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 C28 版）

（2）销售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年度		2018年度		2017年度	
		金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
恒欣实业	促销服务费、管理服务费、仓储服务费等	153.00	1.24%	111.97	1.06%	103.36	1.11%

公司在传统的产品购销模式基础上，围绕供应商与客户需求，提供一系列增值服务，公司开展的服务业务主要为围绕供应商产品销售、商品管理而提供的服务，包括促销服务费、商品管理服务费、仓储服务费、运输服务费等。公司根据相应的服务内容，按照协议约定向供应商收取相应的费用。

报告期内，公司对恒欣实业各服务项目主要内容如下：

项目	服务内容
促销服务	促销服务主要是根据商品品类、消费特点以及促销方式，为供应商提供联合促销、商品陈列、形象宣传等服务形成的各项收入。 ①公司与恒欣实业签订年采购合同时，即按对方的未来促销规划，计算各月促销服务收入并以协议条款的形式在促销服务协议中进行约定； ②当恒欣实业提出新品推广需求或市场竞争加剧的情况下，向公司提出促销申请，双方根据促销资源投入情况签署临时促销协议，临时促销服务在临时促销协议中进行约定。
管理服务	基于与恒欣实业之间的商品购销合作基础，公司为供应商提供信息平台服务（供应链管理系统服务），相应收取的管理服务费。
仓储运输服务	供应商为了提高配送效率，节约其配送商品的时间和成本，恒欣实业等供应商与公司约定将其所售的商品配送至公司物流中心，后续由公司根据门店需求情况再配送至各门店。因此，供应商依据其销售金额支付一定比例的仓储运输服务费，即公司收取一定比例的仓储服务收入。

公司向恒欣实业收取各项服务费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
促销服务	126.61	100.07	93.69
管理服务	3.76	1.90	1.52
仓储运输服务	22.63	10.00	3.22
合计	153.00	111.97	103.36

报告期内，公司向关联方供应商恒欣实业采购商品的基础上为其提供相应的增值服务并收取相应的费用，2017 年、2018 年和 2019 年，公司向关联方恒欣实业收取服务费用的金额分别为 103.36 万元、111.97 万元和 153.00 万元，占公司当期营业收入的比例分别为 0.05%、0.05%和 0.06%，上述交易金额及占比较小。

随着公司门店数量的增加，商品采购量逐步提升、为供应商提供的相关服务亦相应增加，同时，公司不断完善自身配套服务能力和供应商管理体系，使得公司收取供应商费用呈现增长态势。公司向恒欣实业采购商品同时为其提供增值服务并收取相应的费用系公司围绕日常商业经营活动产生的其他业务收入，相关收费根据公司提供的服务内容按照合同约定收费，具备商业实质，关联交易情况真实、具有必要性，关联交易价格公允，不存在关联方向公司输送利益的情形。

（3）关联租赁

①公司作为出租人

单位：万元

承租方名称	2019年度		2018年度		2017年度	
	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例
吉州区欣光时尚百货店	–	–	–	–	35.62	0.50%
安福县晴晴服饰店	–	–	–	–	57.70	0.81%
遂川县泉江镇阿晴服饰店	–	–	14.85	0.17%	63.12	0.88%
遂川县泉江镇欣光服饰店	–	–	–	–	25.99	0.36%
合计	–	–	14.85	0.17%	182.43	2.55%
承租方名称	2019年度		2018年度		2017年度	
	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例	租赁费及物业管理费收入	占同类交易比例
吉州区欣光时尚百货店	–	–	–	–	35.62	0.50%
安福县晴晴服饰店	–	–	–	–	57.70	0.81%
遂川县泉江镇阿晴服饰店	–	–	14.85	0.17%	63.12	0.88%
遂川县泉江镇欣光服饰店	–	–	–	–	25.99	0.36%
合计	–	–	14.85	0.17%	182.43	2.55%

吉州区欣光时尚百货店、安福县晴晴服饰店、遂川县泉江镇阿晴服饰店、遂川县泉江镇欣光服饰店均受胡志超所控制，其主营业务均为服装零售。报告期内，该等关联方向公司租赁商场物业用于服装零售经营，具体情况如下：

