

# 江西国光商业连锁股份有限公司

JIANGXI GUOGUANG COMMERCIAL CHAINS CO., LTD.

(江西省吉安市青原区文天祥大道 8 号)



## 首次公开发行股票招股意向书摘要

保荐人（主承销商）



中信证券股份有限公司  
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

## 发行人声明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股意向书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、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，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股意向书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 释义

在本招股意向书摘要中，除非另有说明，以下名称、简称或术语具有如下含义：

### 一、一般释义

本公司、公司、发行人、江西国光	指	江西国光商业连锁股份有限公司（根据上下文也可涵盖其前身江西国光商业连锁有限责任公司）
江西国光有限	指	江西国光商业连锁有限责任公司，系本公司前身
赣州国光	指	赣州国光实业有限公司（原“赣州市国光购物广场有限责任公司”，于2008年7月23日变更公司名称为“赣州国光实业有限公司”），公司的子公司
宜春国光、宜春店	指	宜春市国光实业有限公司，公司的子公司
国光配送	指	江西国光商业配送有限公司，公司的子公司
新余国光、新余店	指	新余国光商业有限公司，公司的子公司
国光实业	指	江西国光实业有限公司，公司的控股股东
中信投资	指	中信证券投资有限公司，公司股东之一
齐兴咨询	指	吉安市井开区齐兴信息咨询合伙企业（有限合伙），公司股东之一
利兴咨询	指	吉安市井开区利兴信息咨询合伙企业（有限合伙），公司股东之一
弘兴咨询	指	吉安市井开区弘兴信息咨询合伙企业（有限合伙），公司股东之一
福兴咨询	指	吉安市井开区福兴信息咨询合伙企业（有限合伙），公司股东之一
望京酒店	指	井冈山市望京酒店管理有限责任公司，公司关联方
恒欣实业	指	吉安市青原区恒欣实业有限公司，公司关联方
安福购物中心、安福店	指	江西国光商业连锁股份有限公司安福购物中心，系发行人的分公司
步行街店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安步行街分店
吉安阳明分店、阳明店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安阳明分店，系发行人的分公司
滨江首府店	指	江西国光商业连锁股份有限公司滨江首府店，系发行人的分公司
吉安百货店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安百货分公司，系发行人的分公司
吉安北门店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安北门店，系发行人的分公司

遂川二店	指	江西国光商业连锁股份有限公司遂川二店
遂川店、遂川一店	指	江西国光商业连锁股份有限公司遂川店
吉安童装二店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安童装二店，系发行人的分公司，系江西国光商业连锁股份有限公司原吉安时尚店更名
瑞金店	指	赣州国光实业有限公司瑞金店
吉安县店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安县店，系发行人的分公司
桃源店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安县桃源店，系发行人的分公司
泰和店	指	江西国光商业连锁股份有限公司泰和分公司，系发行人的分公司
万安时尚店	指	江西国光商业连锁股份有限公司万安时尚店，系发行人的分公司
永新店	指	江西国光商业连锁股份有限公司永新店，系发行人的分公司
吉水百货店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉水百货店，系发行人的分公司
中山店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安中山店，系发行人的分公司
吉安童装店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉安童装店，系发行人的分公司
红旗店	指	赣州国光实业有限公司红旗店，系赣州国光的分公司
南康店	指	赣州国光实业有限公司南康生活广场，系赣州国光的分公司
于都店	指	赣州国光实业有限公司于都店，系赣州国光的分公司
金钻店	指	赣州国光实业有限公司金钻店，系赣州国光的分公司
信丰店	指	赣州国光实业有限公司信丰店，系赣州国光的分公司
奥林匹克广场店	指	赣州国光实业有限公司奥林匹克广场店，系赣州国光的分公司
赣县店	指	赣州国光实业有限公司赣县店
吉水二店	指	江西国光商业连锁股份有限公司吉水二店
遂川社区店	指	江西国光商业连锁股份有限公司遂川社区店
华润万家	指	华润万家有限公司，系华润（集团）有限公司旗下的零售业国有企业
沃尔玛	指	<b>Walmart Inc.</b> ，即上市公司（NYSE:WMT），包括沃尔玛（中国）投资有限公司等在中国开展业务的子公司
永辉超市	指	永辉超市股份有限公司，上海证券交易所上市公司（证券代码：601933）

大润发	指	台湾润泰集团旗下的零售企业，包括康成投资（中国）有限公司（大润发）等在中国大陆的所有业务
家家悦	指	家家悦集团股份有限公司，上海证券交易所上市公司（证券代码：603708）
中百集团	指	中百控股集团股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：000759）
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司，上海证券交易所上市公司（证券代码：600361）
步步高	指	步步高商业连锁股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002251）
新华都	指	新华都购物广场股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002264）
人人乐	指	人人乐连锁商业集团股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002336）
三江购物	指	三江购物俱乐部股份有限公司，上海证券交易所上市公司（证券代码：601116）
红旗连锁	指	成都红旗连锁股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002697）
安德利	指	安徽安德利百货股份有限公司，上海证券交易所上市公司（证券代码：603031）
苏宁	指	苏宁易购集团股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002024）
天虹股份	指	天虹商场股份有限公司，深圳证券交易所上市公司（证券代码：002419）
坚强超市	指	江西坚强百货连锁有限公司，系总部位于赣州市的连锁零售企业
阿里、阿里巴巴	指	阿里巴巴网络技术有限公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司
京东	指	北京京东世纪贸易有限公司
发行人会计师、瑞华所、瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
保荐机构、保荐人、主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、金杜	指	北京市金杜律师事务所
江西鹭洲会计师事务所	指	江西鹭洲会计师事务所有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司章程》，公司现行有效的公司章程
《公司章程（草案）》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司章程（草案）》，为本次发行上市而制定的公司章程（经公司于2018年10月20日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过及2018年11月23日召开的2018年第二次临时股东大会审议修改，并自公司在上海证券交易所上市之日起实施）
《股东大会议事规则》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司股东大会议事规则》

《董事会议事规则》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司监事会议事规则》
《关联交易管理制度》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司关联交易管理制度》
《独立董事工作制度》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司独立董事工作制度》
《董事会秘书工作制度》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司董事会秘书工作制度》
《融资与对外担保管理制度》	指	《江西国光商业连锁股份有限公司融资与对外担保管理制度》
《广告法》	指	《中华人民共和国广告法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
公安部	指	中华人民共和国公安部
工商总局	指	中华人民共和国国家工商行政管理总局，现为国家市场监督管理总局
财政部	指	中华人民共和国财政部
农业部	指	原中华人民共和国农业部
报告期	指	2017年、2018年和2019年
本次发行	指	发行人首次公开发行人民币A股股票的行为
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 二、专业术语释义

