

易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

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

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

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	为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	广州市天河区珠江新城珠江东路 28 号越秀金融大厦 37 楼；珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编	福州市古田路 108 号

		A01	
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。

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	28,532,448.59
2.本期净利润	5,622,633.79
3.本期经营活动产生的现金流量净额	3,333,244.46
4.本期现金流分派率(%)	0.61
5.年化现金流分派率(%)	5.18

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

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

3.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4.年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	14,485,511.22	0.0290	-
本年累计	119,304,586.28	0.2386	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	82,249,988.77	0.1645	-

3.3.3 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	5,622,633.79	-
本期折旧和摊销	12,925,121.19	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-149,612.76	-
本期息税折旧及摊销前利润	18,398,142.22	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	5,431,527.40	-
2.使用以前期间预留的费用	9,461,429.76	-
调减项		
1.本期资本性支出	-1,294,573.92	-
2.未来合理的相关支出预留	-17,511,014.24	-
本期可供分配金额	14,485,511.22	-

注：1.本期“未来合理的相关支出预留”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、资本性支出等，上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

2.上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.本期息税折旧及摊销前利润和可供分配金额相较上期减少的主要原因为：
（1）预提 2026 年应支付的 2025 年度运营管理机构浮动运营管理费；（2）预留 2026 年度预增的专项资本性支出。

3.3.4 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。

3.3.5 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“未来合理的相关支出预留”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、资本性支出等，上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。本报告期预留新增的应付账款、应付管理费、应付托管费、应付中介机构费用、应交税费及 2026 年拟进行的专项资本性支出。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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 839,266.85 元，其中基金管理人固定管理费为 686,672.88 元，资产支持证券管理人固定管理费为 152,593.97 元；基金托管人托管费为 38,148.49 元；运营管理机构运营管理费为 6,757,173.86 元。

§ 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项目华威西营里农产品交易中心自 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 128.49 元/平方米/月。

报告期内，海鲜美食体验区全面开业，为餐饮消费者提供了更加多元的选择，提升了夜间运营能力，延长了夜间经营时长。不动产项目开展了“华威赶大集”等现场活动，承办了“2025 山海闽味榜”活动，持续提升项目经营热度和品牌形

象。

为提升市场管理效率，不动产项目拟在 2026 年安排专项资本化支出，更新消防、日常运维和行政管理方面的软硬件设施，提高自动化和智慧化水平，进一步降低安全风险，优化消费体验，增强竞争力。

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 10 月 1 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用收入	元/平方米/月	128.49
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：（1）报告期内平均租金单价128.49元/平方米/月，较2025年第3季度内

平均租金单价125.28元/平方米/月提高3.21元/平方米/月，原因为：部分存量租约集中达到租金递增时间节点，从而提高了全场平均租金单价。（2）报告期末租赁合同平均剩余期限4.92年，较2025年第3季度末租赁合同平均剩余期限5.14年减少0.22年，主要原因为时间自然流逝。（3）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 203.65 万元，9.56%；
- 租户 2：租金收入 82.83 万元，3.89%；
- 租户 3：租金收入 61.55 万元，2.89%；
- 租户 4：租金收入 37.31 万元，1.75%；
- 租户 5：租金收入 33.58 万元，1.58%。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	27,709,743.83
2	营业成本/费用	12,593,760.25
3	EBITDA	20,638,817.75

4.2.2 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

4.2.3 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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	21,299,078.31	76.86
2	物业管理及综合服务收入	3,805,194.86	13.73
3	停车位收入	1,961,784.39	7.08
4	广告位收入	208,035.40	0.75
5	其他收入	435,650.87	1.57
6	营业收入合计	27,709,743.83	100.00

4.2.4 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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	4,681,689.73	37.17
2	租赁成本	590,411.65	4.69
3	运营管理成本	6,374,692.31	50.62
4	税金及附加	619,815.01	4.92
5	财务费用	34,578.72	0.27
6	管理费用	292,572.83	2.32
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	12,593,760.25	100.00

4.2.5 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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收	%	57.98

		入×100%		
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%	%	74.48

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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

本报告期初项目公司货币资金余额为 8,094,368.42 元。报告期内，累计资金流入 30,256,820.29 元，均为收到租赁收入及其他与经营活动相关的流入；累计资金流出 27,109,951.74 元，其中支付税金 2,767,028.23 元，支付资本性支出 577,180.90 元，购买货币基金支出 20,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 3,765,742.61 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 276,625.26 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

无。

4.3.3 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。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,383,444.42	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,383,444.42	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 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。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

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	硕士研究生,具有基金从业资格。曾任普洛斯投资（上

					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。	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	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。

					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。	
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,“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。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位: 份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

11.3 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

二〇二六年一月二十二日