承租方名称	合同租赁期	租赁面积（㎡）	平均日租金及物业管理费（元 / ㎡）	租赁地址
安福晴晴服饰店	2016.11.11–2017.1.31	880	3.23	江西国光安福店一楼
	2017.2.1–2017.7.31	880	2.59	
	2017.8.1–2017.9.15	880	1.87	
吉州区欣光时尚百货店	2017.1.1–2017.7.31	1058	1.25	江西国光步行街店负一楼
遂川县泉江镇阿晴服饰店	2017.1.1–2017.7.31	550	2.22	江西国光遂川二店一楼
	2017.8.1–2018.3.31	1100	2.22	
遂川县泉江镇欣光服饰店	2017.1.1–2017.7.31	550	2.22	江西国光遂川二店一楼

报告期内，公司向关联方出租房产的租金与公司出租予无关联第三方市场价格比较情况如下所示：

承租方	租赁日期	平均日租金及物业管理费（元 / ㎡）		可比交易价格选择依据
		关联交易价格	可比交易价格	
安福晴晴服饰店	2016.11.11–2017.1.31	3.23	3.29	公司于 2016 年 6 月与承租方签订了《小型场地租赁合同》，公司出租安福店负一楼物业用于承租方药房经营，面积约 211 平方米，租赁期限为 2016 年 6 月 29 日至 2017 年 8 月 31 日，日租金 3.29 元 / 平方米。因租赁物业均处于安福店，且关联租赁的面积大于可比租赁的面积，因此关联租赁价格略低。
	2017.2.1–2017.7.31	2.59	–	2017 年安福晴晴服饰店物业因经营不善申请降租，故 2017 年 2 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日期间租金下降，2017 年 9 月该店拟清仓撤场申请降租，2017 年 8 月 1 日 –2017 年 9 月 15 日期间租金下降；基于上述原因，对该期间的租赁价格未采用第三方市场价格进行对比。
	2017.8.1–2017.9.15	1.87	–	
吉州区欣光时尚百货店	2017.1.1–2017.7.31	1.25	1.21	原关联方吉州区欣光时尚百货店撤场后，由无关联第三方承租用于服装服饰经营，租赁期限为 2017 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日，租赁面积为 889.5 平方米，日租金为 1.21 元 / 平方米。租金与关联租赁价格相近。
遂川县泉江镇阿晴服饰店	2017.1.1–2017.7.31	2.22	2.36	2017年 3 月，公司与承租方签订了《租赁合同》，公司出租位于遂川一店商场三楼物业予承租方，租赁期间为 2017 年 3 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日，租赁面积 48 平方米，日租金 2.36 元 / 平方米。关联租赁物业均位于遂川二店一层，可比租赁位于遂川一店三层，地理位置相近，但鉴于可比租赁的面积小于关联租赁面积，关联租赁的价格略低于可比租赁。
	2017.8.1–2018.3.31	2.22	2.36	
遂川县泉江镇欣光服饰店	2017.1.1–2017.7.31	2.22	2.36	

公司出租物业的地址或所在租赁物业的楼层、物业的面积、签署合同的期限等因素均会对租金造成一定程度的影响。报告期内，公司向该等关联方出租房产的价格均为参考公司向无关联第三方出租相同或相似物业的价格确定，租赁价格定价公允。

2017 年和 2018 年，公司作为出租方向该等关联方收取的租赁费及物业管理费分别为 182.43 万元和 14.85 万元，占公司当期营业收入的比例分别为 0.09%、0.01%，上述交易金额及占比较小。截至 2018 年 12 月 31 日，上述关联方已注销，未来公司将不再与上述关联方发生关联交易。

②公司作为承租人

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019年度		2018年度		2017年度	
		租赁费用	占同类交易比例	租赁费用	占同类交易比例	租赁费用	占同类交易比例
胡金根、蒋淑兰	房产	369.56	6.82%	1,537.56	30.24%	1,508.52	33.34%