零售业	指	以向消费者销售商品为主，并提供相关服务的行业
零售业态/业态	指	零售企业为满足不同的消费需求进行相应的要素组合而形成的不同经营形态
农超对接	指	农户和商家签订意向性协议书，由农户向超市、菜市场 and 便利店直供农产品的新型流通方式
自营	指	经营模式的一种，由零售商向供应商采购商品后自行销售，以获取购销差价
联营	指	经营模式的一种，零售商与供应商共同经营管理，零售商通过提取销售扣点来获取收入
社会消费品零售总额	指	各种经济类型的批发零售贸易业、餐饮业、制造业和其他行业对城乡居民和社会集团的消费品零售额和农民对非农业居民零售额的总和
GDP 或国内生产总值	指	一定时期内（一个季度或一年），一个国家或地区的经济中所生产出的全部最终产品和提供劳务的市场价值的总值

SKU	指	Stock Keeping Unit, 每种产品均对应有唯一的 SKU 号, 故亦称为单品。对一种商品而言, 当其品牌、型号、配置、等级、花色、包装容量、单位、保质期、用途、价格、产地等属性与其他商品存在不同时, 可称为一个单品
条码	指	用以表示一定商品信息的国际上通用的符号, 一般印制在商品外包装上, 是黑白相间的条纹图案
客单价	指	计算商场经营效益的指标, 指的是每笔交易可以产出多少营业额 (营业额或销售额 ÷ 交易次数)
大宗业务	指	公司对企业、行政事业客户开展的销售业务, 并给予该类客户一定的信用期

注: 招股意向书摘要中部分合计数或各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的, 为四舍五入所致。

## 第一节 重大事项提示

### 一、特别风险提示

本公司提醒投资者特别注意“风险因素”中的下列风险：

#### （一）经营区域集中风险

截至本招股意向书摘要签署日，公司拥有 61 家门店，其中 59 家分布在江西省内的吉安市和赣州市，并在宜春市和新余市各设有 1 家门店，门店经营区域较为集中。报告期内，公司在吉安市和赣州市实现主营业务收入 187,121.74 万元、200,420.77 万元和 221,708.97 万元，占主营业务收入的比例为 95.11%、95.71% 和 96.45%，主营业务收入地域分布较为集中，存在经营区域集中的风险。

#### （二）经营性物业租赁风险

截至本招股意向书摘要签署日，公司商业门店经营总面积约为 36.92 万平方米，其中公司租赁的用于商业门店经营的物业面积约为 17.54 万平方米，占公司商业门店经营总面积的 47.51%。经营场所的选择对零售企业吸引和获取客户具有重要影响，科学的门店布局不仅有助于释放临近社区、商圈的消费潜力，还将有效压缩物流配送、库存周转、市场竞争等环节的费用支出，对零售企业获得长期稳定的收益起到至关重要的作用，因此经营性物业租赁期限届满后能否续租对于公司的持续经营意义较为重大。未来如果出现商业门店物业租赁合同集中到期无法续租，或者续租成本大幅上升的情形，公司将面临经营业绩波动或营业成本上升的风险。

#### （三）租赁门店物业的产权瑕疵风险

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书或其他权属证明材料）用于门店经营的面积合计约为 1.55 万平方米，占公司商业门店物业总面积的比例为 4.20%。报告期内，公司租赁、占有并实际使用该等房屋，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，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，但公司仍存在其他第三方对该等物业或租赁事项提出异议或权利主张，或由于该等租赁房产权属瑕疵影响公司商业门店经营的风险。



#### （四）市场竞争风险

公司主要从事连锁超市、百货商场的运营业务，所属的零售行业是我国市场化程度最高、竞争程度最激烈的行业之一。国外大型零售企业凭借成熟的管理理念与运营模式、较高的品牌知名度和雄厚的资本实力，在一二线城市布局较为完善，占据一定的优势地位；国内零售企业依靠自身对国内消费者的消费习惯和购买偏好的深入了解，逐渐加快区域性及全国性布局的步伐，零售企业之间的竞争日趋激烈。

公司的零售门店分布在吉安市、赣州市、宜春市及新余市，主要竞争对手包括沃尔玛、大润发、华润万家、天虹股份、步步高等国际及国内知名零售连锁企业，也包括区域性的连锁超市，例如赣州市的坚强超市等。截至本招股意向书摘要签署日，就门店数量而言，公司在上述地区拥有门店 61 家；就市场份额而言，2019 年度，公司在吉安市实现的主营业务收入占吉安市社会消费品零售总额的比例为 2.15%，公司在赣州市实现的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%。如果行业竞争进一步加剧，公司面临着在相关地区市场占有率及盈利能力降低的风险。

#### （五）未来以租赁方式新设门店导致销售费用大幅增加的风险

根据公司募集资金投资项目以及未来门店拓展规划，未来公司新设门店将采取以租赁物业为主的方式经营。一方面，新设门店的租金及物业管理费支出将导致销售费用中的房屋租赁费有所增加，预计 2020 年度该部分房屋租赁费约为 1,100-1,200 万元；另一方面，新门店开业后通常需经 1-2 年的培育期实现盈利，在此期间新门店可能处于亏损的状态，导致公司短期内经营业绩承压。受市场竞争环境以及潜在客户人群分布等客观因素的影响，新开门店租金及物业管理费支出导致的销售费用的大幅增加使得公司在新店培育期内面临一定经营业绩压力。

## 二、发行前滚存利润的分配方案

根据公司 2018 年 10 月 20 日召开的 2018 年第一次临时股东大会决议，公司本次公开发行股票前滚存的未分配利润由股票发行后的新老股东共同享有。

### 三、本次发行上市后公司股利分配政策及上市后三年的分红回报规划

根据公司上市后实施的《公司章程（草案）》，公司本次发行后实施的股利分配政策如下：

（一）公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式分配利润。在满足分红条件下，公司应当优先采用现金分红的方式利润分配，采用股票方式进行利润分配的，应当以股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（二）公司现金分红应满足如下条件：

1、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（半年度利润分配按有关规定执行）；

2、公司该年度或半年度实现的可分配利润为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

3、公司累计可供分配利润为正值；

4、公司无重大投资计划、重大现金支出或重大资金安排发生；

5、法律法规、规范性文件规定的其他条件。

本条所述的“可供分配利润”是指母公司报表数。

（三）公司现金分红的比例：公司当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，则公司应当进行现金分红，在满足现金分红的条件下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 20%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

（四）在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司可以根据公司的盈利状况及资金需求状况进行中期现金分红。

（五）公司发放股票股利应满足的条件：

- 1、公司经营情况良好；
- 2、公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益；
- 3、发放的现金股利与股票股利的比例符合本章程的规定；
- 4、法律法规、规范性文件规定的其他条件。

(六) 董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

- 1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
- 2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
- 3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

以上所述的重大投资计划、重大现金支出或重大资金安排是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 5% 以上，且绝对值达到 5,000 万元。

(七) 董事会在制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，利润分配方案需经董事会过半数以上表决通过，独立董事应当对利润分配方案进行审核并发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司应当在年度报告“董事会报告”部分中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

(八) 公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批

准的现金分红具体方案。因生产经营情况或外部经营环境发生变化，确需调整或变更利润分配政策的，公司须经董事会详细论证后向股东大会提出，股东大会审议利润分配政策的调整或变更时，应经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

