

# 江西国光商业连锁股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要

(上接 A11 版)

本次发行的审计机构、验资机构和验资复核机构瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)承诺:如因本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,本机构将依法赔偿投资者损失。

本次发行的资产评估机构国信(北京)资产评估有限公司承诺:如因本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,本机构将依法赔偿投资者损失。

八、对公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺

(一)董事、高级管理人员的承诺  
公司全体董事、高级管理人员就填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺:

1. 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益。
2. 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。
3. 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。
4. 本人承诺在自身职责和权限范围内,全力促使公司董事会或者薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并对公司董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成(如有表决权)。

5. 如果公司拟实施股权激励,本人承诺在自身职责和权限范围内,全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并对公司董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成(如有表决权)。

6. 本人承诺自出具日后,中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺明确规定时,且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所该等规定时,本人承诺届时将按照中国证监会或证券交易所的规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一,若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证监会和证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,对本人作出处罚或采取相关管理措施,给公司或者股东造成损失的,依法承担赔偿责任。

## (二)控股股东、实际控制人的相关承诺

公司控股股东和实际控制人承诺:

1. 不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。
2. 作为填补回报措施相关责任主体之一,若本公司/本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本公司/本人同意按照中国证监会和证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,对本人作出处罚或采取相关管理措施,给公司或者股东造成损失的,依法承担赔偿责任。

## 九、未履行承诺的约束措施

### (一)公司的相关承诺

本公司保证将严格履行本公司招股说明书中披露的承诺事项,并承诺严格遵守下列约束措施:

1. 如果本公司未履行本公司招股说明书中披露的相关承诺事项,我们将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

2. 如果因本公司未履行相关承诺事项,致使投资者在证券交易中遭受损失的,本公司将依法向投资者赔偿相关损失。

3. 本公司将对出现违约未履行承诺行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员采取调减或停发薪酬或津贴(如该等人员在公司领薪)等措施。

4. 如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致公司承诺未能履行,确定无法履行或无法按期履行的,本人将采取以下措施:及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因;向发行人的投资者提出补充承诺或替代承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序),以尽可能保护投资者的权益。

### (二)控股股东的相关承诺

江西国光实业股份有限公司作为发行人控股股东保证将严格履行发行人招股说明书中披露的承诺事项,并承诺严格遵守下列约束措施:

1. 如果本人未履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项,本人将在发行人的股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的股东和社会公众投资者道歉。

2. 如果因本人未履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项而给发行人或者其他投资者造成损失的,本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

3. 如果本人未承担前述赔偿责任,发行人有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。同时,在本公司未承担前述赔偿责任期间,本公司不得转让所持有的发行人股份。

4. 如果本人因未履行相关承诺事项而获得收益的,所获收益归发行人所有。本公司在获得收益或知悉未履行相关承诺事项的事实之日起五个交易日内应将所获收益支付给发行人指定账户。

5. 如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致本人承诺未能履行,确定无法履行或无法按期履行的,本人将采取以下措施:及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因;向发行人的投资者提出补充承诺或替代承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序),以尽可能保护投资者的权益。

### (三)实际控制人的相关承诺

胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香作为发行人实际控制人保证将严格履行发行人招股说明书中披露的承诺事项,并承诺严格遵守下列约束措施:

1. 如果本人未履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项,本人将在发行人的股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的股东和社会公众投资者道歉。

2. 如果因本人未履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项而给发行人或者其他投资者造成损失的,本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

3. 如果本人未承担前述赔偿责任,发行人有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。同时,在本人未承担前述赔偿责任期间,其不得转让所持有的发行人股份。

4. 如果本人因未履行相关承诺事项而获得收益的,所获收益归发行人所有。本人在获得收益或知悉未履行相关承诺事项的事实之日起五个交易日内,应将所获收益支付给发行人指定账户。

5. 如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致本人承诺未能履行,确定无法履行或无法按期履行的,本人将采取以下措施:及时、充分披露承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因;向发行人的投资者提出补充承诺或替代承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序),以尽可能保护投资者的权益。

