

# 易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金

## 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 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：二〇二六年八月三十一日

## § 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。本中期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 8 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。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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                           | 5  |
| 2.1 不动产基金产品基本情况                       | 5  |
| 2.2 不动产项目基本情况说明                       | 5  |
| 2.3 不动产基金扩募情况                         | 6  |
| 2.4 基金管理人和运营管理机构                      | 6  |
| 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         | 6  |
| 2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构 | 6  |
| 2.7 信息披露方式                            | 7  |
| § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况                  | 7  |
| 3.1 主要会计数据和财务指标                       | 7  |
| 3.2 其他财务指标                            | 8  |
| 3.3 不动产基金收益分配情况                       | 8  |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明                | 9  |
| 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况            | 10 |
| 3.6 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      | 10 |
| 3.7 报告期内发生的关联交易                       | 10 |
| 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况             | 11 |
| 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况               | 11 |
| 3.10 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      | 11 |
| § 4 不动产项目基本情况                         | 12 |
| 4.1 报告期内不动产项目的运营情况                    | 12 |
| 4.2 不动产项目所属行业情况                       | 15 |
| 4.3 不动产项目运营相关财务信息                     | 19 |
| 4.4 项目公司经营现金流                         | 21 |
| 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                         | 22 |
| 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 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  | 23 |
| 4.10 其他需要说明的情况                        | 23 |
| § 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告               | 23 |
| 5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况                  | 23 |
| 5.2 投资组合报告附注                          | 23 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明               | 24 |
| § 6 回收资金使用情况                          | 24 |
| 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明                 | 24 |
| § 7 管理人报告                             | 24 |
| 7.1 基金管理人及主要负责人员情况                    | 24 |

|      |                                                                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                                | 26 |
| 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 .....                                                                                  | 28 |
| 7.4  | 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....                                                                                         | 29 |
| § 8  | 运营管理机构报告 .....                                                                                                    | 30 |
| 8.1  | 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....                                                                                          | 30 |
| 8.2  | 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....                                                                                      | 35 |
| § 9  | 其他业务参与人履职报告 .....                                                                                                 | 36 |
| 9.1  | 托管人报告 .....                                                                                                       | 36 |
| 9.2  | 资产支持证券管理人报告 .....                                                                                                 | 37 |
| 9.3  | 原始权益人报告 .....                                                                                                     | 38 |
| § 10 | 中期财务报告（未经审计） .....                                                                                                | 38 |
| 10.1 | 资产负债表 .....                                                                                                       | 38 |
| 10.2 | 利润表 .....                                                                                                         | 41 |
| 10.3 | 现金流量表 .....                                                                                                       | 43 |
| 10.4 | 所有者权益变动表 .....                                                                                                    | 46 |
| 10.5 | 报表附注 .....                                                                                                        | 49 |
| § 11 | 基金份额持有人信息 .....                                                                                                   | 85 |
| 11.1 | 基金份额持有人户数及持有人结构 .....                                                                                             | 85 |
| 11.2 | 不动产基金前十名流通份额持有人 .....                                                                                             | 85 |
| 11.3 | 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....                                                                                            | 86 |
| 11.4 | 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....                                                                                     | 87 |
| § 12 | 不动产基金份额变动情况 .....                                                                                                 | 87 |
| § 13 | 重大事件揭示 .....                                                                                                      | 87 |
| 13.1 | 基金份额持有人大会决议 .....                                                                                                 | 87 |
| 13.2 | 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 .....                                                                              | 87 |
| 13.3 | 不动产基金投资策略的改变 .....                                                                                                | 87 |
| 13.4 | 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....                                                                                         | 87 |
| 13.5 | 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....                                                                                         | 87 |
| 13.6 | 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<br>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<br>重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 ..... | 88 |
| 13.7 | 其他重大事件 .....                                                                                                      | 88 |
| § 14 | 影响投资者决策的其他重要信息 .....                                                                                              | 89 |
| § 15 | 备查文件目录 .....                                                                                                      | 90 |
| 15.1 | 备查文件目录 .....                                                                                                      | 90 |
| 15.2 | 存放地点 .....                                                                                                        | 90 |
| 15.3 | 查阅方式 .....                                                                                                        | 90 |

§ 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。                                          |
| 基金收益分配政策     | 1、本基金收益分配采取现金分红方式。<br>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。<br>3、每一基金份额享有同等分配权。<br>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西三环环路519号华威花花世界 |
| 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850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、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 | 无              | 无                |
| 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   | 无              | 无                |
| 律师事务所  | 无              | 无                |

注：1.本中期报告本基金未涉及出具审计报告、评估报告的情况。

2.本报告期内，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，详见基金管理人于 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》。

## 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              |
| 登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址 | www.efunds.com.cn |
| 不动产基金中期报告备置地点        | 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              | 报告期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日） |
|----------------------|--------------------------------------|
| 本期收入                 | 55,412,141.77                        |
| 本期净利润                | 18,791,145.14                        |
| 本期经营活动产生的现金流量净额      | 48,471,721.24                        |
| 本期现金流分派率（%）          | 2.01                                 |
| 年化现金流分派率（%）          | 4.05                                 |
| 期末数据和指标              | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）                |
| 期末不动产基金总资产           | 1,519,520,801.16                     |
| 期末不动产基金净资产           | 1,447,959,423.65                     |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 104.94                               |

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

3.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4.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       | 报告期末（2026 年 6 月 30 日） |
|-------------|-----------------------|
| 期末不动产基金份额净值 | 2.8959                |

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                                         | 45,372,920.39  | 0.0907   | -  |
| 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日 | 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                                         | 37,049,994.86 | 0.0741   | -  |
| 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日 | 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       | 18,791,145.14  | -  |
| 本期折旧和摊销       | 25,558,337.62  | -  |
| 本期利息支出        | -              | -  |
| 本期所得税费用       | 2,383,323.28   | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润  | 46,732,806.04  | -  |
| 调增项           |                |    |
| 1.使用以前期间预留的费用 | 22,008,603.73  | -  |
| 调减项           |                |    |
| 1.支付的所得税费用    | -2,661,446.08  | -  |
| 2.本期资本性支出     | -1,417,714.79  | -  |
| 3.未来合理支出相关预留  | -11,521,673.37 | -  |
| 4.应收和应付项目的变动  | -7,767,655.14  | -  |
| 本期可供分配金额      | 45,372,920.39  | -  |

注：1.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。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、应交税费增加额、预收账款增加额、代收款项。

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。

### 3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本报告期可供分配金额为 45,372,920.39 元，较上年同期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日）减少 36,894,261.05 元，变化-44.85%，变化主要原因为上年同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。

### 3.3.2.3 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。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、应交税费增加额、预收账款增加额、代收款项。

本基金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%，上年同期可供分配金额计算过程的未来合理支出相关预留调减项金额为 59,505,746.23 元，包含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。未来合理支出相关预留调整项根据上年同期末账上应付项目、年度预算中部分资本性支出项目金额、基金募集户产生利息及预留不可预见费计算得出，其中应付账款、应付职工薪酬、应交税费根据项目实际经营及支付安排实际使用；应付管理人管理费、应付托管人托管费还未到支付时点，该预留款还未完成结算支付；押金及预收租金根据每个报告期末余额进行调整，上年同期预留金额为该报告期末余额，截至本报告期末仍按本报告期末余额进行预留；基金募集户产生利息仍继续预留；上年同期预留资本性支出已使用完毕；本年度第二季度支付所得税款项未在前期预留，因此使用上年同期预留的不可预见费，截至本报告期末该笔预留不可预见费已使用完毕，本报告期末不继续预留。

## 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 1,599,583.88 元，其中基金管理人固定管理费为 1,308,750.45 元，资产支持证券管理人固定管理费为 290,833.43 元；基金托管人托管费为 72,708.36 元；运营管理机构运营管理费为 5,323,708.09 元。

### 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.6 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

无。

### 3.7 报告期内发生的关联交易

1.承租 1 号楼部分区域。交易主体：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：1,001,427.97 元。

2.承租 1 号楼附 2 层 A。交易主体：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：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：84,732.11 元。

3.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：469,996.66 元。

4.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：承租 1 号楼 D52 号铺位。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：342,645.34 元。

5.承租广告位。交易主体：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：承租 1 号楼 1-S-04 广告位。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：4,933.73 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：5,022,366.11 元。

7.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：15,526.94 元。

8.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、基金销售机构。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：1,308,750.45 元。

9.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：290,833.43 元。

10.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：72,708.36 元。

注：关联方投资本基金的情况详阅本报告“10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况”。

### 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.9 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 252,503.38 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“10.5.7.7 应收账款”“10.5.7.20.3 其他应收款”。

### 3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

## § 4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

##### (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 76,622.34 平方米，实际出租面积 71,526.83 平方米，出租率 93.35%，租赁合同平均剩余期限为 4.46 年，收缴率为 99.55%。报告期内平均租金单价为 127.79 元/平方米/月。

报告期内，市场围绕“万物复苏，品尝生机”主题，以“引流造势、诚信筑基、乡宴文化”为主线，开展常态化营销活动。

一是“年货节庆”聚客流、促销售：项目开展“华威西营里年货节”主题营销活动，围绕“源头市场烟火气，批发价享福州年”核心主题，深化“批发市场+美食城”双向业态融合，搭建一站式春节消费体验平台，全方位提振节日消费氛围，有效提升项目整体客流、车流，助力场内租户年货产品销量稳步增长。同时，项目联动场内租户开展多场特色市集活动，持续激活市场人气、锁定消费流量，精准带动商户销售额提升，激发新春消费市场活力。

二是“五一嗨购”聚人气：围绕“5.1 放肆吃”主题，通过爆品套餐推广及自媒体矩阵传播，营造浓厚节日氛围，有效拉动了蔬果、水产等民生品类的节日消费。

三是“计量诚信”树口碑：借力“世界计量日”，市场启动换装的新规电子秤，严格对标“开壳锁机、授权解锁”“三码一封”及“唯一性信息核查”三大核心技术要求，为消费者筑牢了“足斤足两”的消费底线，也为守法商户捍卫了公平竞争的商业生态。

四是“乡宴文化”创品牌：6 月 13 日，第 18 届中国（福州）国际渔业博览会（以下简称“渔博会”）华威西营里农产品交易中心分会场开幕。华威西营里农产品交易中心携手渔博会打造“双会场”，建立“双会场”空间联动及“3 天展会+365 天商贸”对接机制，成功将专业展会、民生市场与乡厨资源深

度融合，为华威西营里农产品交易中心商户提供了展示自我的绝佳舞台。依托渔博会庞大的行业流量、全媒体宣传资源，实现展商与采购商的双向引流。除商贸对接外，华威西营里农产品交易中心分会场还集结了 300 多位资深乡厨到场，现场开设 50 桌特色乡宴，并同步开展乡厨交流与烹饪秀等系列活动。“华威市场”电商直播同步开启，抖音、视频号开展云逛华威西营里农产品交易中心分会场，鲜活海鲜、地道闽味现场直击，直播间观众超万人，曝光量近 1.5 万人次。