除上述规定外，公司制定了《江西国光商业连锁股份有限公司关于上市后三年的分红回报规划》，对本次发行上市后三年内的股利分配作了进一步安排。公司特别提请投资者详细阅读招股意向书“第十四节 股利分配政策”之“四、本次发行完成后的股利分配计划”。

## **四、本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定承诺**

### **（一）控股股东的相关承诺**

江西国光实业有限公司作为发行人的控股股东，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期限承诺如下：

1、自发行人的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理直接或间接持有的发行人在本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人收购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规和公司章程规定的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

2、本公司直接或间接所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价（发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权、除息处理，下同）；发行人上市后6个月内如发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，本公司所持有发行人股票的锁定期限自动延长6个月。

### **（二）实际控制人的相关承诺**

胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香作为发行人的实际控制人，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期限承诺如下：

1、自发行人的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理直接或间接持有的发行人在本次公开发行股票前已发行的股份，也不

由发行人收购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规和公司章程规定的条件下，上述股份可以上市流通和转让。

2、前述锁定期满后，本人在发行人担任董事、监事或高级管理人员职务期间，将向发行人申报所直接或间接持有的发行人的股份及变动情况，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；如本人在任期届满前离职，本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人在离职后半年内，将不会转让所直接或间接持有的发行人股份。

3、本人直接或间接所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价（发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权、除息处理，下同）；发行人上市后6个月内如发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，本人所持有发行人股票的锁定期自动延长6个月。

上述减持价格和股份锁定承诺不因本人不再作为发行人实际控制人或者职务变更、离职而终止。

### **（三）公司其他股东的相关承诺**

吉安市井开区齐兴信息咨询合伙企业（有限合伙）、吉安市井开区利兴信息咨询合伙企业（有限合伙）、吉安市井开区弘兴信息咨询合伙企业（有限合伙）、吉安市井开区福兴信息咨询合伙企业（有限合伙）作为发行人的股东，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期承诺如下：

自发行人的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理直接或间接持有的发行人在本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人收购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规和公司章程规定的条件下，上述股份可以上市流通和转让。如本企业违反上述股份锁定承诺的规定擅自减持发行人股份的，承诺违规减持发行人股票所得收益（以下简称“违规所得”）归发行人所有，如未将违规所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本企业现金分红中与本企业应上交发行人的违规所得金额相等的现金分红。如相关法

律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。上述承诺为本企业真实意思表示，本企业自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本企业将依法承担相应责任。

中信证券投资有限公司作为发行人的股东，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期限承诺如下：

自发行人的股票在证券交易所上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理直接或间接持有的发行人在本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人收购该部分股份。承诺期限届满后，在符合相关法律法规和公司章程规定的条件下，上述股份可以上市流通和转让。如本公司违反上述股份锁定承诺的规定擅自减持发行人股份的，承诺违规减持发行人股票所得收益（以下简称“违规所得”）归发行人所有，如未将违规所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规所得金额相等的现金分红。如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。

#### **（四）董事、监事和高级管理人员的相关承诺**

发行人的董事刘群、涂舜华，高级管理人员王勤、王冬萍、杜群、翟忠南，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期限承诺如下：

1、本人对于所直接持有或间接控制之发行人的所有股份，将自发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不进行转让或者委托他人管理，也不由发行人回购本人直接持有或间接控制的股份。

2、前述锁定期满后，本人在发行人担任董事、监事或高级管理人员职务期间，将向发行人申报所直接或间接持有的发行人的股份及变动情况，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；如本人在任期届满前离职，本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人在离职后半年内，将不会转让所直接或间接持有的发行人股份。

3、本人直接或间接所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格

不低于发行价（发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理，下同）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人所持有发行人股票的锁定期限自动延长 6 个月。

发行人的监事陈云玲、熊玉婷、肖燕舞、伍芸玲、吴炳华，就其直接或间接所持有发行人股份的锁定期限承诺如下：

1、本人对于所直接持有或间接控制之发行人的所有股份，将自发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不进行转让或者委托他人管理，也不由发行人回购本人直接持有或间接控制的股份。

2、前述锁定期满后，本人在发行人担任董事、监事或高级管理人员职务期间，将向发行人申报所直接或间接持有的发行人的股份及变动情况，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；如本人在任期届满前离职，本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份将不会超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人在离职后半年内，将不会转让所直接或间接持有的发行人股份。

## 五、关于上市后三年内稳定股价的预案及承诺

为保护中小股东和投资者利益，公司制定稳定公司股价的预案如下：

### （一）实施稳定公司股价措施的条件

公司股票上市之日起三年内，如非因不可抗力因素所致，公司股票连续 20 个交易日（本公司股票全天停牌的交易日除外，下同）的收盘价低于公司最近一期经审计的每股净资产时（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数/年末公司股份总数，最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整，下同），且同时满足相关回购、增持公司股份等法律、法律和规范性文件的规定，公司及相关主体将积极采取相关股价稳定措施。

## （二）责任主体

本预案中规定的应采取稳定公司股价措施的责任主体为公司及控股股东、公司董事（独立董事除外，下同）及高级管理人员。本预案中应采取稳定股价措施的董事、高级管理人员既包括在公司上市时任职的董事、高级管理人员，也包括公司上市后三年内新任职董事、高级管理人员。

## （三）公司股价稳定具体措施

在股价稳定措施启动机制被触发时，公司应按照以下顺序实施股价稳定措施：

### 1、公司以法律法规允许的交易方式向社会公众股东回购股份

在完成必需的审批、备案、信息披露等程序后，公司方可实施相应的股份回购方案。

公司回购股份的资金为自有资金，回购股份的价格不超过最近一期经审计的每股净资产的价格，回购股份的方式为以法律法规允许的交易方式向社会公众股东回购股份。公司单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 20%，单一会计年度累计用于回购的资金金额不超过上一会计年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 50%，且公司用于回购股份的资金总额累计不超过公司首次公开发行新股所募集资金的总额。回购后公司的股权分布应当符合上市条件，回购行为及信息披露、回购后的股份处置应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

本公司全体董事（独立董事除外）承诺，在本公司就回购股份事宜召开的董事会上，对公司承诺的回购股份方案的相关决议投赞成票。

本公司控股股东江西国光实业有限公司承诺，在本公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对公司承诺的回购股份方案的相关决议投赞成票。

### 2、控股股东增持公司股份

在公司回购股份实施完成后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于最近一期经审计的每股净资产时，公司控股股东将以集中竞价交易方式增持公司社会公众股份，增持价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，单次用于增持



股份的资金金额不高于公司控股股东自公司上市后累计从公司所获得现金分红税后金额的 20%，累计用于增持股份的资金金额不高于公司控股股东自公司上市后累计从公司所获得现金分红税后金额的 50%。

增持后公司股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

### 3、公司董事、高级管理人员增持公司股份

在公司控股股东增持股份实施完成后，公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一期经审计的每股净资产时，公司董事（独立董事除外）、高级管理人员将以集中竞价交易方式增持公司社会公众股份，增持价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，单次用于购买股份的金额不高于公司董事、高级管理人员上一会计年度从公司领取税后薪酬额的 20%，单一会计年度累计用于增持的资金金额不超过上一会计年度自公司领取税后薪酬额的 50%。增持后公司股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