### (四)董事、监事和高级管理人员的相关承诺

发行人的董事、监事和高级管理人员保证将严格履行发行人招股说明书中披露的承诺事项,并承诺严格遵守下列约束措施:

1. 本人若未能履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项,本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。

2. 如果本人因未履行相关承诺事项而获得收益的,所获收益归发行人所有。本人在获得收益或知悉未履行相关承诺事项的事实之日起五个交易日内,应将所获收益支付给发行人指定账户。

3. 如果因本人未履行相关承诺事项而给发行人或者其他投资者造成损失的,本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

4. 如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致本人承诺未能履行,确定无法履行或无法按期履行的,本人将采取以下措施:及时、充分披露本人承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因;向发行人的投资者提出补充承诺或替代承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序),以尽可能保护投资者的权益。

## 第二节 本次发行概况

一、发行概况

发行人类型为股份有限公司,本次公开发行股票数量为 4,968,000 股,占本次发行后总股本的比例不低于 10.00%,本次发行募集资金总额为 49,680.00 万元。

二、发行费用

本次公开发行的费用总额预计为 4,203.06 万元,包括:承销费及保荐费用 2,736.85 万元,审计及验资费用 1,416.20 万元,律师费用 228.42 万元,用于本次发行信息披露费用 40.40 万元,发行手续费 0.02 万元。(上述发行费用均不含增值税,发行费用合计与增值税缴纳金额之和将在尾数上存在差异,为四舍五入所致。)

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

公司名称	江西国光商业连锁股份有限公司
英文名称	JIANXI GUO GUANG COMMERCIAL CHAINS CO., LTD.
注册资本	44,600 万元人民币
法定代表人	胡智敏
成立日期	2006 年 11 月 9 日
公司注册地址	2018 年 6 月 14 日
住所	江西省吉安市青原区文天路 8 号
邮编	343000
联系电话	0796-8115702
传真号码	0796-8115138
互联网地址	http://www.jgplc.com
电子邮箱	investor@gjgplc.com

## 二、发行人历史沿革及改制重组情况

(一)发行人的设立方式  
公司系由江西国光有限采用整体变更方式设立的股份有限公司。

江西国光有限全体股东东光实业、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香、中信投资、齐兴咨询、利兴咨询、弘兴咨询、福兴咨询作为发起人,以江西国光有限截至 2018 年 3 月 31 日经审计的账面净资产 370,757,539.51 元为基础折合股份有限公司股本 36,000 万股,每股面值 1.00 元,注册资本共计 360,000,000.00 元,剩余 10,757,539.51 元计入资本公积。

2018 年 6 月 14 日,公司就整体变更设立股份有限公司的事项取得了吉安市市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码为 91360800781469142R 的《营业执照》。

### (二)发起人及其投入的资产内容

公司发起人及其投入资产的内容详见本招股意向书摘要之“第三节 发行人基本情况”之“三、有关股本的情况”之“(二)主要股东持股情况”。

### 三、有关股本的情况

(一)总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排  
公司本次发行前的总股本为 44,600 万股。本次公开发行全部为新股,本次公开发行新股的数量为 4,968,000 股,原股东不公开发售老股。本次发行的股份流通限制和锁定安排详见本招股意向书摘要“第一节 重大事项提示”之“相关承诺”。

### (二)主要股东持股情况

#### 1、发起人

公司发起人股东及持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	江西国光实业有限公司	26,206.50	70.02
2	蒋淑兰	4,315.58	11.99
3	胡志超	2,161.17	6.00
4	胡智敏	1,440.46	4.00
5	中信投资集团有限公司	1,080.00	3.00
6	胡春香	1,077.20	2.99
7	吉安市青原区齐兴信息咨询合伙企业(有限合伙)	420.00	1.17
8	吉安市青原区利兴信息咨询合伙企业(有限合伙)	100.00	0.28
9	吉安市青原区弘兴信息咨询合伙企业(有限合伙)	100.00	0.28
10	吉安市青原区福兴信息咨询合伙企业(有限合伙)	100.00	0.28
	合计	36,000.00	100.00