1）报告期内公司向实际控制人承租物业情况

报告期内，公司向胡金根、蒋淑兰承租房产用于公司门店经营使用，关联租赁费用分别为 1,508.52 万元、1,537.56 万元和 369.56 万元，占销售费用的比例分别为 4.63%、4.39%和 0.95%。

将公司向无关联第三方承租的物业价格作为可比租赁价格，对公司向关联方承租房产的租金及公允性进行分析如下：

单位：平方米、元 / 平方米

序号	关联租赁 / 可比租赁	门店名称	租赁面积	2017年日租金	2018年日租金	2019年日租金	所在地理位置
1	关联租赁	吉安百货店	4, 669.06	2.11	2.27	2.27	吉安市吉州区下文山路 38–58 号
	可比租赁	吉安童装二店	1, 325.52（注 1）	–	2.29	2.46	吉安市吉州区下文山路 2–16 号
2	关联租赁	吉水百货店	5, 393.80	0.73	0.73	–	吉安市吉水县文化中路
	可比租赁	吉水一店	2, 770.00	0.85	0.85	–	吉安市吉水县城文化中路
3	关联租赁	信丰店	8, 906.91	1.11	1.11	–	赣州市信丰县嘉定镇解放西路
	可比租赁	赣县店	8, 372.34	–	1.09	–	赣州市赣县梅林镇城南大道“梅林古镇”商业广场 6 号楼一层和二层
4	关联租赁	泰和店	19, 069.28	0.52	0.52	–	吉安市泰和县中山路
	关联租赁	宜春店	18, 382.53	0.54	0.54	–	宜春市中山西路 6 号
	可比租赁	瑞金店	10, 000.00	0.67	0.67	–	瑞金市八一南路汇佳购物广场

注：1、公司原向第三方承租物业 1,325.52 平方米用于经营吉安时尚店（2019 年 4 月已更名为吉安童装二店），截至本招股意向书签署日，公司在经出租方同意后将原承租的部分面积转租、部分面积退租，因此，该门店现经营面积为 46 平方米；

2：上述租赁面积按照合同租赁面积计算，日租金按含税租金计算。日租金 = 年租金 / 租赁面积 /365，单位为元 / 平方米 / 日。

公司租赁门店主要位于江西省吉安市、赣州市、宜春市，门店均位于当地核心商圈，且门店经营面积较大，经检索公开市场数据，公开市场租赁同类型可比物业信息较少且可参考性较低。因此，公司选择上述物业租赁价格与公司向无关联第三方承租的租赁价格进行对比，具体租赁差异及合理性分析如下：

序号	关联租赁 / 可比租赁	门店名称	作为可比租赁的原因分析	总层数及所在楼层	租金差异的原因分析
1	关联租赁	吉安百货店	地址位置相近，距离相差不足 100 米	1–2层，用途为百货	均位于吉安市步行街，周边环境较好，租金相当。
	可比租赁	吉安童装二店		临街门店	
2	关联租赁	吉水百货店	地址位置相近，距离相差约 200 米	总层数为 6 层，负一层至 5 层，用途为百货商场	吉水一店为一层物业，吉水百货店为负 1 层至 5 层物业且租赁面积相对较大，因此吉水百货店综合租金略低。
	可比租赁	吉水一店		租赁物业位于 1 层，用途为超市	
3	关联租赁	信丰店	同为赣州地区，租赁物业面积相当	租赁物业 1 层为百货商场，2 层用途为超市	经公开市场数据检索，无法获取与信丰县地理位置相近且面积相当的公开市场物业。赣县、信丰店两地的人均 GDP 及门店周边人口密度情况相近，租金相当。
	可比租赁	赣县店		租赁物业 1–2 层用途为超市	
4	关联租赁	泰和店	均属于 1 万平米以上的稀缺大物业	租赁物业为 1–7 层，主要为超市及百货	经公开市场数据检索无法获取地理位置相近且面积相当的公开市场物业。瑞金店与泰和店、宜春店的经营效益、商圈环境较为接近，因此作为可比物业。瑞金店因租赁面积低于泰和店、宜春店，因此租金略高。
	关联租赁	宜春店		租赁物业 1–5 层为百货，其中 1–2 层部分为超市	
	可比租赁	瑞金店		租赁物业 1–3 层，超市及百货	

