

# 嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

## 关于德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目药店经营主体换签公

### 告

#### 一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	嘉实物美消费 REIT
场内简称	物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费 REIT）
公募 REITs 代码	508011
公募 REITs 合同生效日	2024 年 1 月 31 日
基金管理人名称	嘉实基金管理有限公司
基金托管人名称	北京银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等。

#### 二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目为位于北京市的大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，项目类型属于消费基础设施。截至本公告发布日，不动产项目公司整体运营情况稳定。

#### 三、各项目药店主体换签情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的不动产项目存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况，单一客户及其关联方为包含北京达慧堂医药有限责任公司（下称达慧堂）在内的物美科技集团有限公司（下称物美集团）控股各企业，来自上述企业的经审计 2025 年租金收入约占本基金同期总租

金收入的 49.42%。

因集团业务管理需要，物美集团将德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目药店的经营方由达慧堂变更为北京物美新智医药有限责任公司（下称物美新智医药）。因此，德胜门项目公司北京美廉美连锁商业有限公司、华天项目公司北京物美小马厂商业有限公司、玉蜓桥项目公司北京玉蜓桥物美科技发展有限公司分别与达慧堂及物美新智医药于 2026 年 5 月 25 日签订主体变更协议，约定自 2026 年 6 月 1 日起，德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目的承租方由达慧堂换签为物美新智医药，原租约中除此以外的租赁面积、租赁到期期限、租金等各项约定保持不变。截至本公告发布日，来自达慧堂的经审计 2025 年租金收入约占本基金同期总租金收入的 0.60%。

本次换签的承租方物美新智医药与达慧堂股权结构一致，同属物美集团控股企业，本次换签为物美集团的集团内部调整，换签后物美新智医药将替代达慧堂列入上述单一客户及其关联方名单。

物美新智医药基本情况如下：

#### 北京物美新智医药有限责任公司基本情况

企业名称	北京物美新智医药有限责任公司
公司类型	其他有限责任公司
住所	北京市海淀区西四环北路 158 号 1 幢 10 层 110001
法定代表人	徐丽娜
注册资本	10 万元
成立（工商注册）日期	2025 年 12 月 23 日
营业期限	2025 年 12 月 23 日至无固定期限
统一社会信用代码	91110108MAK53MGG7W
经营范围摘要	许可项目：药品零售；互联网信息服务；药品互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务；第三类医疗器械经营；农药零售。 一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用品销售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；食用农产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；电子产品销售；礼品花卉销售；美甲服务；洗染服务；卫生用杀虫剂销售；宠物食品及用品零售。

不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。
-----------------------------

#### 四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

本次换签为物美集团基于其管理需要做出的内部经营主体调整安排，未涉及对德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目药店日常经营的调整。物美科技已出具承诺函，就物美新智医药等作为关联方租户承诺：“本公司将尽一切努力协助关联方租户维持关联方租户的稳定运营，避免关联方租户出现重大经营风险和违约事件，确保关联方租户严格按照关联租赁合同的约定履行合同义务。如关联方租户未能或未及时履行关联租赁合同项下的相关义务，本公司将及时提供支持（包括但不限于代替关联方租户支付租金、违约金等费用），以确保关联方租户能够按期足额支付租金等费用并履行关联租赁合同项下的相关义务”。

截至本公告发布日，本基金所属各项业务正常开展，本次德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目药店主体换签对本基金不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益无不利影响。

#### 五、已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施

本基金管理人将会同运营管理机构，敦促物美新智医药、物美集团及其关联方做好德胜门项目、华天项目和玉蜓桥项目药店的持续稳定经营，并切实履行协议及承诺约定的各项义务。

#### 六、相关机构联系方式

投资者可登录本公司网站：<http://www.jsfund.cn>）或拨打本公司客户服务热线（400-600-8800）咨询有关详情。

#### 七、风险提示

截至目前，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出

投资决策后,基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险,由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前,应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件,熟悉不动产基金相关规则,自主判断基金投资价值,自主做出投资决策,自行承担投资风险,全面认识本基金的风险收益特征和产品特性,并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应,理性判断市场,谨慎做出投资决策。

特此公告。

嘉实基金管理有限公司

2026年5月27日