#### 2、前十名股东

公司前 10 名股东的持股情况详见本节之“(二)主要股东持股情况”之“1、发起人”。

#### 3、前十名自然人股东

公司自然人股东为胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏和胡春香 5 人,具体持股情况如下:

序号	股东名称	持股数(万股/股)	股份比例(%)
1	胡金根	8,600.00	19.28
2	蒋淑兰	4,315.58	9.68
3	胡志超	2,161.17	4.85
4	胡智敏	1,440.46	3.23
5	胡春香	1,077.20	2.42

#### 4、国家股、国有法人股

本公司无国家股、国有法人股。

#### 5、外资股股东

本公司无外资股股东。

(三)本次发行前各股东之间的关联关系及关联股东的持股比例  
1. 胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生分别持有国光实业 75.00%、15.00%、5.00%、5.00% 股权,国光实业持有本公司 56.51% 股权。胡金根先生与蒋淑兰女士为夫妻关系,胡金根先生与胡春香女士为兄妹关系,胡志超先生、胡智敏先生为夫妻,蒋淑兰女士为胡志超先生、胡智敏先生之胞弟。

2. 胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生、胡春香女士分别直接持有本公司 19.28%、9.68%、4.85%、3.23%、2.42% 股权。

3. 蒋淑兰女士担任齐兴咨询、利兴咨询、弘兴咨询、福兴咨询普通合伙人,分别持有齐兴咨询 35.26%、利兴咨询 34.06%、弘兴咨询 20.74%、福兴咨询 52.40% 的出资份额,齐兴咨询、利兴咨询、弘兴咨询、福兴咨询分别持有本公司 0.94%、0.22%、0.22% 和 0.22% 股权。

4. 胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生、胡春香女士于 2018 年 2 月 26 日签署了《一致行动协议》,为一致行动人。

5. 间接持股自然人胡烈贵持有福兴咨询 3.66 万元出资额,占福兴咨询出资比例 3.66%,胡烈贵与胡金根系兄弟关系;蒋志成持有福兴咨询 1.14 万元出资额,占福兴咨询出资比例 1.14%,蒋志成与蒋淑兰系姐妹关系;王云持有福兴咨询 0.58 万元出资额,占福兴咨询出资比例 0.58%,王勤持有齐兴咨询 15.00 万元出资额,占齐兴咨询出资比例 3.57%,王云与王勤系姐弟关系;赵琳持有弘兴咨询 3.52 万元出资额,占弘兴咨询出资比例 3.52%,赵琳系胡春香配偶的妹妹。彭冰持有福兴咨询 1.14 万元的出资额,占福兴咨询出资比例 1.14%,彭冰系监事陈云玲配偶的妹妹。

### 四、发行人的业务情况

#### (一)发行人的主营业务及主要产品

公司自成立以来主要从事连锁超市、百货商场的运营业务。公司立足于江西省内,多年来通过深耕本地市场,持续推进门店升级转型,成为以生鲜、食品为核心品类的零售企业。截至本招股意向书签署日,公司拥有门店 61 家,其中吉安 41 家、赣州市 18 家、宜春市 1 家、新余市 1 家,为江西本土领先的连锁经营企业之一。

公司以为“江西省最优秀的零售商”为企业目标,通过多年植根江西形成的良好口碑、丰富的生鲜品类管理经验,形成了地区内的规模优势,保证了经营业绩的稳步提升。未来公司将不断扩大经营区域,提升商品和服务拓展至江西省其他地区。

公司所销售产品根据具体特征可分为生鲜、食品、非食、针纺、百货五大类。公司销售的主要产品为生鲜和食品,生鲜主要包括肉类、水产、牛肉、蔬菜、干货、熟食、面包和糕点等;食品主要包括预包装食品、速冻食品、酒水饮料等。非食主要包括日化、日杂等生活用品;针纺主要包括毛巾、床上用品等;百货主要包括珠宝、化妆品、服饰等。

(二)发行人销售商品的方式和渠道  
公司主营业务的销售模式分为自营模式和联营模式:

#### 1、自营模式

自营模式为公司向供应商采购商品,并负责商品存货管理和销售,全额承担商品所有权风险和收益。公司自营模式下的销售利润来源于商品的进销差价。

自营模式是公司的主要经营模式和收入来源。2017 年、2018 年和 2019 年,公司自营销售收入占主营业务收入的比例分别为 78.84%、80.16% 和 82.16%。

#### 2、联营模式

联营模式为公司提供营业场地,供应商设立品牌或特色专柜并负责商品的物流管理,公司统一开展营销策划、物业管理、销售收款和顾客服务,商品销售由供应商的销售人员负责(导购,按门店标准统一管理)。在商品售前,商品归属于供应商所有,公司不承担该等商品的损毁、跌价损失等风险。在商品销售后,公司和供应商按照合同约定的比例,从销售收入中扣除销售扣点后,与供应商结算并支付货款。

公司百货业务主要采用联营模式,超市业务采用联营模式进行销售的商品主要为季节性食品、家电类、家居用品、熟食、有机蔬菜、禽类和特色肉品类等专业性较强、易损耗类商品。2017 年、2018 年和 2019 年,公司联营销售收入占主营业务收入的比例分别为 21.16%、19.84% 和 17.84%。

### (三)行业竞争情况

#### 1、公司的市场竞争地位

公司自设立以来主要从事连锁超市、百货商场的运营业务。公司立足于江西省内,多年来通过深耕本地市场,持续推进门店升级转型,形成良好的口碑和地区规模优势,在江西拥有较高的知名度和市场占有率,赢得消费者的广泛认可。

2019 年吉安社会消费品零售总额为 576.47 亿元,公司吉安地区同期主营业务收入占吉安社会消费品零售总额的比例为 2.15%;2019 年赣州市社会消费品零售总额为 1,005.87 亿元,公司赣州地区同期主营业务收入占赣州市社会消费品零售总额的比例为 0.97%;2019 年宜春市和赣州市社会消费品零售总额合计为 1,582.34 亿元,公司吉安地区和赣州市同期主营业务收入占两市社会消费品零售总额的比例为 1.40%。

公司多年来深耕江西省本土市场,所属门店分布于吉安、赣州市、宜春市和新余市。目前持有房产总面积 24.91 万平方米,自有物业门店经营面积达 19.38 万平方米,2019 年度,公司共实现营业收入 252,715.46 万元,净利润 11,447.05 万元,在省内连锁零售企业处于领先地位。

截至 2019 年末,公司经营所在地区的主要竞争对手门店数量如下:

地区	沃尔玛	大润发	华润万家	天虹股份	步步高	坚强超市	本公司
吉安	1	2	1	2	12	0	40
赣州	2	2	1	1	1	24	17
宜春	1	0	3	1	8	0	1
新余	1	0	0	0	9	0	1
合计	5	3	7	4	30	24	59

数据来源:上述公司官方网站、天眼查网站

与上述公司相比,截至 2019 年末公司共有在经营门店 69 家,主要集中在江西省吉安和赣州市两地,截至 2019 年末,公司主要竞争对手于吉安市开店共计 17 家,而本公司在经营门店共计 40 家。公司主要竞争对手于赣州市开店共计 32 家,其中坚强超市拥有门店 24 家,公司在经营门店共计 17 家。

作为公司总部所在地,江西省吉安公司是公司营业收入的最主要来源,虽然目前沃尔玛、大润发、华润万家等大型零售企业已进入本地市场,但鉴于其进驻时间较晚,开店数量较少等因素,公司仍在本市区位优势及地域规模拥有较强的竞争力。未来发展中,公司也将充分利用自有物业、物流配送、本地各群和国光品牌等多方面优势,进一步构筑竞争壁垒,不断扩大市场份额。

赣州市是公司另一个主要经营市场,当地主要竞争对手为坚强超市,目前拥有各业态门店共计 24 家。截至 2019 年末,虽然公司在赣州门店较少,但门店平均面积达到了 7,518.61 平方米,单店经营规模以及对收入、利润的贡献较高。同时,赣州国光自 2004 年成立以来不断紧密供应供应商、客户以及物流配送资源,具备从采购到最终销售各环节的执行能力。区域布局方面,公