公司承租商业物业的租金主要取决于周边人口密度、人均消费水平、商业氛围、物业标准等因素，同时门店经营效益也会对租金产生一定的影响。公司租赁关联方的物业的租金价格公允，不存在关联交易价格显失公允的情况。

为进一步提高公司独立性，公司已于 2018 年 12 月完成收购实际控制人持有的宜春店、泰和店、吉水百货店、信丰店相关房产。本次收购完成后，公司关联租赁金额及占比降低。自 2019 年起，公司仅租赁实际控制人持有的吉安百货店。关于吉安百货店的租金公允性，一方面，报告期内公司向实际控制人承租吉安百货店的租赁价格与公司向无关联第三方承租的租赁价格相近，不存在关联交易价格显失公允的情况；另一方面，根据协议，公司向实际控制人承租吉安百货店的租赁费用标准前三年不变，自第四年起每三年递增，递增比例为 6%，递增条款与公司租赁无关联第三方物业租赁费用的递增条款不存在显著差异，不存在显著背离市场经济发展趋势的情形。

2）公司为减少关联交易采取的措施

2018 年 12 月，发行人通过发行股份购买资产及子公司现金购买资产的方式收购报告期内向实际控制人承租的泰和店、宜春店、吉水百货店、信丰店相关房产及相应的土地使用权，以减少与关联方的关联交易，具体情况详见本节之“四、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“2、关联方资产收购交易”。

本次收购资产前，公司合计向实际控制人胡金根、蒋淑兰承租房屋 56,124.74 平方米。本次收购资产完成后，公司仍向实际控制人承租位于“吉安市吉州区下文山路 38–58 号”吉安百货店相关房屋，租赁面积 4,669.06 平方米，租赁期限 10 年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日。截至本招股意向书签署日，该关联租赁物业面积占公司商业门店经营总面积的比例为 1.26%，占比较小。根据租赁合同，发行人向关联方租赁吉安百货店物业的租金为 360 万元 / 年，租赁费用标准前三年不变，自第四年起每三年递增，递增比例为 6%，2019 年此项关联租赁费用占房屋租赁费用（同类交易）的比例为 6.82%，占比较小。

1）吉安百货店经营业绩情况

报告期内，吉安百货店的营业收入和利润总额的金额及其占比较低，对公司经营业绩的影响较低，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
吉安百货店营业收入	5, 905.35	6, 499.93	6, 768.30
占当期营业收入的比例	2.34%	2.83%	3.17%
吉安百货店利润总额	209, 49	185.35	129.59
占当期利润总额的比例	1.35%	1.62%	1.20%

2）吉安百货店房产未投入公司的原因及合理性

吉安百货店相关房屋未纳入公司的主要原因系：一方面，近年来百货行业由于商业模式难以适应客户消费习惯的变化，受线上零售冲击较大。报告期内，公司百货店业态的主营业务收入分别为 23,783.86 万元、21,699.20 万元和 16,701.49 万元，占各期主营业务收入的比例分别为 12.09%、10.36%和 7.27%，金额及占比呈现一定程度的下降趋势。公司顺应行业发展趋势，积极实施经营业态转型，着重发展以综合超市为核心的业态，适当收缩百货店业态规模及投入。考虑到吉安百货店所处地理位置的商业环境、经营面积、门店布局以及尚在使用的经营性资产不适宜运营超市业务，因此采用轻资产运营百货业务的方式作为公司核心业态的补充。另一方面，目前吉安百货店房产的市场公允价值较高，若对该房产采用股份收购，将会使公司净资产增加较多，摊薄当期每股收益及加权平均净资产收益率，不利于公司中小股东的权益保护；若采用现金收购的方式，会大幅增加公司的资本性支出，给公司短期内的现金流带来较大压力，不利于主营业务的稳定持续发展。