增持后公司股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

公司上市后三年内新任职的董事（独立董事除外）和高级管理人员需履行上述义务，且须在公司正式聘任之前签署与本议案相关的承诺。

## （四）公告程序

### 1、公司回购股份

公司应在满足实施稳定股价措施条件之日起 5 个交易日内启动董事会会议程序讨论具体的回购方案，并提交股东大会审议。具体实施方案将在公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。在股东大会审议通过股份回购方案后，公司将依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。

### 2、控股股东增持公司股份

控股股东将依据法律、法规及公司章程的规定，在相关条件成立之日起 3 个

交易日内向公司提交增持计划并公告。控股股东将在公司公告的3个交易日后，按照增持计划开始实施买入公司股份的计划。

### 3、董事、高级管理人员增持公司股份

董事（独立董事除外）、高级管理人员将依据法律、法规及公司章程的规定，在相关条件成立之日起3个交易日内向公司提交增持计划并公告。董事（独立董事除外）、高级管理人员将在公司公告的3个交易日后，按照增持计划开始实施买入公司股份的计划。

## （五）股价稳定措施终止

若出现以下任一情形，则视为股价稳定措施履行完毕，公告的稳定股价方案终止执行：

- 1、公司连续5个交易日的收盘价高于公司最近一期经审计的每股净资产；
- 2、公司、控股股东、公司董事（独立董事除外）及高级管理人员当年用于回购或增持资金金额已达上限；
- 3、继续实施股价稳定措施将导致股权分布不符合上市条件。

## （六）约束措施

就稳定股价相关事项的履行，公司愿意接受有权主管机关的监督，并承担相应的法律责任。如果公司控股股东未能履行增持公司股份的义务，公司有权将其应用于增持股份的等额资金从应付其现金分红中予以扣除代其履行增持义务；如果公司董事（独立董事除外）、高级管理人员未能履行增持公司股份的义务，公司有权将其用于增持股份的等额资金从应付董事、高级管理人员的税后薪酬和津贴中予以扣除代为履行增持义务。

若法律、法规、规范性文件及中国证监会或上海证券交易所对启动股价稳定措施的具体条件、采取的具体措施等有不同规定，或者对公司和个人因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定的，公司和个人自愿无条件地遵从该等规定。

任何对本预案的修订均应该经股东大会审议通过，且需经出席股东大会的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上同意通过。

对此，公司、公司控股股东江西国光实业有限公司、公司董事（独立董事除外）、高级管理人员做出如下承诺：

#### 1、公司关于稳定公司股价的承诺

（1）本公司将严格按照本公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行本公司的各项义务和责任；

（2）本公司将敦促其他相关方严格按照《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。

#### 2、控股股东江西国光实业有限公司关于稳定公司股价的承诺

（1）本公司将严格按照发行人 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行本公司的各项义务和责任；

（2）本公司将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。

#### 3、董事（独立董事除外）、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺

（1）本人将严格按照发行人 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行本人的各项义务和责任；

（2）本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价预案的议案》的规定，全面且有效地履行其各项义务和责任。

## 六、关于公开发行前持有本公司 5%以上股份的股东减持意向的承诺

### （一）控股股东的相关承诺

江西国光实业有限公司作为公开发行前持有发行人 5%以上股份的股东，就其直接或间接所持有发行人股份的持股意向和减持意向承诺如下：

1、拟长期持有发行人股票；

2、如果在锁定期满后，拟减持股票的，将认真遵守证监会、交易所关于股东减持的相关规定，结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持；

3、减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等；

4、本公司如通过证券交易所集中竞价交易减持发行人股份，将在首次卖出发行人股份的十五个交易日前将减持计划（包括但不限于减持股份的数量、来源、减持时间区间、方式、价格区间、减持原因）以书面方式通知发行人，并由发行人向证券交易所备案并予以公告；如通过集中竞价交易以外的其他方式减持发行人股份的，将提前三个交易日予以公告；持有发行人股份低于 5%时除外；

5、锁定期届满后，本公司采取集中竞价交易方式减持的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过发行人股份总数的百分之一；采取大宗交易方式减持的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过发行人股份总数的百分之二。计算上述股份数量时，本公司及本公司之一致行动人持有的股份应当合并计算。采取协议方式减持的，单个受让方的受让比例不得低于发行人股份总数的百分之五，如本公司通过协议方式减持股份并导致本公司不再具有发行人百分之五以上股东身份的，本公司在减持后六个月内将继续遵守本项关于集中竞价交易方式减持的相关规定。本公司将在股份减持计划实施完毕后的两个交易日内通过发行人予以公告；在预先披露的股份减持时间区间内，未实施股份减持或者股份减持计划未实施完毕的，将在股份减持时间区间届满后的两个交易日内通过发行人予以公告。

6、如果在锁定期满后两年内，拟减持股票的，减持价格不低于发行价；

7、因发行人进行权益分派、减资缩股等导致所持发行人股份变化的，相应年度可转让股份额度做相应变更；

8、若本公司拟减持发行人股票的，则将严格按照相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的规定及时、准确地履行必要的信息披露义务；

9、如果未履行上述承诺，将在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和投资者道歉；

10、如果未履行上述承诺，持有的发行人股份自未履行上述承诺之日起6个月内不得减持。

本公司将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告[2017]9号）、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》（上证发[2017]24号）等中国法律法规、交易所规则关于上市公司股东持股及股份变动的规定，规范诚信履行股东的义务。如本公司违反上述股份锁定及减持承诺的规定擅自减持发行人股份的，承诺违规减持发行人股票所得收益（以下简称“违规所得”）归发行人所有，如未将违规所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规所得金额相等的现金分红。

上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。

## （二）实际控制人的相关承诺

胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香作为公开发行前持有发行人5%以上股份的股东和发行人的实际控制人，就其直接或间接所持有发行人股份的持股意向和减持意向承诺如下：

1、拟长期持有发行人股票；

2、如果在锁定期满后，拟减持股票的，将认真遵守证监会、交易所关于股东减持的相关规定，结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制

定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持；

3、减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等；

4、本人如通过证券交易所集中竞价交易减持发行人股份，将在首次卖出发行人股份的十五个交易日前将减持计划（包括但不限于减持股份的数量、来源、减持时间区间、方式、价格区间、减持原因）以书面方式通知发行人，并由发行人向证券交易所备案并予以公告；如通过集中竞价交易以外的其他方式减持发行人股份的，将提前三个交易日予以公告；持有发行人股份低于 5%时除外；

5、锁定期届满后，本人采取集中竞价交易方式减持的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过发行人股份总数的百分之一；采取大宗交易方式减持的，在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过发行人股份总数的百分之二。计算上述股份数量时，本人及本人之一致行动人持有的股份应当合并计算。采取协议方式减持的，单个受让方的受让比例不得低于发行人股份总数的百分之五，如本人通过协议方式减持股份并导致本人持有发行人股份比例低于百分之五的，本人在减持后六个月内将继续遵守本项关于集中竞价交易方式减持的相关规定。本人将在股份减持计划实施完毕后，两个交易日内通过发行人予以公告；在预先披露的股份减持时间区间内，未实施股份减持或者股份减持计划未实施完毕的，将在股份减持时间区间届满后的两个交易日内通过发行人予以公告。