五是“设备升级”提效能、优服务。聚焦项目精细化、智慧化管理提质增效，完成多项硬件设备升级优化。迭代更新保洁机械化作业设备、停车智慧指示大屏等配套设施，全面提升市场保洁清扫作业效率、车位实时监测及智能引导能力，有效优化市场运营管理体系、提升整体服务水平，为商户经营、市民采购提供整洁、高效、便捷的市场环境。

报告期内，通过“华威农产品”抖音、视频号矩阵宣发以及常态化营销活动，持续吸引大众关注，吸引客流，为下半年旺季经营奠定了坚实基础。

报告期内，完成前广场雨水管与市政接驳点改造，极大改善急暴雨前广场东侧部分积水内涝，日常加速一号楼排水，减少异味发生，提升环境品质；完成 2#、3#、5#、7#楼彩钢瓦屋面与排水沟检修及修复，有效解决台风季屋面漏水现象。

2026 年上半年，受宏观消费环境和微观需求变动影响，不动产项目沿街餐饮业态经营承压，局部出租情况出现波动。消费端，居民外出就餐支出趋于审慎，客流恢复节奏放缓，餐饮类租户经营基本面未见明显好转，此类配套业态出租率和收缴率承压加剧；供给端，小吃快餐等业态同质化集中，市场竞争加剧，部分中小商户品牌与产品竞争力不足，门店更替导致出租率出现波动。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

| 序号 | 指标名称           | 指标含义说明及<br>计算方式               | 指标单位    | 本期（2026 年<br>1 月 1 日-2026<br>年 6 月 30 日）<br>/报告期末<br>（2026 年 6 月<br>30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1<br>月 13 日（基<br>金合同生效<br>日）-2025 年<br>6 月 30 日）/<br>上年同期末<br>（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比<br>（%） |
|----|----------------|-------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 报告期末可<br>供出租面积 | 报告期末可供出<br>租面积                | 平方米     | 76,622.34                                                                 | 76,016.07                                                                                          | 0.80      |
| 2  | 报告期末实<br>际出租面积 | 报告期末实际出<br>租面积                | 平方米     | 71,526.83                                                                 | 71,115.01                                                                                          | 0.58      |
| 3  | 报告期末出<br>租率    | 报告期末实际出<br>租面积/报告期<br>末可供出租面积 | %       | 93.35                                                                     | 93.55                                                                                              | -0.21     |
| 4  | 报告期内平          | 报告期内各月末                       | 元/平方米/月 | 127.79                                                                    | 132.35                                                                                             | -3.45     |

|   |            |                                                             |   |       |        |        |
|---|------------|-------------------------------------------------------------|---|-------|--------|--------|
|   | 均租金单价      | 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 |   |       |        |        |
| 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 | 4.46  | 5.31   | -16.01 |
| 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                  | % | 99.55 | 100.00 | -0.45  |

注：1.报告期末可供出租面积 76,622.34 平方米，较上年同期期末可供出租面积 76,016.07 平方米增加 606.27 平方米，原因为：2 号楼 3 层平面动线重新规划，公共区域面积减少，可供出租面积增加 298.27m<sup>2</sup>。同时 1 号楼附二层自用办公室用于对外出租，可供出租面积增加 308.00m<sup>2</sup>。

2.报告期内平均租金单价 127.79 元/平方米/月，较上年同期（2025 年 1 月 13 日-2025 年 6 月 30 日）平均租金单价 132.35 元/平方米/月降低 4.56 元/平方米/月，原因为：非首层商铺和仓库有较大面积出租，租金单价低于全场平均租金单价，从而使全场平均租金单价降低。同时餐饮类租户经营基本面未见明显好转，此类配套业态出租率和收缴率承压加剧，租金单价高于全场平均租金单价，从而使全场平均租金单价降低。

3.报告期末租赁合同平均剩余期限 4.46 年，较上年同期期末租赁合同平均剩余期限 5.31 年减少 0.85 年，主要原因为时间自然流逝。

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 406 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、办公及其他配套等。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 407.31 万元，9.47%；

租户 2：租金收入 161.07 万元，3.85%；

租户 3：租金收入 123.09 万元，2.94%；

租户 4：租金收入 86.42 万元，2.07%；

租户 5：租金收入 74.61 万元，1.78%。

#### 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，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有显著竞争优势。

## 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。

#### 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

2026 年 3 月，2026 年《政府工作报告》明确提出“深入实施提振消费专项行动，激发居民消费内生动力和促消费政策并举，推动消费持续增长”，为全年消费促进工作定下基调。同月，福建省商务厅发布《关于 2026 年第一期“福建有口福”餐饮消费券商户报名的公告》，开展 2026 年第一期省级餐饮消费券发放活动，通过银联云闪付、支付宝、微信支付三大平台发放，面向全省（不含厦门）餐饮商户，报名时间为 3 月 4 日至 4 月 15 日，繁荣餐饮市场、带动线下餐饮消费。福州市《政府工作报告》提出以“奋勇争先突破年”为抓手，扩大内需，加力促进消费和投资。具体措施方面，福州市出台《关于实现 2026 年一季度经济社会发展良好开局的若干措施》，大力提振消费。重点举措包括：以“来福州 过福年”为主题开展“惠聚榕城”新春消费季活动 500 场以上，发放 600 万元购物消费券以及 400 万元“闽菜飘香 食在榕城”春季餐饮消费券；实施文旅消费提振行动，安排 800 万元市级文旅经济发展专项资金；接续实施消费品以旧换新，简化补贴申领兑付程序；加快实施消费新业态新模式新场景试点城市建设。对新增提升的限额以上商贸业单位给予一次性补助，月度新增企业补助 6 万元，年度新增提升企业补助 3 万元。

农产品流通领域，农业农村现代化“十五五”规划于 2026 年上半年正式发布，明确推动农产品加工流通优化升级，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。

2026 年 4 月，2026 年福建省委一号文件发布，系统部署“三农”工作。文件提出实施特色现代农业“百亿提升”行动，梯次推进现代农业产业园、农业产业强镇和特色产业专业村建设，培育百亿特色农业产业集群。推进农产品产地初加工、特色加工和综合利用加工协同发展，加快完善农产品冷链物流体系。实施农村电商高质量发展工程，规范农产品直播带货，支持县乡村流通基础设施建设更新，持续推进快递服务进村，深化农村客货邮融合发展，加快推动农村投递汽车化。培育丰收市集、非遗工坊、休闲露营等消费新业态新模式新场景，支持新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡。同月，福州市发布 2026 年品牌农业建设（市级）政策，持续打造“福字号”绿色农产品品牌，推进福州茉莉花茶、鱼丸、佛跳墙等特色品牌提升知名度和市场占有率。在农产品流通方面，推动特色农产品消费季，打造“一县一桌菜”等品牌推广活动。推进福州新区、各县（市）区田头冷藏保鲜设施建设，完善县乡村三级物流配送体系。

食品安全方面，2026 年福建省委一号文件明确要求严格落实食品安全责任制，推行食用农产品

承诺达标合格证与一品一码追溯并行制度，持续打响“福农优品”品牌，将更多优质农产品和生产经营主体纳入品牌矩阵。2026 年上半年，福州市持续推进食品安全全链条监管，常态化开展食品安全监督抽检工作。

#### 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，在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）        | 上年末金额（元）         | 变动比例（%） |
|----|---------|------------------|------------------|---------|
| 1  | 总资产     | 362,886,863.11   | 372,704,783.95   | -2.63   |
| 2  | 总负债     | 1,098,267,729.35 | 1,121,647,274.12 | -2.08   |
| 序号 | 科目名称    | 报告期金额（元）         | 上年同期金额（元）        | 变动比例（%） |
| 1  | 营业收入    | 54,493,740.33    | 49,016,475.84    | 11.17   |
| 2  | 营业成本/费用 | 16,278,509.70    | 14,445,920.24    | 12.69   |
| 3  | EBITDA  | 48,598,900.56    | 43,575,886.16    | 11.53   |

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，项目公司股权交割日为 2025 年 1 月 14 日，上年同期列示的项目公司运营财务数据为 2025 年 1 月 14 日至 2025 年 6 月 30 日期间数据，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（2026 年 6 月 30 日）金额（元） | 上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元） | 较上年末变动（%） |
|--------|---------|----------------------------|----------------------------|-----------|
| 主要资产科目 |         |                            |                            |           |
| 1      | 交易性金融资产 | 81,084,890.64              | 90,520,216.45              | -10.42    |
| 2      | 投资性房地产  | 250,041,861.51             | 257,567,303.79             | -2.92     |
| 主要负债科目 |         |                            |                            |           |
| 1      | 其他应付款   | 1,065,567,435.29           | 1,080,934,498.36           | -1.42     |

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日） | 金额同比变化（%） |
|----|----|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
|----|----|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|

|   |         | 金额            | 占该项目总收入比例<br>(%) | 金额            | 占该项目总收入比例<br>(%) |       |
|---|---------|---------------|------------------|---------------|------------------|-------|
| 1 | 租金收入    | 41,863,453.88 | 76.82            | 38,097,669.45 | 77.72            | 9.88  |
| 2 | 物业管理费收入 | 7,466,354.59  | 13.70            | 6,591,470.76  | 13.45            | 13.27 |
| 3 | 停车位收入   | 3,732,224.76  | 6.85             | 3,462,857.61  | 7.06             | 7.78  |
| 4 | 广告位收入   | 468,319.36    | 0.86             | 351,268.38    | 0.72             | 33.32 |
| 5 | 其他收入    | 963,387.74    | 1.77             | 513,209.64    | 1.05             | 87.72 |
| 6 | 营业收入合计  | 54,493,740.33 | 100.00           | 49,016,475.84 | 100.00           | 11.17 |

注：1.本期广告位收入同比上年同期增加 117,050.98 元，同比变动幅度超过 30%，变动原因主要是新增建设 12 面广告位已投入使用，产生增量广告位收入，该变动原因具有一定的持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目广告位收入同比变化及变动原因。

2.本期其他收入同比上年同期增加 450,178.10 元，同比变动幅度超过 30%，变动原因主要是场地租赁及仓储业务量增加，收入增加 249,139.41 元，该变动原因具有一定的持续性，另外本期收取违约金增加 201,038.69 元，该变动原因不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目其他收入同比变化及变动原因。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|-----------|------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|-----------|
|    |           | 金额                                 | 占该项目总成本比例（%） | 金额                                             | 占该项目总成本比例（%） |           |
| 1  | 折旧摊销成本    | 9,497,389.26                       | 58.34        | 8,664,375.70                                   | 59.98        | 9.61      |
| 2  | 租赁成本      | 382,310.22                         | 2.35         | 435,627.71                                     | 3.02         | -12.24    |
| 3  | 运营管理成本    | 5,022,366.11                       | 30.85        | 4,518,663.45                                   | 31.28        | 11.15     |
| 4  | 税金及附加     | 1,309,958.15                       | 8.05         | 735,720.65                                     | 5.09         | 78.05     |
| 5  | 财务费用      | 66,485.95                          | 0.41         | 85,012.14                                      | 0.59         | -21.79    |
| 6  | 管理费用      | 0.01                               | 0.00         | 6,520.59                                       | 0.05         | -100.00   |
| 7  | 其他成本/费用   | -                                  | -            | -                                              | -            | -         |
| 8  | 营业成本/费用合计 | 16,278,509.70                      | 100.00       | 14,445,920.24                                  | 100.00       | 12.69     |