综上，公司未收购吉安百货店的相关房产而采取向实际控制人租赁的方式轻资产运营该门店，符合实际经营需求，具有合理性。

3）保障公司长期使用的措施及今后的处置方案

为确保租赁门店日常经营的稳定性，公司与实际控制人胡金根、蒋淑兰签署了长期的租赁合同，目前正在执行的租赁合同有效期为 2018 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，同时合同约定租赁期满后，在同等条件下发行人及其子公司拥有优先租赁权。同时胡金根、蒋淑兰出具承诺如下：“1、《租赁合同》履行期限届满后，如江西国光商业连锁股份有限公司及其子公司需要继续租用上述房产，本人将承诺满足江西国光商业连锁股份有限公司及其子公司在租赁期满前提出的续租要求，双方续签租赁合同，续租次数不限。2、本人保证续租期间的租金价格公允，租金将参考评估价格或市场价格执行。3、因违反上述承诺或因出租房产的权属瑕疵导致江西国光商业连锁股份有限公司及其子公司无法续租，由此产生的相关损失由本人承担。”

4）上述情形对公司资产完整性和独立性不构成重大不利影响

从商业经营模式来看，公司作为商业零售企业，开展主营业务所需的经营场所面积较大，部分经营场所采用租赁的轻资产方式运营，可以有效地避免大量资金沉淀于固定资产，提高资金的使用效率，稳步实现经营规模的快速稳定扩张，具备合理的商业逻辑，符合行业惯例。

从关联租赁的门店面积及门店业绩来看，截至本招股意向书摘要签署日，公司向实际控制人租赁吉安百货店的物业面积占公司商业门店经营面积的比例为 1.26%，占比较低。报告期各期，吉安百货店的营业收入分别为 6,768.30 万元、6,499.93 万元和 5,905.35 万元，占公司营业收入的比例分别为 3.17%、2.83%和 2.34%；利润总额分别为 129.59 万元、185.35 万元和 209.49 万元，占公司利润总额的比例分别为 1.20%、1.62%和 1.35%，对公司经营业绩的影响较小。

公司主要从事连锁超市、百货商场的运营业务，具备与经营有关的业务体系及主要相关资产：

公司拥有独立的财产权和经营决策权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司拥有从事业务经营所需的相应资质；公司拥有独立的经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括供、销、存系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力。

公司独立、完整地拥有与上述业务体系相关的主要经营性资产，包括一定数量的房产、土地使用权、生产经营设备，以及商标、软件等无形资产，与实际控制人控制的其他资产之间产权关系清晰，资产独立。

公司与控股股东及其实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。公司控股股东江西国光实业有限公司及实际控制人胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香均出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺不从事与发行人形成竞争关系的相关业务，关联交易将按公平、公开的市场原则进行，并履行相应的批准程序。

综上，公司向实际控制人承租吉安百货店房产对公司资产完整性和独立性不构成重大不利影响。

（4）关键管理人员报酬

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的关键管理人员报酬分别为 312.47 万元、1,359.12 万元（含关键管理人员股份支付费用）和 652.11 万元。

报告期内，公司关键管理人员人均薪酬整体上呈现上升趋势。2018 年，公司在整体变更为股份公司后进一步完善了公司治理结构和激励机制，新聘任了部分董事、监事和高级管理人员，以及当期对管理人员进行股权激励导致股份支付费用增加，使得公司当期向关键管理人员支付薪酬总额增长较多。

