

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

Table with 5 columns: 序号, 产权证号, 房屋用途, 面积, 其他. Lists property details for various locations.

截至本招股意向书摘要签署日,公司持有的除“赣(2018)吉安市不动产权第0038821号”房屋外的第六层物业尚未取得房屋所有权证书外,其余物业均已取得房屋产权证或不动产权证证书。

2018年7月2日,吉安市房地产管理局出具《证明》,证明公司于2007年9月经公开拍卖取得吉安市食品药品监督管理局所属的该房产。

同日,吉安市国土资源局出具《证明》,证明公司于2007年9月经公开拍卖取得吉安市食品药品监督管理局所属的该房产。

截至本招股意向书摘要签署日,公司该处房屋用于对外出租,未用于公司商业经营,公司合法占有并使用该处物业,不存在权属争议及纠纷。

2. 房屋租赁合同

截至本招股意向书摘要签署日,公司及控股子公司租赁的物业(已交付使用的物业)面积合计180,442.69平方米,具体情况如下:

Table with 7 columns: 序号, 出租方名称, 承租方名称, 出租方地址, 出租方用途, 承租方用途, 租赁面积(m²), 租赁期限. Lists rental contracts for various properties.

Table with 7 columns: 序号, 出租方名称, 承租方名称, 出租方地址, 出租方用途, 承租方用途, 租赁面积(m²), 租赁期限. Lists rental contracts for various properties.

① 租赁物业续租权利

发行人与第三方租赁的物业的租赁期多为10-20年,合同条款清晰明确。发行人的大部分合同明确优先承租权,同时发行人在经营地区具有较强的市场地位和品牌影响力,有能力保障业主获取长期稳定的租赁收入。

② 租赁物业产权瑕疵情况

截至本招股意向书摘要签署日,公司及控股子公司租赁的物业(已交付使用的物业)面积合计180,442.69平方米,公司租赁该等物业主要用于公司超市、百货类门店经营及员工宿舍使用。

截至本招股意向书摘要签署日,公司及控股子公司租赁的物业合计18,103.00平方米租赁物业出租方未提供房屋产权证证书亦未提供其他相关证明文件,其中租赁作为员工宿舍使用的物业面积为2,603.00平方米,租赁作为商业门店经营使用的物业面积为15,500.00平方米。

公司租赁的产权瑕疵房产(公司未取得出租方提供的该等物业的权属证书或其他产权证明材料)用于商业门店经营的具体情况如下:

Table with 4 columns: 租赁物业使用的门店, 门店使用的总面积(平方米), 其中瑕疵租赁的面积(平方米), 瑕疵租赁面积占门店使用物业总面积的比例(%)

注1:红康店总租赁面积为13,600.00平方米,其中租赁赣州市总工会的房屋12,000.00平方米存在权属瑕疵(未取得出租方提供的产权证证书或其他权属证明材料);

注2:金钻店总租赁面积为9,365.73平方米,其中出租方已提供房屋产权证证书面积为5,865.73平方米,另有3,500.00平方米租赁物业存在权属瑕疵(未取得出租方提供的产权证证书或其他权属证明材料);

截至本招股意向书摘要签署日,公司租赁产权瑕疵物业(未取得出租方提供的产权证证书或其他权属证明材料)用于门店经营的面积合计为15,500.00平方米,约占公司商业门店物业总面积的比例4.20%,面积占比较小,且相关租赁已于相关房产管理部门备案,租赁关系已由房产管理部门予以登记认可,该等情形并不影响公司租赁,占有并实际使用该等房屋,且没有与其他第三方对该等物业或租赁事项提出异议或权利主张,公司报告期内不存在被政府主管部门限制、禁止占有和使用该等租赁房屋或就此进行行政处罚的情形。

截至本招股意向书摘要签署日,公司租赁产权瑕疵物业(未取得出租方提供的产权证证书或其他权属证明材料)用于员工宿舍的面积约为2,603.00平方米,面积较小,可替代性强,相关租赁已于相关房产管理部门备案登记,不会对本公司生产经营造成重大不利影响。

截至本招股意向书摘要签署日,中山店使用的租赁物业(292.42平方米的)租赁物业,在公司与出租方签署合同之前已设立抵押权。根据相关法律法规规定,抵押权设立后抵押财产出租的,该租赁关系不得对抗已登记的抵押权,如果该等租赁房产之抵押权人行使抵押权,公司有可能无法继续承租该等租赁房产。鉴于中山店目前正常营业,其所使用租赁物业面积较小,上述事项对公司的日常经营不构成重大不利影响。