6、如果在锁定期满后两年内，拟减持股票的，减持价格不低于发行价；

7、因发行人进行权益分派、减资缩股等导致所持发行人股份变化的，相应年度可转让股份额度做相应变更；

8、若本人拟减持发行人股票的，则将严格按照相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的规定及时、准确地履行必要的信息披露义务；

9、如果未履行上述承诺，将在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和投资者道歉；

10、如果未履行上述承诺，持有的发行人股份自未履行上述承诺之日起 6 个

月内不得减持。

本人将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告[2017]9号）、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》（上证发[2017]24号）等中国法律法规、交易所规则关于上市公司股东持股及股份变动的规定，规范诚信履行股东的义务。如本人违反上述股份锁定及减持承诺的规定擅自减持发行人股份的，承诺违规减持发行人股票所得收益（以下简称“违规所得”）归发行人所有，如未将违规所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本人现金分红或薪酬中与本人应上交发行人的违规所得金额相等的现金分红或薪酬。

上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。

## 七、关于信息披露的承诺

### （一）公司的相关承诺

本公司关于公司首次公开发行股票之招股说明书承诺如下：

1、《招股说明书》所载之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且公司对《招股说明书》所载内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

2、若中国证监会或其他有权部门认定《招股说明书》所载内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，公司首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易的，则公司于上述情形发生之日起5个工作日内，按照发行价并加算银行同期存款利息回购本次公开发行的全部新股。

3、若《招股说明书》所载内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司股票已发行并上市，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则公司将依照相关法律、法规规定赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的直接损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准，或中国证监会、司法机关认定的方式或金额确定。

4、若法律、法规、规范性文件及中国证监会或证券交易所对公司因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，公司自愿无条件地遵从该等规定。

## **(二) 控股股东、实际控制人的相关承诺**

江西国光实业有限公司作为发行人的控股股东，胡金根、蒋淑兰、胡志超、胡智敏、胡春香作为发行人的实际控制人关于发行人首次公开发行股票招股说明书承诺如下：

1、《招股说明书》所载之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且公司对《招股说明书》所载内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

2、若中国证监会或其他有权部门认定《招股说明书》所载内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，公司首次公开发行的新股已完成发行但未上市交易的，则本公司/本人于上述情形发生之日起 5 个工作日内，按照发行价并加算银行同期存款利息回购本次公开发行的全部新股。

本公司/本人承诺将督促发行人履行股份回购事宜的决策程序，并在发行人召开股东大会对回购股份做出决议时，承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

3、若《招股说明书》所载内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司股票已发行并上市，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则本公司/本人将依照相关法律、法规规定赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的直接损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准，或中国证监会、司法机关认定的方式或金额确定。

若法律、法规、规范性文件及中国证监会或证券交易所对因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，本公司/本人自愿无条件地遵从该等规定。



### （三）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关于发行人首次公开发行股票招股说明书承诺如下：

1、发行人首次公开发行股票招股说明书所载之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且本人对发行人招股说明书所载内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

2、若中国证监会或其他有权部门认定发行人招股说明书所载之内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，本人承诺将督促发行人履行股份回购事宜的决策程序，并在发行人召开董事会、股东大会对回购股份做出决议时，本人承诺就该等回购事宜在董事会、股东大会中投赞成票（如有表决权）。

3、若发行人招股说明书所载之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则本人将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的直接损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准，或中国证监会、司法机关认定的方式或金额确定。如违反上述承诺，则发行人有权将应付本人的薪酬、津贴予以暂时扣留，直至本人实际履行上述各项承诺事项为止。

本人不因职务变更、离职等原因而放弃履行上述承诺。若法律、法规、规范性文件及中国证监会或证券交易所对发行人因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。

### （四）中介机构的相关承诺

本次发行的保荐机构中信证券股份有限公司承诺：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。

本次发行的发行人律师北京市金杜律师事务所承诺：如因本所为江西国光商业连锁股份有限公司首次公开发行股票制作、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，经司法机关生效判决认定后，本所将依

法赔偿投资者因本所制作、出具的文件所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。

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蓝策亚洲（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、对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出的承诺

### （一）董事、高级管理人员的相关承诺

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、本承诺出具日后，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,依法承担补偿责任。

## **(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:

不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。

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,对本公司/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,依法承担补偿责任。

## **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,公司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、本公司将对出现该等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、确已无法履行或无法按期履行的,本公司将采取以下措施: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;向本公司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、如果本公司未履行发行人招股说明书中披露的相关承诺事项，本公司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、如果因本公司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，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

3、如果本公司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、如果本公司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晓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公司承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取以下措施：及时、充分披露本公司承诺未能履行、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，发行人有权扣减本人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晓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、确已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券监督管理委员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晓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、确已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 本次发行概览

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	本次发行全部为新股，本次公开发行新股数量为4,958.00万股，占本次发行后总股本的比例不低于10.00%，原股东不公开发售股份
每股面值	人民币1.00元
每股发行价格	【】元
市盈率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算，发行后每股收益按照发行前一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以本次发行后总股本计算）
市净率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行前每股净资产	1.83元（按2019年12月31日经审计的合并报表归属于母公司股东净资产除以总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按2019年12月31日经审计的归属于母公司所有者的净资产加上本次募集资金净额之和除以本次发行后的总股本计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他方式
发行对象	发行对象为符合资格的询价对象和在上海证券交易所开立证券账户的自然人、法人等投资者（中国法律、法规、规章及规范性文件禁止者除外）
承销方式	余额包销
预计募集资金总额	【】万元
预计募集资金净额	【】万元
发行费用概算	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2,735.85万元，审计及验资费用716.98万元，律师费用226.42万元，用于本次发行的信息披露费用443.40万元，发行手续费用80.42万元。（上述发行费用均不包含增值税，发行费用合计数与各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的，为四舍五入所致。）

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

公司名称:	江西国光商业连锁股份有限公司
英文名称:	JIANGXI GUO GUANG COMMERCIAL CHAINS CO., LTD.
注册资本:	44,600 万元人民币
法定代表人:	胡金根
成立日期:	2005 年 11 月 9 日
股份公司设立日期:	2018 年 6 月 14 日
住所:	江西省吉安市青原区文天祥大道 8 号
邮政编码:	343000
联系电话:	0796-8117072
传真号码:	0796-8115138
互联网地址:	<a href="http://www.jxggl.com">http://www.jxggl.com</a>
电子信箱:	investors.gg@jxggl.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国光实业、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 4,958.00 万股，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”之相关内容。

#### (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	25,205.59	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	中信证券投资有限公司	1,080.00	3.00
6	胡春香	1,077.20	2.99
7	吉安市井开区齐兴信息咨询合伙企业（有限合伙）	420.00	1.17
8	吉安市井开区利兴信息咨询合伙企业（有限合伙）	100.00	0.28
9	吉安市井开区弘兴信息咨询合伙企业（有限合伙）	100.00	0.28
10	吉安市井开区福兴信息咨询合伙企业（有限合伙）	100.00	0.28
合计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