注：1.本期税金及附加同比上年同期增加 574,237.50 元，同比变动幅度超过 30%，变动原因主要是本期随增值税缴纳义务的产生新增城建税及附加税合计 397,839.81 元，而上年同期因增值税留抵进项尚未抵扣完毕，无需缴纳增值税及附加税费；此外，本期项目公司针对经营农产品出租面积适用暂免征收房产税及土地使用税情况进行自查，对部分非经营农产品的出租面积补缴了 2023-2025 年度房产税及土地使用税，补缴金额 168,754.04 元（该笔补缴金额由原始权益人承担并已由原始权益人向项目公司偿还）。上述变动原因中，增值税附加税费随增值税缴纳义务的产生具有持续性，补缴历史房产税及土地使用税不具有持续性，后续项目公司将按自查梳理后的口径缴交房产税及土地使用税，基金管理人将持续跟踪项目税金及附加同比变化及变动原因。

2.本期管理费用同比上年同期减少 6,520.58 元，同比变动幅度超过 30%，变动原因主要是上年同期支付了税审费用，而本年度税审费用还未支付，该变动原因具有一定的持续性，个别费用会因实际支付时间不同而出现季节性波动，另外上年同期发生刻章的一次性费用支出，该变动原因不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目管理费用同比变化及变动原因。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日） |
|----|------------|----------------------------|------|------------------------------------|------------------------------------------------|
|    |            |                            |      | 指标数值                               | 指标数值                                           |
| 1  | 毛利润率       | 毛利润额/营业收入×100%             | %    | 72.66                              | 72.23                                          |
| 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% | %    | 89.18                              | 88.90                                          |

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、支付给外部管理机构的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）及外部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、向专项计划管理人（代表专项计划）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、

向外部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 11,241,236.97 元，货币基金账户余额为 90,520,216.45 元。报告期内，累计资金流入 78,669,163.65 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的流入 58,669,163.65 元，赎回货币基金流入 20,000,000.00 元；累计资金流出 70,869,463.14 元，其中支付税金 8,035,747.35 元，支付资本性支出 4,357,490.66 元，支付股东借款利息 38,043,038.46 元，购买货币基金支出 10,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 10,433,186.67 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 19,040,937.48 元；货币基金账户余额为 81,084,890.64 元，本报告期收益合计 564,674.19 元。

上年同期（2025 年 1 月 14 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日）累计资金流入 251,104,460.80 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的流入 96,948,340.66 元，资产支持证券借款流入 154,156,120.14 元；累计资金流出 241,135,505.11 元，其中支付税金 15,604,255.65 元，支付银行借款本息 87,263,900.00 元，支付股东借款利息 57,579,287.08 元，购买货币基金支出 72,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 8,688,062.38 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

无。

### 4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

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。

上年同期项目公司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。截至上年同期末项目公司无未偿还的对外借款。

### 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

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以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 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。

4.10 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      | 2,872,334.79 | 100.00                  |
| 4  | 其他资产              | -            | -                       |
| 5  | 合计                | 2,872,334.79 | 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。

## § 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 4 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（报告期内已离职）  | 2025-01-13 | 2026-01-24 | 13 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 | -          | 9 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 | -          | 7 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 | 2025-11-06 | -          | 9 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                                                                             | 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服务有限公司资                                               |

|  |                 |  |  |  |                             |                                  |
|--|-----------------|--|--|--|-----------------------------|----------------------------------|
|  | 新产业园 REIT 的基金经理 |  |  |  | 项目等，涵盖产业园区、租赁住房、商业零售等不动产类型。 | 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。

## 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》等有关法律法规的规定及基金合同、基金招募说明书等有关基金法律文件的约定，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.公平交易制度的执行情况

本基金管理人主要通过建立有纪律、规范化的投资研究和决策流程、交易流程，以及强化事后监控分析来确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。本基金管理人制定了严格的投资权限管理制度、投资备选库管理制度和集中交易制度等，并重视交易执行环节的公平交易措施，以“时间优先、价格优先”作为执行指令的基本原则，通过投资交易系统内的公平交易模块，以尽可能确保公平对待各投资组合。本报告期内，公平交易制度总体执行情况良好。

#### 2.异常交易行为的专项说明

本报告期内，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 64 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易。

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。

### 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 1 次收益分配，于 2026 年 4 月 8 日（场外）、2026 年 4 月 9 日（场内）进行了首次现金分红，权益登记日为 2026 年 4 月 8 日，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额派发红利 0.741 元，共计派发红利 37,049,994.86 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”的特色金融文化。

(2) 持续优化基金的投资合规日常监控工作，通过人工智能技术自动归集处理信息以及辅助校验实现任务闭环管理，提高日常合规监控工作效能。持续完善公平交易、异常交易和关联交易的管控手段，加强事前系统控制和事后检查分析，防范不公平交易、利益输送和操纵市场，保护投资者利益。

(3) 持续优化不动产基金法律文件审核流程，强化全流程合规管控。坚持以投资者为本，审慎评估各项新业务开发方案，保障公司各项业务稳妥有序开展，切实保护投资者利益。

(4) 严格遵守法律法规及监管规定，不断规范各类基金销售和宣传推介行为，切实加强投资者适当性管理，强化对基金产品网络营销等重点领域的合规管控。持续完善新型基金营销模式管控机制，审慎推动创新业务与服务规范有序落地。深化数智化技术在合规审核领域的应用，不断优化升级宣传推介材料智能审核系统，有效提升合规审核工作效能。持续优化投资者服务体系，健全投资者诉求响应与纠纷化解机制，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、自律规则和基金法律文件中各项信息披露规定，推动业务部门修订不动产基金信息披露制度、完善不动产基金信息披露工作机制；持续推进公司级信息披露平台和智能审核系统优化升级，深度探索新兴人工智能技术在信息披露工作各环节的应用，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) 有序落实新《反洗钱》相关配套法规要求，建立健全客户尽职调查、受益所有人识别、反洗钱特别预防措施等工作机制，持续升级完善反洗钱系统功能，进一步提升反洗钱核心义务履职能力与洗钱风险管理的有效性。

(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，并针对不动产基金业务开展专项自查，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）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；

（2）统一保管项目公司的印章，参与以项目公司为主体的各类事项管理和审批；

（3）跟进年度商业计划和预算的执行情况；

（4）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；

（5）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；

（6）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；

（7）与运营管理机构紧密协作，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，根据《运营管理协议》，管理人将于完整年度结束后对运营管理机构的标准化运营管理能力进行考评并出具考评结果。

### 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）监督运营管理机构执行不动产项目的年度商业计划和年度运营预算；

（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，督促业务部门修订不动产基金信息披露制度，优化不动产基金信息披露工作机制，努力防控信息披露风险。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》《不动产投资信托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）落实执行不动产项目的年度商业计划；
- （2）落实执行不动产项目的运营预算；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) 落实执行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；

(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) 健全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) 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，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) 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）；

(12) 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；

(13) 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；

(14) 积极配合基金管理人对项目及管理工作检查，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；

(15) 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) 协助基金管理人开展了项目印章证照、账册合同、账户及运营档案资料的管理工作;

(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) 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) 健全制度标准体系,夯实市场运营管理根基

持续深化市场管理制度体系落地执行,严格落实《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》等全套管理制度规范,常态化运用制度开展日常管控、现场督查、经营监管。同时持续优化完善投诉处理机制,规范投诉受理、登记、处置、反馈、归档全流程,保障投诉纠纷闭环化解。

完善标准化运营体系,围绕市场监测、运营管理、物业管理、安全管理四大维度,落实分类管控、常态巡查,将标准化管控要求嵌入日常运营各环节,实现市场运营工作制度化、流程化、规范化,进一步提升市场整体治理效能。

(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。2026 年上半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。2026 年上半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）深耕多维商户赋能，激活市场经营活力

运营管理机构通过整合资源构建多维度赋能体系赋能商户。

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。线上强化电商全方位赋能，依托市场自有电商平台深化与商户合作，引导优质商户定向入驻平台，集中展示品牌与优质货源，凸显源头直供优势。支持具备条件的商户开展“一件代发”业务，拓宽销售渠道、增加营收。组织商户参与平台专场促销、节日专场活动，统一策划营销主题，降低商户单独营销成本。同时，市场官方自媒体账号常态化开展直播带货活动，为商户推广特色农副产品，助力拓宽增收渠道。

统筹推进线上线下一体化营销赋能，线上依托官网、抖音、微信公众号、视频号等新媒体平台，为商户进行产品推广和宣传；线下策划落地各类阶段性主题营销活动，为商户提供展示和销售产品的平台，助力商户稳经营、提销量、拓客源。上半年开展了“元旦欢聚食材推介”“2026 华威西营里年货节”“春天里的华威西营里”“中国乡宴文化节”等营销推广活动，其中“2026 华威西营里年货节”“中国乡宴文化节”为大型年度策划活动。2026 华威西营里年货节以“源头市场烟火气，批发价享福州年”

为主题，通过深化“批发市场+美食城”业态融合，成功打造出一站式春节消费体验平台。活动期间市场进场人流、车流量较平日提升 15%，商户年货产品销售提升 30%，年货节全网宣传曝光量突破 60W。

年货节同期，华威西营里与市场大户“博鸿达”肉类联合举办 5 场年货市集活动，累计吸引客流约 4.5 万人次，带动单店销售额超 400 万元。

6 月中旬，华威西营里市场携手渔博会打造“双会场”，建立“双会场”空间联动及“3 天展会+365 天商贸”对接机制，成功将专业展会与民生市场深度融合，打造一场惠及行业与民生的水产品盛宴。依托渔博会庞大的行业流量、全媒体宣传资源，实现展商与采购商的双向引流。活动也成为华威西营里市场商户展示自我的绝佳舞台。“华威市场”电商直播同步开启，抖音、视频号开展云逛华威西营里市场分会场，鲜活海鲜、地道闽味现场直击，直播间观众超万人，曝光量近 1.5 万人次。除商贸对接外，华威西营里市场分会场还集结了 300 多位资深乡厨到场，现场开设 50 桌特色乡宴，并同步开展乡厨交流与烹饪秀等系列活动。

#### （4）深耕服务提质增效，打造优质消费场景

持续升级消费配套服务，由基础保障向增值体验延伸，打造一站式购物体验。市场设置休息区、茶水间、爱心茶摊、公平秤、开放免费 Wi-Fi，为采购商及消费者提供便民服务。