2、偶发性关联交易

（1）关联担保

报告期内，公司存在关联方自然人为公司银行借款、授信等提供担保的偶发性关联交易，具体情况如下：

2014 年 2 月 18 日，胡金根、蒋淑兰与中国建设银行股份有限公司赣州市分行签订最高额抵押合同（最高额抵字 20140218001 号），以胡金根名下位于信丰县嘉定镇解放西路的房产（约 8,907㎡）及土地为公司与该行自 2014 年 2 月 18 日至 2017 年 2 月 17 日期间签订的借款合同等授信业务提供最高额 5,000 万元抵押担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2014 年 2 月 18 日，胡金根、蒋淑兰、胡志超与中国建设银行股份有限公司赣州市分行签订最高额保证合同（最高额保字 20140218001 号），胡金根、蒋淑兰、胡志超为公司与该行自 2014 年 2 月 18 日至 2017 年 2 月 17 日期间签订的借款合同等授信业务提供最高额 5,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2014 年 9 月 22 日，胡金根、蒋淑兰与中国农业银行吉安吉州支行签订最高额抵押合同（农银吉州担保 201409GG36100620110004747），以其名下位于吉安市下文山路房产（约 4,669㎡）及土地为公司与该行自 2011 年 8 月 25 日至 2017 年 8 月 24 日期间签订的银行贷款等信贷业务提供最高额 8,000 万元的抵押担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2014 年 9 月 22 日，胡金根、蒋淑兰与中国农业银行吉安吉州支行签订最高额保证合同（36100520140011763），胡金根、蒋淑兰为公司与该行自 2014 年 8 月 25 日至 2017 年 8 月 24 日期间签订的银行贷款等信贷业务提供最高额 5,000 万元的担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2015 年 1 月 8 日，胡金根、蒋淑兰与吉安农村商业银行股份有限公司青原支行签订最高额抵押合同（[2015]吉农商行青原高抵字第 0002 号），以胡金根名下位于泰和县中山路的房产（19,423㎡）及土地为公司与该行签订的[2015]吉农商行青原流借字第 0002 号借款合同提供抵押担保，借款最高额为 4,300 万元，借款期限为 3 年，自 2015 年 1 月 8 日至 2018 年 1 月 7 日。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2015 年 1 月 8 日，胡金根、蒋淑兰、胡春香与吉安农村商业银行股份有限公司青原支行签订最高额保证合同（[2015]吉农商行青原高保字第 0002 号），胡金根、蒋淑兰、胡春香为自 2015 年 1 月 8 日至 2018 年 1 月 7 日期间公司在人民币 4,300 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2015 年 12 月 1 日，胡金根、蒋淑兰与中国建设银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（建赣庐贷保 2015–066 号），胡金根、蒋淑兰为公司与该行在 2015 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日期间签订的借款合同等授信业务提供最高额 7,700 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2016 年 11 月 29 日，胡金根、蒋淑兰与吉安农村商业银行股份有限公司青原支行签订最高额抵押合同（[2016] 吉农商行青原高抵字第 D18315201611290001 号），以胡金根名下位于吉水县文化中路的房产（4,553㎡）及土地为公司[2016]吉农商行青原流借字第 18315201611291003000 2 号借款合同提供抵押担保，借款最高额为 2,700 万元，借款期限为 3 年，自 2016 年 11 月 29 日至 2019 年 11 月 28 日。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2016 年 11 月 29 日，胡金根、蒋淑兰、胡春香与吉安农村商业银行股份有限公司青原支行签订了《最高额保证合同》（[2016] 吉农商行青原高保字第 0039 号），胡金根、蒋淑兰、胡春香为 2016 年 11 月 29 日至 2019 年 11 月 28 日期间公司与该行在人民币 2,700 万元最高贷余额内签订的借款合同提供保证。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2016 年 12 月 12 日，胡金根、蒋淑兰与中国建设银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（建赣庐保 2016–015 号），胡金根、蒋淑兰为公司与该行自 2016 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 日签订的借款合同等授信业务提供最高额 7,700 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2017 年 7 月 19 日，胡金根、蒋淑兰、胡春香与吉安农村商业银行股份有限公司青原支行签订保证合同（[2017] 吉农商行青原保字第 B18315201707190001 号），胡金根、蒋淑兰、胡春香为本公司与该行签订的[2017]吉农商行青原流借字第 18315201707191003000 1 号借款合同提供担保，借款 4,300 万元，借款期限 3 年，自 2017 年 7 月 19 日至 2020 年 7 月 18 日。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2017 年 8 月 4 日，胡金根、蒋淑兰、胡春香与中国邮政储蓄银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（36000063100617080001），胡金根、蒋淑兰、胡春香为公司与该行签订的授信额度协议以及依据该授信协议签订单项协议等授信业务中自 2017 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 日期间发生的债权提供最高额 3,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2017 年 11 月 13 日，胡金根、蒋淑兰与中国银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（2017 年吉中银营保字 006 号），胡金根、蒋淑兰为公司与该行签订的授信额度协议以及依据该授信协议签订单项协议等授信业务中自 2017 年 11 月 13 日至 2018 年 10 月 31 日期间发生的债权提供最高额 3,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2017 年 12 月 4 日，胡金根、蒋淑兰、胡春香与中国建设银行股份有限公司赣州市分行签订最高额担保合同（（2017）121201 号），胡金根、蒋淑兰、胡春香为本公司与该行自 2017 年 12 月 5 日至 2020 年 12 月 4 日期间签订的借款合同等授信业务提供最高额 5,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2018 年 5 月 22 日，胡金根、蒋淑兰与中国工商银行股份有限公司吉安阳明路支行签订保证合同（0150902103–2018 年阳明（保）字 00009 号），胡金根、蒋淑兰为本公司与该行签订的 0150902103–2018 年（阳明）字 00009 号借款合同提供担保，借款金额为 3,000 万元，借款期限为 1 年，自实际提款日起算。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保已履行完毕。