##### 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、国有法人股股东

本公司无国家股、国有法人股股东。

#### 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系夫妻关系，胡金根先生与胡春香女士系兄妹关系，胡志超先生、胡智敏先生为胡金根、蒋淑兰夫妇之子。胡志超先生、胡智敏先生系兄弟关系。

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%，蒋志成与蒋淑兰系兄妹关系；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，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，其中吉安市 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。

公司以成为“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，将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、百货五大类型。公司销售的主要产品为生鲜和食品，生鲜主要包括水果、水产、生肉、蔬菜、干货、熟食、面包和早点等；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、床上家居用品等；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相关风险和收益。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）。在商品销售前，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品类主要为季节性食品、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 年吉安市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市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 年吉安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地区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市、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	1	1	2	12	0	40
赣州	2	2	2	1	1	24	17
宜春	1	0	3	1	8	0	1
新余	1	0	1	0	9	0	1
<b>合计</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>59</b>

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 59 家，主要集中于江西省吉安市和赣州市两地，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，而公司在经营门店共计 17 家。

作为公司总部所在地，江西省吉安市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，本公司仍在门店区位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、本地客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 年成立以来不断累积供应商、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，公司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、本地客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

公司目前连锁门店集中在吉安市、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、Olé、blt、V+、乐购 express、V>nGO、Voi\_la! 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，是以商业零售为主导，商业零售、轻纺加工、食品加工、农业开发、仓储物流、矿产精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：

单位：万元

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	9,289.25	-	67,212.28	87.86%
机器设备	10,275.99	5,943.53	-	4,332.46	42.16%

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	成新率
运输设备	751.62	666.52	-	85.09	11.32%
电子设备	6,650.50	4,246.15	-	2,404.35	36.15%
其他设备	4,937.88	3,323.35	-	1,614.53	32.70%
合计	<b>99,117.52</b>	<b>23,468.80</b>	-	<b>75,648.71</b>	<b>76.32%</b>

### 1、房屋所有权

截至本招股意向书摘要签署日，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 处物业已取得了不动产权证书，31 处物业取得了房屋所有权产权证书，具体情况如下：

#### (1) 公司持有的不动产权证书的物业情况

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
1	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027640号	青原区青原大道亿通国际酒店101号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	2,226.23	2044年6月25日止	已抵押
2	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027618号	青原区青原大道亿通国际酒店201号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	3,441.33	2044年6月25日止	已抵押
3	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027616号	青原区青原大道亿通国际酒店301号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	3,441.33	2044年6月25日止	已抵押
4	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027617号	青原区青原大道亿通国际酒店401号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	3,441.33	2044年6月25日止	已抵押
5	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027619号	青原区青原大道亿通国际酒店501号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	3,441.33	2044年6月25日止	已抵押
6	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027639号	青原区青原大道亿通国际酒店-102号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	3,191.35(共有)	186.21	2044年6月25日止	无
7	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044516号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	135.91	2012年8月8日至2082年8月7日	无
8	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044520号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	134.2	2012年8月8日至2082年8月7日	无



序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
9	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0045472号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	90.91	2012年8月8日至2082年8月7日	无
10	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044534号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	105.43	2012年8月8日至2082年8月7日	无
11	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044526号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	135.91	2012年8月8日至2082年8月7日	无
12	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044531号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	134.2	2012年8月8日至2082年8月7日	无
13	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044522号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	90.9	2012年8月8日至2082年8月7日	无
14	江西国光	湘(2018)株洲市不动产权第0044528号	芦淞区人民南路39号环洲鼎盛	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/商品房	城镇住宅用地/成套住宅	4,856.95(共有)	105.43	2012年8月8日至2082年8月7日	无
15	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038819号	吉州区吉州工业园	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	26,544.09(共有)	6,525.04	2005年2月2日起2055年2月1日止	无
16	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038813号	吉安市吉州区吉州工业园内国光2号厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	26,544.09(共有)	6,481.86	2005年2月2日起2055年2月1日止	无

序号	证载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
17	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038820号	吉州区吉州工业园	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	26,544.09(共有)	6,468.46	2005年2月2日起 2055年2月1日止	无
18	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038814号	吉州区吉州工业园双秀路13号6号厂房幢101室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	26,544.09(共有)	6,456.09	2005年2月2日起 2055年2月1日止	无
19	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038812号	吉州区吉州工业园双秀路13号5号仓库101室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	26,544.09(共有)	2,592.85	2005年2月2日起 2055年2月1日止	无
20	江西国光	赣(2018)于都县不动产权第0014971号	贡江镇长征中路5号(帝王)一层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业、金融、信息	1,049.91	5,501.66	2005年5月27日起 2055年5月27日止	已抵押
21	江西国光	赣(2018)于都县不动产权第0014970号	贡江镇长征中路5号(帝王)负一层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/其它	8.48	44.44	2005年5月27日起 2055年5月27日止	已抵押
22	江西国光	赣(2018)于都县不动产权第0014972号	贡江镇长征中路5号(帝王)商场超市	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业、金融、信息	653.51	3,424.49	2005年5月27日起 2055年5月27日止	已抵押
23	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027620号	吉州区阳明东路9号C幢01号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	32,467.22(共有)	2,708.59	2042年11月20日止	已抵押
24	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027621号	吉州区阳明东路9号C幢02号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	32,467.22(共有)	2,662.99	2042年11月20日止	已抵押

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
25	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027622号	吉州区阳明东路9号C幢03号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	32,467.22(共有)	2,463.23	2042年11月20日止	已抵押
26	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0027623号	吉州区阳明东路9号C幢04号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	32,467.22(共有)	2,608.81	2042年11月20日止	已抵押
27	江西国光	赣(2018)吉安市不动产权第0038821号	吉州区广场东路11号	国有建设用地使用权/房屋所有权	划拨/自建房	医卫慈善用地/办公	1,011.07(共有)	1,011.07	-	无
28	江西国光	赣(2018)新干不动产权第0002712号	新干县滨阳路(集贸市场)	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	综合用地/商业服务	3,271.88(共有)	12,323.88	2006年4月12日起2056年4月11日止	已抵押
29	江西国光	赣(2019)新干不动产权第0001482号	新干县集贸市场	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房(注1)	其他商服用地/商业服务	3,271.88(共有)	53.02	2019年5月1日至2059年4月30日	无
30	江西国光	赣(2018)遂川县不动产权第0007228号	遂川县东路小区购物中心	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商业住宅用地/商业服务	1,762.36	10,430.61	2003年10月26日起至2063年10月25日	无
31	江西国光	赣(2018)永丰县不动产权第0004074号	永丰县恩江镇恩江北路与跃进路交叉口(地王大厦1080号店铺)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	5,862.49(共有)	12.98	2009年11月22日起2049年11月21日止	无
32	江西国光	赣(2018)永丰县不动产权第0004072号	永丰县恩江镇恩江北路与跃进路交叉口(地王大厦1081号店铺)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	5,862.49(共有)	39.09	2009年11月22日起2049年11月21日止	无

