理费的 40% 61-79 分 | 浮动运营管理费的 20% 60 分及以下 | 0	运营管理机构

	基金管理人根据运营管理考核标准按年度对运营管理实际效果进行评分，于次年 1 月 15 日前出具评分结果，当考评结果达到 61 分及以上时，外部管理机构应在次年 1 月 31 日前制定不动产项目运营管理团队奖励或团队建设的执行方案和本年度的执行报告，执行方案在取得基金管理人同意后执行。 基础运营管理费按季支付，浮动运营管理费按年支付。项目公司年度审计报告出具前，基础运营管理费每季度按《运营管理协议》的约定进行计算和支付；项目公司年度审计报告出具后，经基金管理人与运营管理机构核对一致后，根据《运营管理协议》约定的支付频率及路径，按照多退少补的原则，完成年度运营管理费的最终结算及支付。	
托管费	年费率 0.01%	基金托管人
审计费用	年费用金额 270,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	详见招募说明书的基金费用与税收章节。	

注：1.上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。
2.本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资本基金可能遇到的风险包括但不限于：

1.不动产基金相关风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、中止发售风险、停牌或终止上市风险、基金合同提前终止的风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的风险、潜在利益冲突风险、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险、对外借款的风险、关联交易风险、基金净值无法反映不动产项目的公允价值的风险、新种类基金收益不达预期风险等。

2.不动产项目相关风险：不动产项目所在行业风险、不动产项目运营风险、土地使用权续期安排不确定性风险、不动产项目土地政策调整和征收征用风险、不动产项目转让限制的风险、重要现金流提供方风险、不动产项目 6 号楼冷库运营投入时间较短的风险、不动产项目处置价格及处置时间不确定性风险、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目评估值风险、不动产项目权利负担无法如期解除的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等。

3.与专项计划管理相关的风险：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、专项计划管理人、专项计划托管人等机构尽职履约风险等。

4.其他风险：市场风险、管理风险、外部管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税收风险、技术风险、操作风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险等。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见招募说明书的“风险揭示”部分。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金投资者自依基

金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。**各方当事人因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议应尽量通过协商、调解途径解决，如经友好协商未能解决的最终将通过仲裁方式处理，详见《基金合同》。**

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.efunds.com.cn][客服电话:4008818088]

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料