优化智能停车收费系统，保障车牌自动识别、无感支付、电子发票等功能稳定运行；引入智慧导视系统，在市场主要出入口增设停车场信息显示屏，实时同步更新车位剩余数量、空余车位分布信息，缩减寻位耗时，提高车辆通行效率。

加大机械化保洁设备投入，在停车场等区域引入无人清扫设备，结合商户经营时间优化作业时段；同步调整保洁职责体系，实施卫生区域属地化、责任化管理，明确清扫频率与质量标准，通过“设备升级+职责优化”双举措提升现场环境品质。

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。

#### （5）抓实招商拓源与业态管控，稳定市场经营基本面

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；提前开展存量租户经营走访、到期续签对接工作，精准掌握租户经营状态与续约意向，提前化解退租风险、稳定现有经营业态，通过多措并举持续压降市场空置率，保障市场业态稳定。

#### （6）诚信经营体系搭建，营造公平交易环境

持续落地《诚信计量器具监督管理制度》并常态化公示，主动接受社会各界监督。在政府监管

部门检测合格的基础上，运营管理机构对商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。

定期复检各通道内公平秤，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。

结合 5 20 世界计量日主题活动，开展新规防作弊电子秤宣传和更换行动，推动首批 50 台新规电子秤完成更换，从技术根源上根除了遥控作弊、密码改数等作弊方式，携手商户共同营造“秤准量足、交易公平”的诚信经营环境。

#### （7）构建智慧园区数字中枢，赋能市场数字化转型

基于现有市场管理体系，融合农批市场行业标准化要求与实践经验，集成 IoT、云计算、大数据、AI 技术，以“智能化+数字化+生态化”为核心理念，打通物业管理、安全管理、能耗管理三大核心环节，并延伸至日常运营管理、招商管理、营销推广等市场管理全模块，实现管理可视化与运营效率提升。

正在进行水电系统智慧化升级改造，更换机械水表，搭建智能水电管理平台，实现精准计量和远程管控，提升市场的信息化管理能力和经营效率，提升市场保障能力。

正在搭建 AI 智慧农批系统，部署数字孪生管理平台，集成视频监控、AI 识别、消防、电气、能耗、停车、保洁管理等功能，实现市场运行可视化、智能预警与统一调度。通过安装服务器和 AI 摄像头，三维建模，结合 AI 分析技术，实现六大核心能力，构建完整的智慧农批管理体系：

市场设备设施数字孪生：建立市场三维可视化模型，实现设备状态实时映射；

智慧化消防安防监控：构建智能消防安防体系，提升安全预警与处置能力；

科学标准化管理模式：建立标准化管理流程，规范市场运营管理；

高效人员指挥调度能力：搭建指挥调度平台，优化人员配置与响应效率；

全面现场监管能力：实现全场景可视化监管，提升现场管理精度；

完善数据分析和驾驶舱呈现：构建全面的数据驾驶舱，提供决策支持。

#### （8）优化场地资源能源利用，践行绿色运营理念

充分挖掘项目各楼栋屋顶资源，推进光伏项目建设并完成并网发电，以绿色清洁能源为项目运营提供有力支撑。

## 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

运营管理机构指定总经理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、不动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 2026 年中

期报告中财务指标、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

根据不动产资产支持专项计划产品结构及项目公司与 SPV 公司的吸收合并安排，易方达资产管理有限公司作为资产支持证券管理人，代表“易方达华威农贸市场资产支持专项计划”（以下简称“华威 ABS/专项计划”）成为项目公司的单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及项目公司章程，依法享有并行使相应的股东权利。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、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，项目公司均稳健运营，未发现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

根据不动产资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后向 SPV 公司和项目公司发放股东借款，项目公司反向吸收合并 SPV 公司后承继 SPV 公司的全部负债，专项计划作为项目公司债权人，持有对项目公司的股东借款本金合计 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，项目公司严格按照《借款合同》约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划的债权人权利，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，专项计划共完成两次信息披露：

1.2026 年 3 月 25 日，披露 2026 年第 1 期（总第 3 期）收益分配的公告。

2.2026 年 4 月 30 日，披露 2025 年度资产管理报告和 2025 年度托管报告。

#### 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

贵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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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。

9.3.3 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。

9.3.4 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。

9.3.5 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 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产     | 附注号      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|---------|----------|------------------------|--------------------------|
| 资 产：    |          |                        |                          |
| 货币资金    | 10.5.7.1 | 21,918,974.43          | 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 | 10.5.7.2 | 81,084,890.64          | 90,520,216.45            |

|                 |            |                                |                                  |
|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 买入返售金融资产        | 10.5.7.3   | -                              | -                                |
| 债权投资            | 10.5.7.4   | -                              | -                                |
| 其他债权投资          | 10.5.7.5   | -                              | -                                |
| 其他权益工具投资        | 10.5.7.6   | -                              | -                                |
| 应收票据            |            | -                              | -                                |
| 应收账款            | 10.5.7.7   | 4,797,564.24                   | 4,893,522.53                     |
| 应收清算款           |            | -                              | -                                |
| 应收利息            |            | -                              | -                                |
| 应收股利            |            | -                              | -                                |
| 应收申购款           |            | -                              | -                                |
| 存货              | 10.5.7.8   | -                              | -                                |
| 合同资产            | 10.5.7.9   | -                              | -                                |
| 持有待售资产          | 10.5.7.10  | -                              | -                                |
| 长期股权投资          |            | -                              | -                                |
| 投资性房地产          | 10.5.7.11  | 1,403,797,762.61               | 1,427,384,153.25                 |
| 固定资产            | 10.5.7.12  | 7,773,763.33                   | 8,377,000.73                     |
| 在建工程            | 10.5.7.13  | 51,823.01                      | -                                |
| 使用权资产           | 10.5.7.14  | -                              | -                                |
| 无形资产            | 10.5.7.15  | 67,218.55                      | 78,197.95                        |
| 开发支出            | 10.5.7.16  | -                              | -                                |
| 商誉              | 10.5.7.17  | -                              | -                                |
| 长期待摊费用          | 10.5.7.18  | 11,570.33                      | 17,355.53                        |
| 递延所得税资产         | 10.5.7.19  | -                              | -                                |
| 其他资产            | 10.5.7.20  | 17,234.02                      | 9,950.00                         |
| <b>资产总计</b>     |            | <b>1,519,520,801.16</b>        | <b>1,545,928,129.17</b>          |
| <b>负债和所有者权益</b> | <b>附注号</b> | <b>本期末<br/>2026 年 6 月 30 日</b> | <b>上年度末<br/>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负 债：</b>     |            |                                |                                  |
| 短期借款            | 10.5.7.21  | -                              | -                                |
| 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            | 10.5.7.22  | 3,345,249.08                   | 10,413,213.40                    |
| 应付职工薪酬          | 10.5.7.23  | -                              | -                                |
| 应付清算款           |            | -                              | -                                |
| 应付赎回款           |            | -                              | -                                |
| 应付管理人报酬         |            | 4,819,814.29                   | 3,220,230.41                     |
| 应付托管费           |            | 219,082.47                     | 146,374.11                       |
| 应付投资顾问费         |            | -                              | -                                |
| 应交税费            | 10.5.7.24  | 1,266,484.58                   | 2,568,270.30                     |
| 应付利息            | 10.5.7.25  | -                              | -                                |
| 应付利润            |            | -                              | -                                |

|                   |           |                         |                         |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 合同负债              | 10.5.7.26 | -                       | -                       |
| 持有待售负债            |           | -                       | -                       |
| 长期借款              | 10.5.7.27 | -                       | -                       |
| 预计负债              | 10.5.7.28 | -                       | -                       |
| 租赁负债              | 10.5.7.29 | -                       | -                       |
| 递延收益              |           | 17,798,194.82           | 18,126,813.56           |
| 递延所得税负债           | 10.5.7.19 | 2,432,365.21            | 2,710,488.01            |
| 其他负债              | 10.5.7.30 | 41,680,187.06           | 42,524,466.01           |
| <b>负债合计</b>       |           | <b>71,561,377.51</b>    | <b>79,709,855.80</b>    |
| <b>所有者权益：</b>     |           |                         |                         |
| 实收基金              | 10.5.7.31 | 1,513,499,997.12        | 1,513,499,997.12        |
| 其他权益工具            |           | -                       | -                       |
| 资本公积              | 10.5.7.32 | 374,000.00              | 374,000.00              |
| 其他综合收益            | 10.5.7.33 | -                       | -                       |
| 专项储备              |           | -                       | -                       |
| 盈余公积              | 10.5.7.34 | -                       | -                       |
| 未分配利润             | 10.5.7.35 | -65,914,573.47          | -47,655,723.75          |
| <b>所有者权益合计</b>    |           | <b>1,447,959,423.65</b> | <b>1,466,218,273.37</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |           | <b>1,519,520,801.16</b> | <b>1,545,928,129.17</b> |

注：1.报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.8959 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。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产         | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| <b>资 产：</b> |           |                        |                          |
| 货币资金        | 10.5.19.1 | 2,872,334.79           | 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     | 10.5.19.2 | 1,499,501,783.79       | 1,499,501,783.79         |
| 其他资产       |           | -                      | -                        |
| 资产总计       |           | 1,502,374,118.58       | 1,502,885,228.21         |
| 负债和所有者权益   | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>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    |           | 3,943,484.43           | 2,634,733.98             |
| 应付托管费      |           | 219,082.47             | 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       |           | 193,398.50             | 270,000.00               |
| 负债合计       |           | 4,355,965.40           | 3,051,108.09             |
| 所有者权益:     |           |                        |                          |
| 实收基金       |           | 1,513,499,997.12       | 1,513,499,997.12         |
| 资本公积       |           | -                      | -                        |
| 其他综合收益     |           | -                      | -                        |
| 未分配利润      |           | -15,481,843.94         | -13,665,877.00           |
| 所有者权益合计    |           | 1,498,018,153.18       | 1,499,834,120.12         |
| 负债和所有者权益总计 |           | 1,502,374,118.58       | 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。