序号	证载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
33	江西国光	赣(2018)永丰县不动产权第0004073号	永丰县恩江镇恩江北路与跃进路交叉路口(地王大厦202号店铺)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	5,862.49(共有)	5,936.13	2009年11月22日起2049年11月21日止	无
34	江西国光	赣(2018)万安县不动产权第0001841号	万安县芙蓉镇五云路万安商贸城二幢三楼A号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	4,517.09(共有)	126.67	2001年5月30日起2051年5月29日止	无
35	江西国光	赣(2018)万安县不动产权第0001840号	万安县芙蓉镇五云路万安商贸城二幢三楼B号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	4,517.09(共有)	110.36	2001年5月30日起2051年5月29日止	无
36	江西国光	赣(2018)万安县不动产权第0001898号	万安县芙蓉镇五云路万安商贸城	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商住用地/综合	4,517.09(共有)	8,195.03	2001年5月29日起2041年5月28日止	无
37	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006499号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际负一层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	10,129.11	2012年7月3日至2052年7月2日	无
38	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006500号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际负二层停车场	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	9,823.58	2012年7月3日至2052年7月2日	无
39	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006502号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际第一层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	6,181.80	2012年7月3日至2052年7月2日	无
40	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006503号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际第二层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	6,598.50	2012年7月3日至2052年7月2日	无

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
41	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006501号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际第三层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	6,598.50	2012年7月3日至2052年7月2日	无
42	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0006504号	武功山大道中段, 国光安福城市综合体望京国际第四层	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	14,160.54(共有)	7,096.35	2012年7月3日至2052年7月2日	无
43	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004193号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元501室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	104.54	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
44	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004198号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元502室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	84.19	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
45	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004191号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元503室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	84.19	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
46	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004197号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元504室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	104.54	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
47	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004194号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元505室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	54.87	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
48	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004200号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元506室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	56.74	2012年7月3日至2082年7月2日止	无

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
49	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004190号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元507室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	96.41	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
50	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004203号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元508室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	42.87	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
51	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004189号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元509室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	42.87	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
52	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004199号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元510室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	96.45	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
53	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004195号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元511室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	56.74	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
54	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004202号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元512室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	54.87	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
55	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004201号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元601室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	104.54	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
56	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004192号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元611室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	56.74	2012年7月3日至2082年7月2日止	无

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
57	江西国光	赣(2018)安福县不动产权第0004196号	武功山大道中段, 望京国际1栋1单元612室	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商服用地/住宅	14,160.54(共有)	54.87	2012年7月3日至2082年7月2日止	无
58	江西国光	赣(2018)吉水县不动产权第0004128号	吉水县城文化中路	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/自建房	商业住宅用地/商业服务	1600.00(共有)	829.06	1998年6月19日至2038年6月18日止	无
59	江西国光	赣(2018)吉水县不动产权第0004127号	吉水县城文化中路	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	商业住宅用地/商业服务	1600.00(共有)	840.54	1998年6月19日至2038年6月18日止	无
60	江西国光	赣(2018)吉水县不动产权第0004130号	吉水县城文化中路	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/自建房	商业住宅用地/商住	1600.00(共有)	3,724.20	1998年6月19日至2038年6月18日止	无
61	江西国光	赣(2018)泰和县不动产权第0006968号	泰和县澄江镇中山路	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/自建房	商服用地/商业服务	3,109.4(共有)	19,069.28	2008年2月27日至2048年2月26日止	已抵押
62	江西国光	赣(2018)宜春市不动产权第0044205号	宜春市中山西路6号1-5层	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	批发零售用地/住宅	5,499.71(共有)	1,964.59	至2042年5月23日止	无
63	江西国光	赣(2018)宜春市不动产权第0044168号	宜春市中山西路6号5栋4-5层	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	5,499.71(共有)	2,406.08	至2050年5月23日止	无
64	江西国光	赣(2018)宜春市不动产权第0044211号	宜春市中山西路6号1-8层	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	商服用地/商业服务	5,499.71(共有)	3,269.67	至2042年5月23日止	无

序号	记载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
65	江西国光	赣(2018)宜春市不动产权第0044167号	宜春市中山西路6号5栋1-3层	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	5,499.71(共有)	3,609.07	至2042年5月23日止	无
66	江西国光	赣(2018)宜春市不动产权第0044170号	宜春市中山西路6号3栋2-7层	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	5,499.71(共有)	6,799.37	至2042年5月23日止	无
67	赣州国光	赣(2016)南康区不动产权第0010202号	赣州市南康区蓉江中路国光购物广场901房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/住宅	10,279.2(共有)	162.25	2057年7月10日止	无
68	赣州国光	赣(2016)南康区不动产权第0010203号	赣州市南康区蓉江中路国光购物广场902房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/住宅	10,279.2(共有)	128.14	2057年7月10日止	无
69	赣州国光	赣(2016)南康区不动产权第0010204号	赣州市南康区蓉江中路国光购物广场903房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/住宅	10,279.2(共有)	128.14	2057年7月10日止	无
70	赣州国光	赣(2016)南康区不动产权第0010205号	赣州市南康区蓉江中路国光购物广场904房	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/住宅	10,279.2(共有)	161.42	2057年7月10日止	无
71	赣州国光	赣(2018)南昌市不动产权第0058332号	西湖区抚生路669号朝阳绿洲二期3号楼二单元2206室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1,832.98(共有)	133.43	2006年7月28日起2076年7月27日止	无



序号	证载权利人	产权证号	座落	权利类型	权利性质	用途	土地面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	使用期限	他项权利
72	赣州国光	赣(2018)南昌市不动产权第0063079号	西湖区抚生路669号朝阳绿洲二期3号楼二单元2306室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1,832.98(共有)	133.43	2006年7月28日起2076年7月27日止	无
73	赣州国光	赣(2018)信丰县不动产权第0012786号	嘉定镇解放西路(创丰景江花园国光超市)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	5,865.47(共有)	36.91	2003年4月25日至2053年4月24日止	无
74	赣州国光	赣(2018)信丰县不动产权第0012788号	嘉定镇解放西路(创丰景江花园国光超市)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	5,865.47(共有)	2,534.69	2003年4月25日至2053年4月24日止	已抵押
75	赣州国光	赣(2018)信丰县不动产权第0012787号	嘉定镇解放西路(创丰景江花园国光超市)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	5,865.47(共有)	3,113.69	2003年4月25日至2053年4月24日止	已抵押
76	赣州国光	赣(2018)信丰县不动产权第0012789号	嘉定镇解放西路(创丰景江花园国光超市)	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	5,865.47(共有)	3,258.53	2003年4月25日至2053年4月24日止	已抵押

注1: 公司持有的位于“新干县集贸市场”的房产(对应上表29项)于2019年5月6日通过变更登记换发不动产权证书, 换发后, 公司该项房产的权利性质变更为“出让/市场化商品房”、用途为“其他商服用地/商业服务”, 编号为“赣(2019)新干不动产权第0001482号”。