2019 年 1 月 14 日，胡金根、蒋淑兰、国光实业与中国邮政储蓄银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（36000063100119010002），胡金根、蒋淑兰、国光实业为本公司与该行自 2018 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日期间签订的 36000063106190100 02 号授信额度合同提供最高额 3,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

2019 年 1 月 9 日，胡金根、蒋淑兰与中国建设银行股份有限公司吉安市分行签订最高额保证合同（建赣庐保 2019–001 号），胡金根、蒋淑兰为本公司与该行自 2019 年 1 月 8 日至 2022 年 1 月 7 日期间签订的建赣庐授 2019–001 号最高额授信总合同提供最高额 8,400 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

2019 年 3 月 8 日，胡金根、蒋淑兰与中国建设银行股份有限公司赣州市分行签订最高额保证合同（HTC360810000ZGDB201900002），胡金根、蒋淑兰为本公司与该行自 2019 年 3 月 4 日至 2022 年 3 月 3 日期间签订的（2019）0204001 号最高额授信总合同提供最高额 5,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

2019 年 5 月 30 日，胡金根、蒋淑兰与中国光大银行股份有限公司赣州分行签订最高额保证合同（NCSXGZ2018055），胡金根、蒋淑兰为本公司与该行自 2019 年 5 月 30 日至 2022 年 5 月 28 日期间签订的 NCSXGZ2018024 号综合授信协议提供最高额 2,500 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

2019 年 8 月 20 日，胡金根、蒋淑兰、国光实业与江西银行股份有限公司吉安分行签订保证合同（江银吉分青支保字第 193003–003 号），胡金根、蒋淑兰、国光实业为公司与该行 2019 年 8 月 20 日签订的编号为“江银吉分青支借字第 193003–002 号”的《流动资金借款合同》提供 1,000 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

2019 年 12 月 23 日，胡金根、蒋淑兰、国光实业与吉安农村商业银行股份有限公司青原区支行签订保证合同（[2019] 吉农商行青原保字第 B18315201912230003 号），胡金根、蒋淑兰、国光实业为公司与该行签订的编号为（[2019]吉农商行青原流借字第 18315201912231003000 1 号）的《流动资金借款合同》提供 7,800 万元担保。截至 2019 年 12 月 31 日，上述担保正在履行中。

公司关联自然人为公司的银行借款、融资等提供担保，未收取公司费用，系公司日常经营及业务发展的合理需求，具有合理性和必要性，不存在损害本公司及非关联股东利益的情况。

（2）关联方资产收购交易

①收购赣州国光 100%股权

2017 年 9 月 16 日，公司与胡金根、蒋淑兰、胡志超签订股权转让协议，收购赣州国光 100%股权，转让价格以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华审字[2017]01830008 号”《审计报告》审计截至 2016 年 12 月 31 日赣州国光的净资产为依据，综合考虑赣州国光 2017 年 1–8 月产生的净利润及分红情况，确定整体股权转让的价格为 6,970.86 万元。

②购买房产及相应土地使用权

为保证公司经营资产的独立性，减少公司与关联方的房产租赁交易，公司向胡金根发行股份收购其向公司出租的宜春店、泰和店、吉水百货店房产及相应土地使用权，公司子公司赣州国光以现金向胡金根收购其向赣州国光出租的信丰店房产及相应土地使用权。

