

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 C27 版)

Table with 6 columns: 序号, 权利人, 权利类型, 权利内容, 面积, 用途. Lists various real estate assets owned by the company.

截至本招股意向书签署日,公司持有的除(赣)2018吉安市不动产权第0038821号房屋外的其他不动产权证书,其用途均为办公、住宅、商业等。

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的该处房产,根据相关《拍卖公告》、《竞拍须知》,上述拍卖标的仅包含房产,不包含土地使用权,且该处房产第6层为经规划批准加盖楼层,但未取得房产证,该层亦一并拍卖,价值含于成交价。江西国光已依照相关程序竞拍取得该处房产并缴纳完毕对价,江西国光有权合法占有、使用该处房产(1-6层),在有效期内,吉安市房地产管理局不会将该处房产、土地收回。

同日,吉安市国土资源局出具《证明》,证明公司于2007年9月公开拍卖取得吉安市食品药品监督管理局的该处房产,根据相关《拍卖公告》、《竞拍须知》,上述拍卖标的仅包含房产,不包含土地使用权,且该处房产第6层为经规划批准加盖楼层,但未取得房产证,该层亦一并拍卖,价值含于成交价。江西国光已依照相关程序竞拍取得该处房产并缴纳完毕对价,江西国光有权合法占有、使用该处房产(1-6层),在有效期内,吉安市国土资源局不会将该处土地收回。

截至本招股意向书签署日,公司该处房产用于对外出租,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 10 columns: 序号, 出租方名称, 出租方地址, 出租方性质, 承租方名称, 承租方地址, 租赁用途, 租赁面积(㎡), 租赁期限. Lists all leased properties and their details.

Table with 10 columns: 序号, 权利人, 权利类型, 权利内容, 面积, 用途. Continuation of real estate assets list.

Table with 10 columns: 序号, 出租方名称, 出租方地址, 出租方性质, 承租方名称, 承租方地址, 租赁用途, 租赁面积(㎡), 租赁期限. Continuation of leased properties list.

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,同时在发行人在经营地区具有较强的市场地位和品牌影响力,有能力保障业务获取长期稳定的租赁收入,发行人与出租方建立了稳定的合作关系。

② 租赁物业产权瑕疵情况
截至本招股意向书签署日,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超市、百货业务门店经营及员工宿舍使用。

截至本招股意向书签署日,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提供房屋产权证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。

Table with 3 columns: 租赁物业用途, 门店使用的总面积(平方米), 其中瑕疵面积(平方米), 瑕疵面积占总面积的比例(%)

注1:红旗店总租赁面积为13,600.00平方米,其中租赁赣州市总工会的房屋12,000.00平方米存在产权瑕疵(未取得出租方提供的产权证或其他权利证明文件);另外1,600平方米出租方虽未取得房屋产权证,但出租方为国有经营性资产管理单位且有出租该等资产;

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产权瑕疵(未取得出租方提供的产权证或其他权利证明文件);

截至本招股意向书签署日,公司租赁产权瑕疵物业(未取得出租方提供的产权证或其他权利证明文件)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物业,且没有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或其他权利证明文件)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,该租赁合同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的,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。

针对租赁物业存在产权瑕疵情形,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、土地使用权证或租赁房产未取得房产证或租赁合同存在抵押或权利负担等瑕疵,导致上述自有或租赁房产、附属设施及附属设施、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被实现抵押权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)直接损失、拆除、搬迁期间因此造成的直接或间接经营损失,被有权部门罚款或被有关当事人追索而支付的赔偿等)由本人/本公司完全承担。”

(二) 主要无形资产情况
1. 土地使用权
截至本招股意向书签署日,公司及控股子公司持有的部分土地使用权已取得了“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“不动产权证书”外,公司及控股子公司持有的“国有土地使用权证书”的土地使用权情况如下所示:

Table with 10 columns: 序号, 权利人, 权利类型, 权利内容, 面积, 用途, 使用期限, 取得方式. Lists land use rights held by the company.

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,不存在因违反国家和地方的国土资源管理相关法律法规、法规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。

吉安市房地产管理局、赣州市住房和城乡建设局、宜春市住房和城乡建设局和新余市住房和城乡建设局均已出具了《证明》,证明公司及子公司能够遵守国家和地方的有关房产管理的法律、法规,不存在违反国家和地方的房产管理相关法律法规、法规和规范性文件的行为,不存在因违反相关法律法规、法规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。

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、法规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 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Lists trademarks owned by the company.

Table with 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Continuation of trademarks list.

Table with 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Continuation of trademarks list.

Table with 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Continuation of trademarks list.

Table with 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Continuation of trademarks list.

(下转 C29 版)

Table with 6 columns: 序号, 注册人, 注册类别, 商标名称, 类别, 注册有效期. Lists trademarks owned by the company.

注:商标权的有效期为10年,公司部分商标在到期后,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长达20年。

3. 域名
截至本招股意向书签署日,公司共拥有1项域名证书,具体如下:

Table with 6 columns: 序号, 域名名称, 域名注册人, 域名注册日期, 域名到期日期. Lists domain names owned by the company.

六、同业竞争和关联交易情况
(一) 同业竞争
1. 同业竞争情况
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。

截至本招股意向书签署日,国光实业除直接持有公司56.51%股权外,未持有其他公司的股权,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。蒋淑兰女士担任兴齐咨询、利兴咨询、弘兴咨询、福兴咨询普通合伙人,分别持有兴齐咨询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。

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公司成立于2014年12月8日,统一社会信用代码为91360881322521415H,法定代表人陈世晖,注册资本50万元,注册地址为江西省井冈山市茨坪镇桐木岭路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、房地产业务*卫生用品、酒店用品销售*餐饮、住宿服务*预包装食品兼散装食品(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,与本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:

本公司/本人目前没有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,本公司/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,今后也不会新建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竞争或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动,以避免对江西国光的生产经营构成新的、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,本公司/本人承诺将不与江西国光拓展后业务相竞争;若出现可能与江西国光拓展后的业务产生竞争的情形,本公司/本人将按照包括但不限于以下方式退出与江西国光的竞争:(1)停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务;(2)将相竞争的业务或资产以合法方式置入江西国光;(3)将相竞争的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竞争。

如因本公司/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,本公司/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) 采购商品和接受劳务的关联交易
① 向恒欣实业采购商品

Table with 6 columns: 关联方, 关联交易内容, 2019年度, 2018年度, 2017年度. Lists transactions with Hengxin Industry.

吉安青原区恒欣实业有限公司为胡金根兄长的女儿胡晓伟和胡志超所控制的公司。

恒欣实业为盐津铺子、娃哈哈、口口香等品牌吉安地区的独家经销商,本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,有利于提高商品配送效率、降低配送成本,公司向恒欣实业采购上述品牌食品具有必要性。

公司将向恒欣实业采购的主要品牌商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,关联采购主要品牌商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,存在部分少量量受商业谈判、市场竞争环境等因素的不同导致全年度采购商品的单价存在一定差异,但该类商品采购金额较小。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,占当期营业收入的比例分别为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 6 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产品,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月起公司与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 6 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公司为胡金根、蒋淑兰控制的公司,该物业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公司下属酒店采购住宿、餐饮服务用于公司部门会议、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。公司采购的价格为酒店市场价格,关联交易价格公允,不存在利益输送情形。