针对租赁物业存在权属瑕疵情形,公司实际控制人及控股股东已经出具相应承诺:“若因公司及控股子公司自有房产未取得房屋产权证证书、土地使用权证或租赁房产未取得房产证或租赁的房产存在抵押或未办理租赁备案,导致上述自有或租赁房产、附属场地及附属设施、设备被相关主管部门要求拆除或搬迁,或者租赁合同被认定为无效或导致无法履行而导致无法租赁或产生其他纠纷,由此给公司造成的经济损失(包括但不限于拆除、搬迁的成本费用等)或相关损失,将由实际控制人及控股股东承担。”

(二) 主要无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股意向书摘要签署日,公司及控股子公司持有的部分土地使用权

权已取得了“不动产权证书”,具体情况详见招股意向书“第六节 业务和技术”之“五、公司主要固定资产和无形资产情况”之“(一)主要固定资产情况”之“1、房屋所有权”的相关内容。除已取得的“不动产权证书”外,公司及控股子公司持有的“国有土地使用证”的土地使用权情况如下所示:

Table with 7 columns: 序号, 土地使用者, 产权证号, 房屋用途, 使用期限, 取得时间, 其他. Lists land use rights for various locations.

吉安市自然资源局、赣州市自然资源局、宜春市自然资源局和新余市自然资源局均已出具了《证明》,证明公司及子公司报告期内能够遵守国家和地方的各项国土资源管理的法律、法规,不存在闲置土地、炒地的行为,不存在违反国家和地方的国土资源管理相关法律法规、规章和规范性文件的行为而受到行政处罚的情形,亦不存在因本证明出具日前发生的事实而可能受到行政处罚的情形。

吉安市自然资源局、赣州市自然资源局、宜春市自然资源局和新建市自然资源局均已出具了《证明》,证明公司及子公司报告期内能够遵守国家和地方的各项国土资源管理的法律、法规,不存在违反国家和地方的国土资源管理相关法律法规、规章和规范性文件的行为,不存在因本证明出具日前发生的事实而可能受到行政处罚的情形。

综上,公司合法使用持有的土地使用权,报告期内,公司不存在因违反国家和地方的国土资源管理相关法律法规、规章和规范性文件的行为而受到行政处罚的情形。

2、商标

截至本招股意向书摘要签署日,公司及控股子公司合计拥有71项注册商标,具体如下:

Table with 5 columns: 序号, 注册人, 注册号, 商标名称, 类别, 注册有效期. Lists trademarks for various products.

注:商标权的有效期为10年,公司部分商标在到期前,向国家知识产权局申请并取得国家知识产权局出具的《商标续展注册证明》,商标续展10年,因此有部分已申请续展的商标标注的有效期限达20年。

六、同业竞争和关联交易情况

(一) 同业竞争

公司控股股东为国光实业,实际控制人为胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生、胡春香女士。

截至本招股意向书摘要签署日,国光实业除直接持有公司56.51%股权外,未持有其它公司的股权,亦未从事其他业务,与公司不存在同业竞争的情形。

截至本招股意向书摘要签署日,除公司之外,实际控制人胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生分别持有控股股东国光实业75%、15%、5%、5%的股权。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%的出资比例。

除上述情况外,胡金根先生、蒋淑兰女士分别持有望京酒店51%、49%股权,为望京酒店的实际控制人。望京酒店的基本情况如下:

井冈山市望京酒店管理有限责任公司成立于2014年12月5日,统一社会信用代码为91360881322521415H,法定代表人陈世群,注册资本50万元,注册地址为江西省井冈山市茨坪镇锁木岭路23号,经营范围为酒店管理\*旅游咨询服务\*国内会议服务\*贸易洽谈服务\*旅游产品、房地产展览服务\*卫生用品、酒店用品销售\*餐饮、住宿服务\*预包装食品散装食品(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

望京酒店从事的主要业务为酒店经营管理,与公司不存在同业竞争关系。

2、避免同业竞争的承诺

为维护公司及股东的合法权益,在遵守有关法律、法规及《公司章程》规定的前提下,公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员已出具《关于避免同业竞争的承诺》,主要内容如下:

本人/本人目前没有任何投资或控制其他对江西国光构成直接或间接竞争的企业,也未从事任何在商业上对江西国光构成直接或间接竞争的业务或活动。

自本承诺函出具之日起,本人/本人不会、并保证不从事与江西国光生产经营有相同或类似业务的投资,今后不会新设或收购从事与江西国光有相同或类似业务的公司或经营实体,不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与江西国光业务直接或间接竞争的企业、项目或其他任何活动,以避免对江西国光的直接或间接竞争的业务、可能的直接或间接的业务竞争。