10.2 利润表

10.2.1 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: 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

| 项 目 | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日(基金<br>合同生效日)至 2025 年 6 |
|-----|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|-----|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------|

|                            |           |                      | 月 30 日               |
|----------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             |           | <b>55,412,141.77</b> | <b>52,908,804.69</b> |
| 1.营业收入                     | 10.5.7.36 | 54,493,740.33        | 49,016,475.84        |
| 2.利息收入                     |           | 15,526.94            | 3,432,394.57         |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列）          | 10.5.7.37 | 564,674.19           | 152,769.52           |
| 4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）      | 10.5.7.38 | -                    | -                    |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列）          |           | -                    | -                    |
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列）        | 10.5.7.39 | -                    | -                    |
| 7.其他收益                     | 10.5.7.40 | 338,200.31           | 307,164.76           |
| 8.其他业务收入                   | 10.5.7.41 | -                    | -                    |
| <b>二、营业总成本</b>             |           | <b>34,212,498.38</b> | <b>33,607,560.23</b> |
| 1.营业成本                     | 10.5.7.36 | 30,957,061.11        | 28,505,819.24        |
| 2.利息支出                     | 10.5.7.42 | -                    | -                    |
| 3.税金及附加                    | 10.5.7.43 | 1,309,958.15         | 3,014,895.05         |
| 4.销售费用                     | 10.5.7.44 | -                    | -                    |
| 5.管理费用                     | 10.5.7.45 | 5,952.84             | 6,116.77             |
| 6.研发费用                     |           | -                    | -                    |
| 7.财务费用                     | 10.5.7.46 | 66,485.95            | 85,012.14            |
| 8.管理人报酬                    |           | 1,599,583.88         | 1,541,696.71         |
| 9.托管费                      |           | 72,708.36            | 70,077.13            |
| 10.投资顾问费                   |           | -                    | -                    |
| 11.信用减值损失                  | 10.5.7.47 | -5,050.44            | -28,643.26           |
| 12.资产减值损失                  | 10.5.7.48 | -                    | -                    |
| 13.其他费用                    | 10.5.7.49 | 205,798.53           | 412,586.45           |
| <b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b> |           | <b>21,199,643.39</b> | <b>19,301,244.46</b> |
| 加：营业外收入                    | 10.5.7.50 | -                    | 1,940.66             |
| 减：营业外支出                    | 10.5.7.51 | 25,174.97            | 269.65               |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |           | <b>21,174,468.42</b> | <b>19,302,915.47</b> |
| 减：所得税费用                    | 10.5.7.52 | 2,383,323.28         | -892,121.56          |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |           | <b>18,791,145.14</b> | <b>20,195,037.03</b> |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |           | 18,791,145.14        | 20,195,037.03        |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |           | -                    | -                    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       |           | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>七、综合收益总额</b>            |           | <b>18,791,145.14</b> | <b>20,195,037.03</b> |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

### 10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                      | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日（基金<br>合同生效日）至 2025 年 6<br>月 30 日 |
|--------------------------|-----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 一、收入                     |     | 36,809,308.23                            | 59,063,509.63                                               |
| 1.利息收入                   |     | 8,798.88                                 | 3,362,537.16                                                |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列）        |     | 36,800,509.35                            | 55,700,972.47                                               |
| 其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益 |     | -                                        | -                                                           |
| 3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |     | -                                        | -                                                           |
| 4.汇兑收益（损失以“-”号填列）        |     | -                                        | -                                                           |
| 5.其他业务收入                 |     | -                                        | -                                                           |
| 二、费用                     |     | 1,575,280.31                             | 1,428,225.68                                                |
| 1.管理人报酬                  |     | 1,308,750.45                             | 1,261,388.22                                                |
| 2.托管费                    |     | 72,708.36                                | 70,077.13                                                   |
| 3.投资顾问费                  |     | -                                        | -                                                           |
| 4.利息支出                   |     | -                                        | -                                                           |
| 5.信用减值损失                 |     | -                                        | -                                                           |
| 6.资产减值损失                 |     | -                                        | -                                                           |
| 7.税金及附加                  |     | -                                        | -                                                           |
| 8.其他费用                   |     | 193,821.50                               | 96,760.33                                                   |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）      |     | 35,234,027.92                            | 57,635,283.95                                               |
| 减：所得税费用                  |     | -                                        | -                                                           |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）        |     | 35,234,027.92                            | 57,635,283.95                                               |
| 五、其他综合收益的税后净额            |     | -                                        | -                                                           |
| 六、综合收益总额                 |     | 35,234,027.92                            | 57,635,283.95                                               |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目 | 附注号 | 本期 | 上年度可比期间 |
|-----|-----|----|---------|
|-----|-----|----|---------|

|                              |             | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 | 2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日 |
|------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |             |                                 |                                           |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金             |             | 58,594,142.25                   | 58,996,788.76                             |
| 2.处置证券投资收到的现金净额              |             | 20,000,000.00                   | -                                         |
| 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                |             | 15,606.22                       | 3,399,591.30                              |
| 6.收到的税费返还                    |             | -                               | -                                         |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金             | 10.5.7.53.1 | 32,815.02                       | 32,836,170.07                             |
| <b>经营活动现金流入小计</b>            |             | <b>78,642,563.49</b>            | <b>95,232,550.13</b>                      |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金             |             | 10,535,110.29                   | 4,578,727.77                              |
| 9.取得证券投资支付的现金净额              |             | 10,000,000.00                   | 72,000,000.00                             |
| 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           |             | -                               | 564,680.57                                |
| 13.支付的各项税费                   |             | 9,190,766.15                    | 17,880,610.44                             |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金            | 10.5.7.53.2 | 444,965.81                      | 257,204.75                                |
| <b>经营活动现金流出小计</b>            |             | <b>30,170,842.25</b>            | <b>95,281,223.53</b>                      |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |             | <b>48,471,721.24</b>            | <b>-48,673.40</b>                         |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |             |                                 |                                           |
| 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            | 10.5.7.53.3 | -                               | -                                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>            |             | <b>-</b>                        | <b>21,500.00</b>                          |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |             | 4,150,405.40                    | 5,351,411.00                              |
| 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            | 10.5.7.53.4 | -                               | -                                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>            |             | <b>4,150,405.40</b>             | <b>1,356,588,765.57</b>                   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |             | <b>-4,150,405.40</b>            | <b>-1,356,567,265.57</b>                  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>        |             |                                 |                                           |
| 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            | 10.5.7.53.  | -                               | -                                         |

|                    |                 |                |                  |
|--------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                    | 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         |                 | 37,049,994.86  | 55,699,994.50    |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金  | 10.5.7.53.<br>6 | -              | -                |
| 筹资活动现金流出小计         |                 | 37,049,994.86  | 142,963,894.50   |
| 筹资活动产生的现金流量净额      |                 | -37,049,994.86 | 1,370,536,102.62 |
| 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     |                 | 7,271,320.98   | 13,920,163.65    |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |                 | 14,647,401.63  | -                |
| 六、期末现金及现金等价物余额     |                 | 21,918,722.61  | 13,920,163.65    |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日（基金<br>合同生效日）至 2025 年 6<br>月 30 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  |     | 36,800,509.35                            | 55,700,972.47                                               |
| 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     |     | 8,876.50                                 | 3,362,242.05                                                |
| 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        |     | 36,809,385.85                            | 59,063,214.52                                               |
| 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 |     | 270,423.00                               | 1,010.00                                                    |

|                    |  |                |                   |
|--------------------|--|----------------|-------------------|
| 经营活动现金流出小计         |  | 270,423.00     | 1,513,491,010.00  |
| 经营活动产生的现金流量净额      |  | 36,538,962.85  | -1,454,427,795.48 |
| 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         |  | 37,049,994.86  | 55,699,994.50     |
| 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         |  | 37,049,994.86  | 55,699,994.50     |
| 筹资活动产生的现金流量净额      |  | -37,049,994.86 | 1,457,800,002.62  |
| 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     |  | -511,032.01    | 3,372,207.14      |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |  | 3,383,115.52   | -                 |
| 五、期末现金及现金等价物余额     |  | 2,872,083.51   | 3,372,207.14      |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目        | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |        |            |        |      |      |                |                  |
|-----------|---------------------------------------|--------|------------|--------|------|------|----------------|------------------|
|           | 实收基金                                  | 其他权益工具 | 资本公积       | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
| 一、上期期末余额  | 1,513,499,997.12                      | -      | 374,000.00 | -      | -    | -    | -47,655,723.75 | 1,466,218,273.37 |
| 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                      | -      | 374,000.00 | -      | -    | -    | -47,655,723.75 | 1,466,218,273.37 |

|                      |                                                      |        |            |        |      |      |                |                  |
|----------------------|------------------------------------------------------|--------|------------|--------|------|------|----------------|------------------|
| 三、本期增减变动额(减少以“-”号填列) | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -18,258,849.72 | -18,258,849.72   |
| （一）综合收益总额            | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | 18,791,145.14  | 18,791,145.14    |
| （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              | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -37,049,994.86 | -37,049,994.86   |
| （四）其他综合收益结转留存收益      | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -              | -                |
| （五）专项储备              | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -              | -                |
| 其中：本期提取              | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -              | -                |
| 本期使用                 | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -              | -                |
| （六）其他                | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -              | -                |
| 四、本期期末余额             | 1,513,499,997.12                                     | -      | 374,000.00 | -      | -    | -    | -65,914,573.47 | 1,447,959,423.65 |
| 项目                   | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 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) | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | -35,504,957.47 | -35,504,957.47   |
| （一）综合收益总额            | -                                                    | -      | -          | -      | -    | -    | 20,195,037.03  | 20,195,037.03    |
| （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         | -                | - | - | - | - | - | -55,699,994.50 | -55,699,994.50   |
| （四）其他综合收益结转留存收益 | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| （五）专项储备         | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 其中：本期提取         | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 本期使用            | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| （六）其他           | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末余额        | 1,513,499,997.12 | - | - | - | - | - | -35,504,957.47 | 1,477,995,039.65 |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                   | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日                |      |        |                |                  |
|----------------------|------------------------------------------------------|------|--------|----------------|------------------|
|                      | 实收基金                                                 | 资本公积 | 其他综合收益 | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
| 一、上期期末余额             | 1,513,499,997.12                                     | -    | -      | -13,665,877.00 | 1,499,834,120.12 |
| 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                                     | -    | -      | -13,665,877.00 | 1,499,834,120.12 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | -                                                    | -    | -      | -1,815,966.94  | -1,815,966.94    |
| （一）综合收益总额            | -                                                    | -    | -      | 35,234,027.92  | 35,234,027.92    |
| （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              | -                                                    | -    | -      | -37,049,994.86 | -37,049,994.86   |
| （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                                     | -    | -      | -15,481,843.94 | 1,498,018,153.18 |
| 项目                   | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日 |      |        |                |                  |

|                              | 实收<br>基金         | 资本<br>公积 | 其他<br>综合收益 | 未分配<br>利润      | 所有者权益<br>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<br>额（减少以“-”号<br>填列） | -                | -        | -          | 1,935,289.45   | 1,935,289.45     |
| （一）综合收益总<br>额                | -                | -        | -          | 57,635,283.95  | 57,635,283.95    |
| （二）产品持有人<br>申购和赎回            | -                | -        | -          | -              | -                |
| 其中：产品申购                      | -                | -        | -          | -              | -                |
| 产品赎回                         | -                | -        | -          | -              | -                |
| （三）利润分配                      | -                | -        | -          | -55,699,994.50 | -55,699,994.50   |
| （四）其他综合收<br>益结转留存收益          | -                | -        | -          | -              | -                |
| （五）其他                        | -                | -        | -          | -              | -                |
| 四、本期期末余额                     | 1,513,499,997.12 | -        | -          | 1,935,289.45   | 1,515,435,286.57 |

注：本基金合同生效日为 2025 年 1 月 13 日，上年度可比期间为 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 6 月 30 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