经公司第一届董事会第五次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过，2018 年 12 月 16 日，公司与胡金根签订《发行股份购买资产协议》，双方同意以宜春店、泰和店、吉水百货店合计 42,511.86 平方米的房产及相应土地使用权的评估值作为认购总价，根据 2018 年 11 月 25 日亚洲（北京）资产评估有限公司出具的“京亚评报字[2018]第 119 号”《江西国光商业连锁股份有限公司拟进行增资扩股涉及的胡金根持有的不动产价值评估项目评估报告》确定，该等房产及土地使用权的评估价值为 25,724.02 万元，按照 2.99 元 / 股的价格，由胡金根认购公司发行的 8,600.00 万股股份。截至 2019 年末，相关资产过户手续已经办理完毕。

经公司第一届董事会第五次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过，2018 年 12 月 16 日，赣州国光与胡金根签订《购买资产协议》，双方同意以 8,943.82 平方米信丰店房产及相应土地使用权合计的评估价值作为收购价格，根据 2018 年 11 月 25 日亚洲（北京）资产评估有限公司出具的“京亚评报字[2018]第 120 号”《赣州国光实业有限公司拟购置资产涉及的胡金根持有的不动产价值评估项目评估报告》确定，该等房产及土地使用权的评估价值为 6,225.12 万元。截至 2019 年末，相关资产过户手续已经办理完毕。

3、报告期内关联方款项

（1）应收项目

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
预付款项：			
胡金根	85.71	85.71	396.57
合计	85.71	85.71	396.57

报告期内预付胡金根的款项为房屋租赁预付款，对于租入的房产，公司通常需要提前预付下一个季度的租金，与公司预付无关联第三方房屋租金的情况一致。

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付账款：			
吉安市青原区恒欣实业有限公司	440.46	413.76	205.13
江西煌上煌集团食品股份有限公司	8.99	1.23	–
合计	449.45	414.99	205.13
预收账款：			
安福县晴晴服饰店	–	–	–
遂川县泉江镇欣光服饰店	–	–	–
遂川县泉江镇阿晴服饰店	–	–	2.92
合计	–	–	2.92
其他应付款：			
胡金根	–	4, 225.12	321.87
蒋淑兰	–	–	83.69
胡志超	–	–	21.44
吉安市青原区恒欣实业有限公司	2.01	2.00	2.00
合计	2.01	4, 227.12	429.00
长期应付款：			
胡金根、蒋淑兰	53.41	26.71	–
合计	53.41	26.71	–

应付账款中应付恒欣实业、江西煌上煌集团食品股份有限公司均为公司向其采购商品而产生的未结账款。

预收关联方账款为公司向关联方出租房产向其预收的房屋租金。

其他应付恒欣实业款项为向恒欣实业收取的质量保证金。

2017 年其他应付胡金根、蒋淑兰、胡志超的款项为公司收购赣州国光之前赣州国光向原股东的分红款。2018 年其他应付胡金根的款项为公司现金收购胡金根持有的信丰店的房产及相应的土地相关款项。

长期应付胡金根的款项为公司按照直线法对含租金递增条款的租赁物业进行确认后，与当期实际应支付金额间的差异形成的长期应付款项。

七、董事、监事、高级管理人员

截至本招股意向书摘要签署日，公司有 9 名董事、5 名监事、8 名高级管理人员，其简要情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况（2019 年度）万元	直接持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
胡金根	董事长	男	56	2018.6.11–2021.6.10	中国国籍，无境外永久居留权，1964 年出生，身份证号码：362401196********，住所为江西省吉安市吉州区。江西省第十二届人大代表，江西省工商联（总商会）执行委员会执委，吉安市工商联副主席，吉安市政协委员委委。曾任江西国光有限、赣州国光、国光配送执行董事兼总经理，现任公司董事长、国光实业执行董事、宜春国光执行董事、赣州国光执行董事兼总经理。	江西国光实业有限公司执行董事	60.04	8,600.00	公司实际控制人，同时间接持有公司股份
蒋淑兰	董事、总经理	女	54