如江西国光进一步拓展其业务范围,本人/本人承诺将不与江西国光拓展后业务竞争;若出现可能与江西国光拓展后的业务产生竞争的情形,本人/本人将按照包括但不限于以下方式进行退出:江西国光的竞争:(1)停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务;(2)将相竞争的资产或业务以合法方式注入江西国光;(3)将相竞争的资产或业务转让给无关联的第三方;(4)采取其他对维护江西国光权益有利的行动以消除同业竞争。

如因本人/本人未履行在本承诺函中所作的承诺给江西国光或其他股东造成损失的,本人/本人将赔偿江西国光或其他股东的实际损失。

(二) 关联交易

根据企业会计准则的规定,本公司与包括在本公司合并财务报表合并范围内的各企业之间的交易不予披露。

1、经常性关联交易

(1) 采购商品及接受劳务的关联交易

① 向恒欣实业采购商品

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Hengxin Industry.

吉安市青原区恒欣实业有限公司为胡金根先生的子女胡晓伟和胡志欢所控制的公司。

恒欣实业为盐津铺子、娃哈哈、口子香等品牌吉安市区的独家经销商,公司向恒欣实业主要采购包装类食品,由恒欣实业向公司位于吉安市的门店供应上述商品,配送半径较小,有利于提升商品配送效率,降低配送成本,公司向恒欣实业采购上述品牌商品具有必要性。

公司向恒欣实业采购的主要品牌单品采购单价与无关联第三方供应商的采购单价进行对比,经对比,关联采购主要品牌单品采购单价与无关联第三方供应商采购单价基本无差异或差异较小,存在部分少量单品商业谈判、市场竞争环境等因素的不同导致单年度采购商品的价格存在一定差异,但该类单品采购金额较小,报告期内,公司向恒欣实业采购包装类食品,关联交易定价公允,不存在关联交易输送利益的情形。

2017年、2018年和2019年,公司向恒欣实业采购的金额分别为1,262.22万元、1,656.51万元和1,897.30万元,占当期营业成本的比例分别为0.78%、0.97%和1.00%,金额及占比较小,对公司的经营业绩不会产生重大影响。

② 向江西煌上煌集团食品股份有限公司采购商品

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Jiangxi Huang Shang Huang Group.

报告期内,公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司采购煌上煌系列肉制品。2018年6月,公司完成股改并聘请王金本担任公司独立董事,鉴于王金本先生同时担任江西煌上煌集团食品股份有限公司独立董事,因此2018年6月起公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司之间的交易构成关联交易。2018年度、2019年度,公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司的关联采购金额为7.73万元和8.25万元,关联交易价格按照市场价格确定,交易价格公允,报告期内该关联交易金额较小,不存在关联交易输送利益的情形。

③ 接受望京酒店住宿餐饮服务

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Wangjing Hotel.

井冈山市望京酒店管理有限责任公司为胡金根、蒋淑兰控制的公司,该公司主要从事酒店经营管理业务。报告期内,公司向井冈山市望京酒店管理有限责任公司下属酒店采购住宿、餐饮服务等于公司部门会议、拓展活动等,报告期内,公司接受其住宿餐饮服务金额分别为13.51万元、13.45万元和0.00万元,占同类交易的比例分别为4.26%、3.63%和0.00%,金额及占比较小,公司采购的价格为交易市场价格,关联交易价格公允,不存在利益输送情形。

Table with 5 columns: 序号, 注册人, 注册号, 商标名称, 类别, 注册有效期. Lists trademarks for various products.

注:商标权的有效期为10年,公司部分商标在到期前,向国家知识产权局申请并取得国家知识产权局出具的《商标续展注册证明》,商标续展10年,因此有部分已申请续展的商标标注的有效期限达20年。

六、同业竞争和关联交易情况

(一) 同业竞争

公司控股股东为国光实业,实际控制人为胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生、胡春香女士。

截至本招股意向书摘要签署日,国光实业除直接持有公司56.51%股权外,未持有其它公司的股权,亦未从事其他业务,与公司不存在同业竞争的情形。

截至本招股意向书摘要签署日,除公司之外,实际控制人胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生分别持有控股股东国光实业75%、15%、5%、5%的股权。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%的出资比例。

除上述情况外,胡金根先生、蒋淑兰女士分别持有望京酒店51%、49%股权,为望京酒店的实际控制人。望京酒店的基本情况如下:

井冈山市望京酒店管理有限责任公司成立于2014年12月5日,统一社会信用代码为91360881322521415H,法定代表人陈世群,注册资本50万元,注册地址为江西省井冈山市茨坪镇锁木岭路23号,经营范围为酒店管理\*旅游咨询服务\*国内会议服务\*贸易洽谈服务\*旅游产品、房地产展览服务\*卫生用品、酒店用品销售\*餐饮、住宿服务\*预包装食品散装食品(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

望京酒店从事的主要业务为酒店经营管理,与公司不存在同业竞争关系。

2、避免同业竞争的承诺

为维护公司及股东的合法权益,在遵守有关法律、法规及《公司章程》规定的前提下,公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员已出具《关于避免同业竞争的承诺》,主要内容如下:

本人/本人目前没有任何投资或控制其他对江西国光构成直接或间接竞争的企业,也未从事任何在商业上对江西国光构成直接或间接竞争的业务或活动。

自本承诺函出具之日起,本人/本人不会、并保证不从事与江西国光生产经营有相同或类似业务的投资,今后不会新设或收购从事与江西国光有相同或类似业务的公司或经营实体,不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与江西国光业务直接或间接竞争的企业、项目或其他任何活动,以避免对江西国光的直接或间接竞争的业务、可能的直接或间接的业务竞争。

如江西国光进一步拓展其业务范围,本人/本人承诺将不与江西国光拓展后业务竞争;若出现可能与江西国光拓展后的业务产生竞争的情形,本人/本人将按照包括但不限于以下方式进行退出:江西国光的竞争:(1)停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务;(2)将相竞争的资产或业务以合法方式注入江西国光;(3)将相竞争的资产或业务转让给无关联的第三方;(4)采取其他对维护江西国光权益有利的行动以消除同业竞争。

如因本人/本人未履行在本承诺函中所作的承诺给江西国光或其他股东造成损失的,本人/本人将赔偿江西国光或其他股东的实际损失。

(二) 关联交易

根据企业会计准则的规定,本公司与包括在本公司合并财务报表合并范围内的各企业之间的交易不予披露。

1、经常性关联交易

(1) 采购商品及接受劳务的关联交易

① 向恒欣实业采购商品

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Hengxin Industry.

吉安市青原区恒欣实业有限公司为胡金根先生的子女胡晓伟和胡志欢所控制的公司。

恒欣实业为盐津铺子、娃哈哈、口子香等品牌吉安市区的独家经销商,公司向恒欣实业主要采购包装类食品,由恒欣实业向公司位于吉安市的门店供应上述商品,配送半径较小,有利于提升商品配送效率,降低配送成本,公司向恒欣实业采购上述品牌商品具有必要性。

公司向恒欣实业采购的主要品牌单品采购单价与无关联第三方供应商的采购单价进行对比,经对比,关联采购主要品牌单品采购单价与无关联第三方供应商采购单价基本无差异或差异较小,存在部分少量单品商业谈判、市场竞争环境等因素的不同导致单年度采购商品的价格存在一定差异,但该类单品采购金额较小,报告期内,公司向恒欣实业采购包装类食品,关联交易定价公允,不存在关联交易输送利益的情形。

2017年、2018年和2019年,公司向恒欣实业采购的金额分别为1,262.22万元、1,656.51万元和1,897.30万元,占当期营业成本的比例分别为0.78%、0.97%和1.00%,金额及占比较小,对公司的经营业绩不会产生重大影响。

② 向江西煌上煌集团食品股份有限公司采购商品

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Jiangxi Huang Shang Huang Group.

报告期内,公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司采购煌上煌系列肉制品。2018年6月,公司完成股改并聘请王金本担任公司独立董事,鉴于王金本先生同时担任江西煌上煌集团食品股份有限公司独立董事,因此2018年6月起公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司之间的交易构成关联交易。2018年度、2019年度,公司向江西煌上煌集团食品股份有限公司的关联采购金额为7.73万元和8.25万元,关联交易价格按照市场价格确定,交易价格公允,报告期内该关联交易金额较小,不存在关联交易输送利益的情形。

③ 接受望京酒店住宿餐饮服务

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Wangjing Hotel.

井冈山市望京酒店管理有限责任公司为胡金根、蒋淑兰控制的公司,该公司主要从事酒店经营管理业务。报告期内,公司向井冈山市望京酒店管理有限责任公司下属酒店采购住宿、餐饮服务等于公司部门会议、拓展活动等,报告期内,公司接受其住宿餐饮服务金额分别为13.51万元、13.45万元和0.00万元,占同类交易的比例分别为4.26%、3.63%和0.00%,金额及占比较小,公司采购的价格为交易市场价格,关联交易价格公允,不存在利益输送情形。

(下转 A14 版)