10.5 报表附注

10.5.1 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”。

#### 10.5.2 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”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的《公开募集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》《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。

#### 10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

#### 10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

#### 10.5.4.1 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。

#### 10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

##### 10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

##### 10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无会计差错更正。

#### 10.5.6 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》、国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，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%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 21,729,681.66          |
| 其他货币资金 | 189,292.77             |
| 小计     | 21,918,974.43          |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 21,918,974.43          |

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 |
|----|-----|
|----|-----|

|                | 2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|-----------------|
| 活期存款           | 21,729,429.84   |
| 定期存款           | -               |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -               |
| 其他存款           | -               |
| 应计利息           | 251.82          |
| 小计             | 21,729,681.66   |
| 减：减值准备         | -               |
| 合计             | 21,729,681.66   |

#### 10.5.7.1.3 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。

#### 10.5.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 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                      | 81,084,890.64          | 81,084,890.64 | -      |
| 其他                          | -                      | -             | -      |
| 小计                          | 81,084,890.64          | 81,084,890.64 | -      |
| 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<br>2026 年 6 月 30 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                          | 81,084,890.64          | 81,084,890.64 | -      |

#### 10.5.7.3 买入返售金融资产

##### 10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

##### 10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 5,050,067.62           |
| 1—2 年  | -                      |
| 小计     | 5,050,067.62           |
| 减：坏账准备 | 252,503.38             |
| 合计     | 4,797,564.24           |

10.5.7.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 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 | 5,050,067.62 | 100.00 | 252,503.38 | 5.00 | 4,797,564.24 |
| 其中：应收关联方款项       | 721,656.39   | 14.29  | 36,082.82  | 5.00 | 685,573.57   |
| 应收第三方款项          | 4,328,411.23 | 85.71  | 216,420.56 | 5.00 | 4,111,990.67 |
| 合计               | 5,050,067.62 | 100.00 | 252,503.38 | 5.00 | 4,797,564.24 |

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 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<br>2026 年 6 月 30 日 |            |         |
|---------|------------------------|------------|---------|
|         | 账面余额                   | 坏账准备       | 计提比例（%） |
| 应收关联方款项 | 721,656.39             | 36,082.82  | 5.00    |
| 应收第三方款项 | 4,328,411.23           | 216,420.56 | 5.00    |
| 合计      | 5,050,067.62           | 252,503.38 | 5.00    |

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别               | 上年度末<br>2025 年 12 月<br>31 日 | 本期变动金额    |           |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30<br>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 | 257,553.82                  | 51,752.61 | 56,803.05 | -  | -    | 252,503.38                |
| 其中：应收关联方款项       | 22,168.18                   | 13,914.64 | -         | -  | -    | 36,082.82                 |
| 应收第三方款项          | 235,385.64                  | 37,837.97 | 56,803.05 | -  | -    | 216,420.56                |

| 类别 | 上年度末<br>2025 年 12 月<br>31 日 | 本期变动金额    |           |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30<br>日 |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|----|------|---------------------------|
|    |                             | 计提        | 转回或收回     | 核销 | 其他变动 |                           |
| 合计 | 257,553.82                  | 51,752.61 | 56,803.05 | -  | -    | 252,503.38                |

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 |
|-------|-----------|---------|----|
| 第三方租户 | 56,803.05 | 正常到期收回  | -  |
| 合计    | 56,803.05 | -       | -  |

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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  | 2,813,975.60 | 55.72           | 140,698.78 | 2,673,276.82 |
| 租户 5  | 721,656.39   | 14.29           | 36,082.82  | 685,573.57   |
| 租户 6  | 579,771.98   | 11.48           | 28,988.60  | 550,783.38   |
| 租户 4  | 300,949.90   | 5.96            | 15,047.50  | 285,902.40   |
| 租户 7  | 147,873.58   | 2.93            | 7,393.68   | 140,479.90   |
| 合计    | 4,564,227.45 | 90.38           | 228,211.38 | 4,336,016.07 |

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 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。

#### 10.5.7.10 持有待售资产

无。

#### 10.5.7.11 投资性房地产

##### 10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目             | 房屋建筑物及相关土地使用权    | 土地使用权 | 在建投资性房地产 | 合计               |
|----------------|------------------|-------|----------|------------------|
| 一、账面原值         |                  |       |          |                  |
| 1.期初余额         | 1,552,947,703.01 | -     | -        | 1,552,947,703.01 |
| 2.本期增加金额       | 1,351,944.98     | -     | -        | 1,351,944.98     |
| 外购             | 1,351,944.98     | -     | -        | 1,351,944.98     |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因增加         | -                | -     | -        | -                |
| 3.本期减少金额       | -                | -     | -        | -                |
| 处置             | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因减少         | -                | -     | -        | -                |
| 4.期末余额         | 1,554,299,647.99 | -     | -        | 1,554,299,647.99 |
| 二、累计折旧（摊销）     |                  |       |          |                  |
| 1.期初余额         | 125,563,549.76   | -     | -        | 125,563,549.76   |
| 2.本期增加金额       | 24,938,335.62    | -     | -        | 24,938,335.62    |
| 本期计提           | 24,938,335.62    | -     | -        | 24,938,335.62    |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因增加         | -                | -     | -        | -                |
| 3.本期减少金额       | -                | -     | -        | -                |
| 处置             | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因减少         | -                | -     | -        | -                |
| 4.期末余额         | 150,501,885.38   | -     | -        | 150,501,885.38   |
| 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 | 1,403,797,762.61 | -     | -        | 1,403,797,762.61 |
| 2.期初账面价值 | 1,427,384,153.25 | -     | -        | 1,427,384,153.25 |

#### 10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

#### 10.5.7.11.3 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 | 41,863,453.88 | -      | -      | -        | -        |
| 合计           | —                | 98,925.84 | 41,863,453.88 | -      | -      | -        | —        |

#### 10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026年6月30日 |
|--------|-------------------|
| 固定资产   | 7,773,763.33      |
| 固定资产清理 | -                 |
| 合计     | 7,773,763.33      |

#### 10.5.7.12.1 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   | -      | 8,578,219.28 | 695,858.40 | 936,429.94 | 323,759.92 | 10,534,267.54 |
| 2. 本期增加金额 | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 购置        | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 在建工程转入    | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 其他原因增加    | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 3. 本期减少金额 | -      | -            | -          | -          | -          | -             |

| 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            |
|-----------|--------|--------------|------------|------------|------------|---------------|
| 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   | -      | 1,694,007.19 | 155,192.60 | 248,205.02 | 59,862.00  | 2,157,266.81  |
| 2. 本期增加金额 | -      | 464,921.22   | 44,863.92  | 78,001.29  | 15,450.97  | 603,237.40    |
| 本期计提      | -      | 464,921.22   | 44,863.92  | 78,001.29  | 15,450.97  | 603,237.40    |
| 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   | -      | 2,158,928.41 | 200,056.52 | 326,206.31 | 75,312.97  | 2,760,504.21  |
| 三、减值准备    |        |              |            |            |            |               |
| 1. 期初余额   | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 2. 本期增加金额 | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 本期计提      | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 其他原因增加    | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 3. 本期减少金额 | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 处置或报废     | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 其他原因减少    | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 4. 期末余额   | -      | -            | -          | -          | -          | -             |
| 四、账面价值    |        |              |            |            |            |               |
| 1. 期末账面价值 | -      | 6,419,290.87 | 495,801.88 | 610,223.63 | 248,446.95 | 7,773,763.33  |
| 2. 期初账面价值 | -      | 6,884,212.09 | 540,665.80 | 688,224.92 | 263,897.92 | 8,377,000.73  |

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 在建工程   | 51,823.01              |
| 工程物资   | -                      |
| 小计     | 51,823.01              |
| 减：减值准备 | -                      |

| 项目 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----|------------------------|
| 合计 | 51,823.01              |

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

| 项目          | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      |           |
|-------------|------------------------|------|-----------|
|             | 账面余额                   | 减值准备 | 账面价值      |
| 6#楼冷库采购货架项目 | 51,823.01              | -    | 51,823.01 |
| 合计          | 51,823.01              | -    | 51,823.01 |

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

单位：人民币元

| 项目          | 期初余额 | 本期增加金额    | 本期转入<br>固定资产金额 | 本期其他减少金额 | 期末余额      |
|-------------|------|-----------|----------------|----------|-----------|
| 6#楼冷库采购货架项目 | -    | 51,823.01 | -              | -        | 51,823.01 |
| 合计          | -    | 51,823.01 | -              | -        | 51,823.01 |

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 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   | -     | -     | -   | -     | 109,793.79 | 109,793.79 |
| 2. 本期增加金额 | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 购置        | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 内部研发      | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 其他原因增加    | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 3. 本期减少金额 | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 处置        | -     | -     | -   | -     | -          | -          |
| 其他原因减少    | -     | -     | -   | -     | -          | -          |

| 项目        | 特许经营<br>权 | 土地使<br>用权 | 专利权 | 非专有<br>技术 | 软件         | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|------------|------------|
| 4. 期末余额   | -         | -         | -   | -         | 109,793.79 | 109,793.79 |
| 二、累计摊销    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期初余额   | -         | -         | -   | -         | 31,595.84  | 31,595.84  |
| 2. 本期增加金额 | -         | -         | -   | -         | 10,979.40  | 10,979.40  |
| 本期计提      | -         | -         | -   | -         | 10,979.40  | 10,979.40  |
| 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   | -         | -         | -   | -         | 42,575.24  | 42,575.24  |
| 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   | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 四、账面价值    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期末账面价值 | -         | -         | -   | -         | 67,218.55  | 67,218.55  |
| 2. 期初账面价值 | -         | -         | -   | -         | 78,197.95  | 78,197.95  |

#### 10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

#### 10.5.7.16 开发支出

无。

#### 10.5.7.17 商誉

##### 10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

##### 10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

##### 10.5.7.17.3 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。

#### 10.5.7.18 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<br>金额 | 期末余额      |
|------------|-----------|--------|----------|--------------|-----------|
| 一品一码食安追溯系统 | 17,355.53 | -      | 5,785.20 | -            | 11,570.33 |
| 合计         | 17,355.53 | -      | 5,785.20 | -            | 11,570.33 |

#### 10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

##### 10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |              |
|-----------------|------------------------|--------------|
|                 | 应纳税暂时性<br>差异           | 递延所得税<br>负债  |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | -                      | -            |
| 公允价值变动          | -                      | -            |
| 固定资产加速折旧        | 5,799,285.85           | 1,449,821.47 |
| 收入按照直线法核算       | 3,930,174.97           | 982,543.74   |
| 合计              | 9,729,460.82           | 2,432,365.21 |

##### 10.5.7.19.3 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<br>负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期末余<br>额 | 递延所得税资产和<br>负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期初余<br>额 |
|---------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| 递延所得税资产 | -                    | -                         | -                    | -                         |
| 递延所得税负债 | -                    | 2,432,365.21              | -                    | 2,710,488.01              |