目前已进驻赣州市章贡区、南康区、赣县区,以及周边信丰县、于都县、大余县、瑞金市的核心商圈,竞争优势较强,门店经营状况良好。

综上所述,报告期内,公司在核心经营所在地江西省吉安市和赣州市处于行业领先地位,竞争优势较为明显,公司经营业绩呈现良好的增长趋势,市场份额也保持相对稳定的趋势。未来发展中,公司也将充分利用自有物业、物流配送、本地各群和国光品牌等多方面优势,进一步构筑竞争壁垒,不断扩大市场份额。

### 2、公司的主要竞争对手

公司目前面临门店集中在吉安、赣州市、宜春市和新余市,公司的竞争对手主要包括华润万家、大润发、沃尔玛、步步高、天虹股份和坚强超市等,具体情况如下:

华润万家:华润万家创立于 1984 年,是华润集团旗下零售连锁企业集团,旗下拥有华润万家、苏果、Ole'、bit、V+、乐购 express、V)ngO、Voilal 等多个著名品牌。

大润发:“大润发”由台湾润泰集团于 1996 年创立,于 1998 年 7 月在中国大陆开设第一家大型超市,门店遍布华东、华北、东北、华中、华南五大区域。

沃尔玛:沃尔玛公司于 1962 年在美国成立。沃尔玛于 1996 年进入中国,目前在中国经营多种业态和品牌,包括购物广场、山姆会员商店、沃尔玛惠选超市等。

步步高:步步高集团成立于 1995 年,以“共创美好生活”为企业愿景,深耕中国大西南区域市场。

天虹股份:天虹股份成立于 1984 年,是中外合资的连锁零售企业,以百货店、大型购物中心、便利店的实体零售业态,旗下拥有天虹、君尚、Sp@ce、微喔四大零售品牌。

坚强超市:江西省坚强实业有限责任公司成立于 2006 年,是以商业零售为主,多元化经营型企业,主要从事轻工、食品加工、农业开发、仓储物流、矿产加工为一体的多元化集团型企业。

### 五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

#### (一)主要固定资产情况

截至 2019 年末,公司固定资产情况如下:

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	成新率
房屋及建筑物	76,501.53	9,289.26	-	67,212.28	87.86%
机器设备	10,275.99	5,943.53	-	4,332.46	42.16%
运输设备	75,162	696.52	-	74,465.48	11.32%
电子设备	6,650.50	4,286.16	-	2,364.34	35.70%
其他设备	4,907.88	3,320.35	-	1,587.53	32.70%
合计	99,117.52	23,409.80	-	75,707.72	76.32%

#### 1、房屋所有权

截至本招股意向书签署日,公司及控股子公司共持有 107 处物业,总建筑面积合计 249,075.97 平方米,其中公司及控股子公司持有的 76 处物业已取得不动产权证书,31 处物业取得了房屋所有权产证书,具体情况如下:

序号	权利人	产权证号	座落	权利性质	用途	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
1	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029040 号	吉安市青原区文化产业园(一期)101 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	2,282.33	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	已抵押
2	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029138 号	吉安市青原区文化产业园(一期)201 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	3,441.33	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	已抵押
3	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029136 号	吉安市青原区文化产业园(一期)301 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	3,441.33	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	已抵押
4	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029137 号	吉安市青原区文化产业园(一期)401 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	3,441.33	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	已抵押
5	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029139 号	吉安市青原区文化产业园(一期)501 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	3,441.33	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	已抵押
6	江西国光	赣(2018)不动产证第 0029135 号	吉安市青原区文化产业园(一期)102 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商业用地/商业服务	3,191.26(共有)	1,982.1	2044 年 6 月 25 日至 2044 年 6 月 25 日	无
7	江西国光	赣(2018)不动产证第 0049136 号	赣县南外镇工业园 39 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	仓储用地/仓储	4,856.95(共有)	1,301	2012 年 8 月 8 日至 2042 年 8 月 7 日	无
8	江西国光	赣(							