##### 10.5.7.19.4 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 资产减值准备 | -                      |
| 预计负债   | -                      |
| 可抵扣亏损  | 1,250,168.70           |
| 坏账准备   | 252,553.38             |
| 合计     | 1,502,722.08           |

##### 10.5.7.19.5 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<br>2026 年 6 月 30 日 | 备注 |
|--------|------------------------|----|
| 2030 年 | 1,250,168.70           | -  |
| 合计     | 1,250,168.70           | —  |

## 10.5.7.20 其他资产

## 10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 其他应收款   | 9,950.00               |
| 其他非流动资产 | 7,284.02               |
| 合计      | 17,234.02              |

## 10.5.7.20.2 预付账款

## 10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

## 10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

## 10.5.7.20.3 其他应收款

## 10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 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               |

## 10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

| 款项性质   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 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               |

## 10.5.7.20.3.3 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    | 50.00          | -                    | -                    | 50.00 |
| 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    | -              | -                    | -                    | -     |
| 本期转销    | -              | -                    | -                    | -     |
| 本期核销    | -              | -                    | -                    | -     |
| 其他变动    | -              | -                    | -                    | -     |
| 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。

## 10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

## 10.5.7.20.3.5 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 |

## 10.5.7.21 短期借款

无。

## 10.5.7.22 应付账款

## 10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 工程及设备款 | 764,745.06             |
| 经营性付款  | 2,580,504.02           |
| 合计     | 3,345,249.08           |

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 增值税     | 739,651.68             |
| 消费税     | -                      |
| 企业所得税   | -                      |
| 个人所得税   | -                      |
| 城市维护建设税 | 36,982.58              |
| 教育费附加   | 36,982.58              |
| 房产税     | 386,427.00             |
| 土地使用税   | 18,596.13              |
| 土地增值税   | -                      |
| 印花税     | 23,031.12              |
| 其他      | 24,813.49              |
| 合计      | 1,266,484.58           |

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 预收款项           | 7,435,692.20           |
| 其他应付款          | 33,822,186.69          |
| 收入直线法调整造成待转销项税 | 422,308.17             |
| 合计             | 41,680,187.06          |

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预收租金 | 7,435,692.20           |
| 合计   | 7,435,692.20           |

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 质保金    | -                      |
| 押金及保证金 | 33,582,421.20          |
| 中介机构费  | 203,315.49             |
| 其他     | 36,450.00              |
| 合计     | 33,822,186.69          |

## 10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

## 10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目            | 基金份额（份）        | 账面金额             |
|---------------|----------------|------------------|
| 上年度末          | 500,000,000.00 | 1,513,499,997.12 |
| 本期认购          | -              | -                |
| 本期赎回（以“-”号填列） | -              | -                |
| 本期末           | 500,000,000.00 | 1,513,499,997.12 |

## 10.5.7.32 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 |

## 10.5.7.33 其他综合收益

无。

## 10.5.7.34 盈余公积

无。

## 10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

| 项目             | 已实现部分          | 未实现部分 | 合计             |
|----------------|----------------|-------|----------------|
| 上年度末           | -47,655,723.75 | -     | -47,655,723.75 |
| 本期利润           | 18,791,145.14  | -     | 18,791,145.14  |
| 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        | -37,049,994.86 | -     | -37,049,994.86 |

|     |                |   |                |
|-----|----------------|---|----------------|
| 本期末 | -65,914,573.47 | - | -65,914,573.47 |
|-----|----------------|---|----------------|

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |               |
|---------|---------------------------------------|---------------|
|         | 福州华威智慧农产品有限公司                         | 合计            |
| 营业收入    | -                                     | -             |
| 租金收入    | 41,863,453.88                         | 41,863,453.88 |
| 物业管理费收入 | 7,466,354.59                          | 7,466,354.59  |
| 停车位收入   | 3,732,224.76                          | 3,732,224.76  |
| 广告位收入   | 468,319.36                            | 468,319.36    |
| 其他      | 963,387.74                            | 963,387.74    |
| 合计      | 54,493,740.33                         | 54,493,740.33 |
| 营业成本    | -                                     | -             |
| 折旧与摊销   | 25,552,384.78                         | 25,552,384.78 |
| 租赁成本    | 382,310.22                            | 382,310.22    |
| 运营管理成本  | 5,022,366.11                          | 5,022,366.11  |
| 其他      | -                                     | -             |
| 合计      | 30,957,061.11                         | 30,957,061.11 |

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

| 项目     | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------|---------------------------------------|
| 基金投资收益 | 564,674.19                            |
| 合计     | 564,674.19                            |

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

| 项目   | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|------|---------------------------------------|
| 政府补助 | 328,618.74                            |
| 其他   | 9,581.57                              |
| 合计   | 338,200.31                            |

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 增值税     | -                                     |
| 消费税     | -                                     |
| 企业所得税   | -                                     |
| 个人所得税   | -                                     |
| 城市维护建设税 | 198,919.91                            |
| 教育费附加   | 119,351.94                            |
| 房产税     | 888,914.80                            |
| 土地使用税   | 42,881.61                             |
| 土地增值税   | -                                     |
| 印花税     | 48,766.69                             |
| 地方教育附加  | 79,567.96                             |
| 水利基金    | -68,444.76                            |
| 其他      | -                                     |
| 合计      | 1,309,958.15                          |

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 折旧摊销费 | 5,952.84                              |
| 合计    | 5,952.84                              |

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 银行手续费 | 66,485.95                             |
| 其他    | -                                     |
| 合计    | 66,485.95                             |

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

| 项目        | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-----------|---------------------------------------|
| 债权投资减值损失  | -                                     |
| 应收账款坏账损失  | -5,050.44                             |
| 其他应收款坏账损失 | -                                     |
| 其他        | -                                     |
| 合计        | -5,050.44                             |

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

| 项目  | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-----|---------------------------------------|
| 审计费 | 143,808.12                            |
| 评估费 | 0.01                                  |
| 登记费 | -                                     |
| 其他  | 61,990.40                             |
| 合计  | 205,798.53                            |

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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          | 25,174.97                             |
| 合计          | 25,174.97                             |

注：其他项目为补缴 2023-2025 年度房产税及土地使用税产生的税收滞纳金。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 当期所得税费用 | 2,661,446.08                          |
| 递延所得税费用 | -278,122.80                           |
| 合计      | 2,383,323.28                          |

## 10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 利润总额                           | 21,174,468.42                         |
| 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                   | -1,802,904.22                         |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 2,661,446.08                          |
| 非应税收入的影响                       | -                                     |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 9,684,346.36                          |
| 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 | -8,159,564.94                         |
| 合计                             | 2,383,323.28                          |

## 10.5.7.53 现金流量表附注

## 10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目            | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|---------------|----------------------------|
| 收到的保证金、押金、意向金 | -                          |
| 收到关联方往来款      | -                          |
| 其他            | 32,815.02                  |
| 合计            | 32,815.02                  |

## 10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|---------|----------------------------|
| 支付银行手续费 | 67,028.95                  |
| 中介机构费   | 291,840.03                 |
| 其他      | 86,096.83                  |
| 合计      | 444,965.81                 |

## 10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.54 现金流量表补充资料

## 10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目                               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量               |                            |
| 净利润                              | 18,791,145.14              |
| 加：信用减值损失                         | -5,050.44                  |
| 资产减值损失                           | -                          |
| 固定资产折旧                           | 603,237.40                 |
| 投资性房地产折旧                         | 24,938,335.62              |
| 使用权资产折旧                          | -                          |
| 无形资产摊销                           | 10,979.40                  |
| 长期待摊费用摊销                         | 5,785.20                   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | -                          |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | -                          |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | -                          |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | -                          |
| 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）             | -278,122.80                |
| 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）            | 9,589,951.95               |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | -5,184,540.23              |
| 其他                               | -                          |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 48,471,721.24              |
| 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                         | -                          |

| 项目               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|------------------|----------------------------|
| 3. 现金及现金等价物净变动情况 |                            |
| 现金的期末余额          | 21,918,722.61              |
| 减：现金的期初余额        | 14,647,401.63              |
| 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     | 7,271,320.98               |

#### 10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

#### 10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目                         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------|----------------------------|
| 一、现金                       | 21,918,722.61              |
| 其中：库存现金                    | -                          |
| 可随时用于支付的银行存款               | 21,729,429.84              |
| 可随时用于支付的其他货币资金             | 189,292.77                 |
| 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             | 21,918,722.61              |
| 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 | -                          |

#### 10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

#### 10.5.8 合并范围的变更

##### 10.5.8.1 非同一控制下企业合并

##### 10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

##### 10.5.8.1.2 合并成本及商誉

##### 10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

##### 10.5.8.1.2.2 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。

##### 10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

#### 10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

##### 10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

##### 10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

##### 10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

#### 10.5.8.2 同一控制下企业合并

##### 10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

##### 10.5.8.2.2 合并成本

无。

##### 10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

##### 10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

##### 10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

#### 10.5.8.3 反向购买

无。

#### 10.5.8.4 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。

## 10.5.9 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   |

## 10.5.10 分部报告

无。

## 10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

## 10.5.11.1 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。

## 10.5.11.2 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。

## 10.5.11.3 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。

## 10.5.12 关联方关系

## 10.5.12.1 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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

## 10.5.12.2 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的公司 |
| 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                  |

注：以下关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

**10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易****10.5.13.1 关联采购与销售情况****10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况**

本基金本报告期及上年度可比期间未向关联方采购商品，亦未接受关联方提供劳务。

**10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况**

本基金本报告期及上年度可比期间未向关联方出售商品、提供劳务。

**10.5.13.2 关联租赁情况****10.5.13.2.1 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 |
|--------------------|--------|--------------|----------------|
| 福州华威美食广场运营有限公司     | 场地租赁   | 1,091,093.81 | 360,708.41     |
| 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   | 469,996.66   | 437,147.08     |
| 中国工商银行股份有限公司福州仓山支行 | 场地租赁   | 342,645.34   | 312,584.14     |
| 合计                 | —      | 1,903,735.81 | 1,187,738.97   |

**10.5.13.2.2 作为承租方**

本基金本报告期及上年度可比期间未承租关联方资产。

**10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易****10.5.13.3.1 债券交易**

本基金本报告期及上年度可比期间未发生通过关联方交易单元进行的债券交易。

**10.5.13.3.2 债券回购交易**

本基金本报告期及上年度可比期间未发生通过关联方交易单元进行的债券回购交易。

**10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金**

本基金本报告期及上年度可比期间无应支付关联方的佣金。

**10.5.13.4 关联方报酬****10.5.13.4.1 基金管理费**

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月<br>30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月13日（基金合同<br>生效日）至2025年6月30日 |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 6,621,949.99                   | 6,060,360.16                                  |
| 其中：固定管理费       | 6,621,949.99                   | 6,060,360.16                                  |
| 浮动管理费          | -                              | -                                             |
| 支付销售机构的客户维护费   | 24,092.38                      | 26,734.45                                     |

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 $\geq 1.15$ ，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 $\geq 1.15$ ）、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于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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月<br>30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月13日（基金合同<br>生效日）至2025年6月30日 |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 72,708.36                      | 70,077.13                                     |

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期及上年度可比期间未与关联方进行银行间同业市场债券（含回购）交易。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内和上年度可比期间基金管理人未运用固有资金投资本基金。

10.5.13.6.2 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<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日                |                    |              |               |                   |                     |                    |              |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| 关联方名称                                                | 期初持有               |              | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因拆<br>分变动份<br>额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有               |              |
|                                                      | 份额                 | 比例           |               |                   |                     | 份额                 | 比例           |
| 广发证券股<br>份有限公司                                       | 325,309.0<br>0     | 0.0651%      | 8,300.00      | -                 | 15,043.00           | 318,566.0<br>0     | 0.0637%      |
| 关联自然人 1                                              | 125.00             | 0.0000%      | -             | -                 | 125.00              | 0.00               | 0.0000%      |
| 福建华威农<br>商（集团）有<br>限公司                               | 170,000,0<br>00.00 | 34.0000<br>% | -             | -                 | -                   | 170,000,0<br>00.00 | 34.0000<br>% |
| 合计                                                   | 170,325,4<br>34.00 | 34.0651<br>% | 8,300.00      | -                 | 15,168.00           | 170,318,5<br>66.00 | 34.0637<br>% |
| 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 13 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日 |                    |              |               |                   |                     |                    |              |
| 关联方名称                                                | 期初持有               |              | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因拆<br>分变动份<br>额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有               |              |
|                                                      | 份额                 | 比例           |               |                   |                     | 份额                 | 比例           |
| 福建华威农<br>商（集团）有<br>限公司                               | 170,000,<br>000.00 | 34.0000<br>% | 0.00          | 0.00              | 0.00                | 170,000,0<br>00.00 | 34.0000<br>% |
| 广发证券股<br>份有限公司                                       | 1,097,33<br>2.00   | 0.2195%      | 447,211.00    | 0.00              | 1,218,620.<br>00    | 325,923.0<br>0     | 0.0652%      |
| 关联自然人 1                                              | 123.00             | 0.0000%      | 700.00        | 0.00              | 0.00                | 823.00             | 0.0002%      |
| 关联自然人 2                                              | 811.00             | 0.0002%      | 0.00          | 0.00              | 0.00                | 811.00             | 0.0002%      |
| 关联自然人 3                                              | 25.00              | 0.0000%      | 100.00        | 0.00              | 0.00                | 125.00             | 0.0000%      |
| 合计                                                   | 171,098,           | 34.2197      | 448,011.00    | 0.00              | 1,218,620.          | 170,327,6          | 34.0656      |

|  |        |   |  |  |    |       |   |
|--|--------|---|--|--|----|-------|---|
|  | 291.00 | % |  |  | 00 | 82.00 | % |
|--|--------|---|--|--|----|-------|---|

- 注：1.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。
- 2.上年度可比期间，关联自然人 1（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。
- 3.上年度可比期间，与关联自然人 2（项目公司董事的关系密切家庭成员）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。
- 4.上年度可比期间，关联自然人 3（本基金运营管理机构监事的关系密切家庭成员）即为本报告中关联自然人 1。

10.5.13.7 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<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |           | 上年度可比期间<br>2025年1月13日（基金合同生效日）<br>至2025年6月30日 |              |
|-------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------------------|--------------|
|             | 期末余额                       | 当期利息收入    | 期末余额                                          | 当期利息收入       |
| 中国工商银行-活期存款 | 21,729,681.66              | 15,526.94 | 13,848,457.70                                 | 3,417,476.54 |
| 合计          | 21,729,681.66              | 15,526.94 | 13,848,457.70                                 | 3,417,476.54 |

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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期及上年度可比期间未在承销期内参与关联方承销证券。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称          | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |           | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |           |
|------|----------------|------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|      |                | 账面余额                   | 坏账准备      | 账面余额                     | 坏账准备      |
| 租金   | 福州华威美食广场运营有限公司 | 721,656.39             | 36,082.82 | 443,363.64               | 22,168.18 |
| 合计   | —              | 721,656.39             | 36,082.82 | 443,363.64               | 22,168.18 |

## 10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方名称              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 管理人报酬 | 易方达基金管理有限公司        | 3,943,484.43           | 2,634,733.98             |
| 管理人报酬 | 易方达资产管理有限公司        | 876,329.86             | 585,496.43               |
| 托管费   | 中国工商银行股份有限公司       | 219,082.47             | 146,374.11               |
| 运营管理费 | 福建华威农商（集团）有限公司     | 2,481,545.70           | 6,374,692.32             |
| 押金保证金 | 福州华威美食广场运营有限公司     | 765,969.00             | 765,969.00               |
| 应付水电费 | 福建华威农商（集团）有限公司     | 86,780.66              | 71,985.81                |
| 押金保证金 | 福建华威农商（集团）有限公司     | 2,278,568.00           | 2,278,568.00             |
| 预收租金  | 福建华威农商（集团）有限公司     | 54,166.00              | 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 | 125,614.06             | 122,032.00               |
| 合计    | —                  | 10,831,540.18          | 12,987,589.65            |

## 10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

## 10.5.15.1 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。

## 10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

## 10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 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。

## 10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 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。

## 10.5.16 收益分配情况

## 10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益<br>登记日  | 除息日        | 每 10 份基金份额<br>分红数 | 本期收益分配<br>合计  | 本期收益分配<br>占可供分配金<br>额比例（%） | 备注                                           |
|----|------------|------------|-------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | 2026-04-08 | 2026-04-08 | 0.741             | 37,049,994.86 | 99.99                      | 场外除息日：<br>2026-04-08<br>场内除息日：<br>2026-04-09 |
| 合计 |            |            |                   | 37,049,994.86 | -                          | -                                            |

#### 10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

#### 10.5.17 金融工具风险及管理

##### 10.5.17.1 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。

##### 10.5.17.2 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。

##### 10.5.17.3 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，银行存款的利息收入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。

### 10.5.18 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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

### 10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

#### 10.5.19.1 货币资金

##### 10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 2,872,334.79           |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 2,872,334.79           |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 2,872,334.79           |

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 2,872,083.51           |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 251.28                 |
| 小计             | 2,872,334.79           |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 2,872,334.79           |

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

|        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 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 |

10.5.19.2.2 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持专项 | 1,513,490,000.00 | -    | -    | 1,513,490,000.00 | -        | 13,988,216.21 |

|    |                  |   |   |                  |   |               |
|----|------------------|---|---|------------------|---|---------------|
| 计划 |                  |   |   |                  |   |               |
| 合计 | 1,513,490,000.00 | - | - | 1,513,490,000.00 | - | 13,988,216.21 |

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                         |                |                |              |                 |
|--------------------------|-------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的不<br>动产基金份额<br>(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<br>例 (%) | 持有份 额<br>(份) | 占总份 额比<br>例 (%) |
| 1,217                    | 410,846.34              | 498,560,514.00 | 99.71          | 1,439,486.00 | 0.29            |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                         |                |                |              |                 |
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的不<br>动产基金份额<br>(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<br>例 (%) | 持有份 额<br>(份) | 占总份 额比<br>例 (%) |
| 1,404                    | 356,125.36              | 497,942,091.00 | 99.59          | 2,057,909.00 | 0.41            |

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |                                                        |               |            |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| 序号                     | 持有人名称                                                  | 持有份额 (份)      | 占总份额比例 (%) |
| 1                      | 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 | 25,090,000.00 | 5.02       |
| 2                      | 中国国际金融股份有限公司                                           | 21,003,468.00 | 4.20       |
| 3                      | 东方证券股份有限公司                                             | 14,598,240.00 | 2.92       |
| 4                      | 大家人寿保险股份有限公司－传统产品                                      | 14,285,702.00 | 2.86       |
| 5                      | 信达证券股份有限公司                                             | 9,620,000.00  | 1.92       |
| 6                      | 西藏信托有限公司－西藏信托－晟元 1 号集合资金信托计划                           | 9,567,905.00  | 1.91       |
| 7                      | 中信证券股份有限公司                                             | 9,533,643.00  | 1.91       |
| 8                      | 东北证券股份有限公司                                             | 9,159,938.00  | 1.83       |
| 9                      | 中国农业再保险股份有限公司－农行专户四                                    | 8,934,800.00  | 1.79       |
| 10                     | 华金证券－东吴人寿保险股份有限公司－华金证券东吴人寿 15 号基础设施基                   | 8,053,251.00  | 1.61       |

|                          | 金策略 FOF 单一资产管理计划                                                     |                |           |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| 合计                       |                                                                      | 129,846,947.00 | 25.97     |
| 上年度末<br>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      |

## 11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 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     |
| 合计                       |                                                        | 170,000,000.00 | 34.00     |
| 上年度末<br>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 |

#### 11.4 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%     |

### § 12 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 |
| 本报告期期初不动产基金份额总额              | 500,000,000.00 |
| 本报告期不动产基金份额变动情况              | -              |
| 本报告期末不动产基金份额总额               | 500,000,000.00 |

### § 13 重大事件揭示

#### 13.1 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。

#### 13.2 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 2026 年 1 月 5 日发布公告，自 2026 年 1 月 3 日起高松凡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。

#### 13.3 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。

#### 13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金未改聘会计师事务所。

#### 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，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根据内部制度审慎开展选聘工作，考虑了评估机构的专业资质及历史同类项目经验等要素，决定将

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，详见基金管理人于 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》。

### 13.6 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。

### 13.7 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关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告      | 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 | 2026-01-05 |
| 2  | 易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 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 | 2026-01-10 |
| 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二〇二五年下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 | 2026-01-10 |
| 4  | 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解除限售的公告               | 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 | 2026-01-12 |
| 5  | 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解除限售的第一次提示性公告         | 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 | 2026-01-19 |
| 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 | 2026-01-19 |
| 7  | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告             | 证券时报                       | 2026-01-22 |
| 8  | 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               | 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 | 2026-01-23 |
| 9  | 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解除限售的第二次提示性公告         | 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 | 2026-01-23 |

|    |                                             | 站                          |            |
|----|---------------------------------------------|----------------------------|------------|
| 10 | 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 | 2026-01-24 |
| 11 | 易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告         | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站      | 2026-03-31 |
| 12 | 易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告         | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站      | 2026-03-31 |
| 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召开 2025 年业绩说明会的公告   | 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 | 2026-03-31 |
| 14 | 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（2025 年度） | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站      | 2026-03-31 |
| 15 | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告             | 证券时报                       | 2026-03-31 |
| 16 | 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 | 2026-04-03 |
| 17 | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2026 年第 1 季度报告提示性公告         | 证券时报                       | 2026-04-22 |
| 18 | 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 | 2026-05-14 |
| 19 | 易方达基金管理有限公司关于旗下部分基金新增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 | 2026-06-18 |

#### § 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 15 备查文件目录

### 15.1 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。

### 15.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

### 15.3 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

二〇二六年八月三十一日