## (2) 公司持有房屋所有权证书的物业情况

序号	房屋所有权人	产权证号	座落	规划用途	房屋建筑面积 (平方米)	他项权利
1	赣州国光	赣房权证字第 S00385448 号	赣州市章贡区沙河工业园工业大道国光 1 号厂房	厂房	2,839.84	无
2	赣州国光	赣房权证字第 00147215 号	沙河镇沙河工业园(宿舍)	住宅	769.72	无
3	赣州国光	赣房权证字第 00147212 号	沙河镇沙河工业园(食堂)	非住宅	467.31	无
4	赣州国光	赣房权证字第 00147214 号	沙河镇沙河工业园(仓库)	非住	4,898.80	无
5	赣州国光	赣房权证字第 00147213 号	沙河镇沙河工业园(值班室)	非住	21.69	无
6	赣州国光	赣房权证字第 00147216 号	沙河镇沙河工业园(办公楼)	非住	1281.29	无
7	赣州国光	房权证赣康房字第 1087316 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 701#	住宅	160.53	无
8	赣州国光	房权证赣康房字第 1087317 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 702#	住宅	128.14	无
9	赣州国光	房权证赣康房字第 1087318 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 703#	住宅	128.14	无
10	赣州国光	房权证赣康房字第 1087319 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 704#	住宅	161.42	无
11	赣州国光	房权证赣康房字第 1087320 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 801#	住宅	162.25	无
12	赣州国光	房权证赣康房字第 1087321 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 802#	住宅	128.14	无
13	赣州国光	房权证赣康房字第 1087322 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 803#	住宅	128.14	无
14	赣州国光	房权证赣康房字第 1087323 号	南康区蓉江中路 16 号国光生活广场 804#	住宅	161.42	无
15	赣州国光	房权证赣康房字第 1087225 号	南康区蓉江中路国光生活广场负一层	营业	6,618.28	无
16	赣州国光	房权证赣康房字第 1087224 号	南康区蓉江中路国光生活广场负二层	车库	7,194.01	无

序号	房屋所有人	产权证号	座落	规划用途	房屋建筑面积 (平方米)	他项权利
17	赣州国光	房权证赣康房字第 1087311 号	南康区蓉江中路国光生活广场第一层	营业	3,067.97	已抵押
18	赣州国光	房权证赣康房字第 1087312 号	南康区蓉江中路国光生活广场第二层	营业	3,487.23	已抵押
19	赣州国光	房权证赣康房字第 1087313 号	南康区蓉江中路国光生活广场第三层	营业	3,487.23	无
20	赣州国光	房权证赣康房字第 1087314 号	南康区蓉江中路国光生活广场第四层	营业	3,487.23	已抵押
21	赣州国光	房权证赣康房字第 1087315 号	南康区蓉江中路国光生活广场五至六层	营业	6,482.87	已抵押
22	国光配送	洪房权证西字第 517907 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1601	非住宅	40.89	无
23	国光配送	洪房权证西字第 517903 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1602	非住宅	60.54	无
24	国光配送	洪房权证西字第 517904 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1603	非住宅	79.33	无
25	国光配送	洪房权证西字第 517906 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1603A	非住宅	80.73	无
26	国光配送	洪房权证西字第 517905 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1605	非住宅	101.44	无
27	国光配送	洪房权证西字第 517908 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1606	非住宅	40.89	无
28	国光配送	洪房权证西字第 517909 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1607	非住宅	60.54	无
29	国光配送	洪房权证西字第 517910 号	西湖区建设西路 588 号鸿顺德国际商贸城办公综合楼 F1608	非住宅	67.38	无

序号	房屋所有权人	产权证号	座落	规划用途	房屋建筑面积 (平方米)	他项权利
30	国光配送	洪房权证西字第 517911号	西湖区建设西路 588号鸿顺德国际 商贸城办公综合 楼 F1609	非住宅	67.38	无
31	国光配送	洪房权证西字第 517912号	西湖区建设西路 588号鸿顺德国际 商贸城办公综合 楼 F1610	非住宅	101.44	无

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书或不动产权证书。该处房屋产权人原为吉安市食品药品检验所，总层数 5 层，建筑面积 1,011.07 平方米，设计用途办公。1998 年 7 月 31 日，吉安市城市规划管理处向吉安地区药检所出具《吉安市建设工程规划审批通知书》，同意在院内兴建壹层，工程性质加建，层数壹层，总面积 252 平方米。2007 年 9 月，公司经拍卖程序从吉安市食品药品检验所竞拍取得该处房产（1-6 层）。

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检验所为产权人的该项房产，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，江西国光有权合法拥有、使用该处房产（1-6 层），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 月经公开拍卖取得吉安市食品药品检验所为产权人的该项房产，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，江西国光有权合法拥有、使用该处房产（1-6 层），在该处房产合法使用期限内，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，具体情况如下：

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
1	江西国光商业连锁股份有限公司吉安阳明分店	吉安	庄春营	江西国光吉安阳明分店	吉安市吉州区凯震阳明商城 C1-27 号	商业经营	38.65	2019.12.1-2020.11.30
2			吉安市人民防空办公室	江西国光	阳明商城 C 幢地下室	商业经营	126.41	2018.3.1-2021.2.28
3	江西国光商业连锁股份有限公司吉安步行街分店	吉安	吉安市鼎泰房地产开发有限公司	江西国光	吉安市文山步行街、鼎泰步行街负一楼和副楼 1、2、3 层	商业经营、宿舍	10,469.00	2015.1.26-2025.1.25
4			吉安市鼎泰房地产开发有限公司	江西国光	吉安市文山步行街、鼎泰步行街整层地下停车场	商业经营	600.00	2015.1.26-2025.1.25
5	江西国光商业连锁股份有限公司吉安五岳观店	吉安	吉安市吉州区市场物业管理服务中心	江西国光	吉安市吉福路 46 号五岳观市场一、二楼	商业经营	6,162.75	2009.3.1-2029.2.28
6			钟耀生	江西国光	吉安市吉福路 46 号五岳观市场的一、二楼楼梯间	商业经营	10.00	2015.1.1-2028.12.31
7	江西国光商业连锁股份有限公司吉水店	吉安	吉水县正宇超市有限责任公司	江西国光	吉水县城中文化路（原易初东方吉水店）	商业经营	2,770.00	2009.2.1-2024.1.31
8	江西国光商业连锁股份有限公司遂川二店	吉安	吉安市伟业国际大酒店有限公司	江西国光	遂川县东路大道老汽车站店铺	商业经营	3,893.00	2011.5.1-2026.4.30
9	江西国光商业连锁股份有限公司吉安百货分公司	吉安	胡金根、蒋淑兰	江西国光	江西省吉安市吉州区天工广场下文山路 38-58 号	商业经营	4,669.06	2018.1.1-2027.12.31
10			吉安市吉州区世纪商店	江西国光	吉安市天工广场下文山路 5 号	商业经营	42.16	2019.10.18-2021.10.17
11			江西国光	天工广场下文山路 38-58 号北栋 4 号	42.16			
12	江西国光商业连锁股份有限公司吉安县店	吉安	吉安市新庐陵投资发展有限公司	江西国光	吉安县庐陵大道与凤凰路交叉口东南角（原县供电公司办公楼）	商业经营	4,990.85	2019.10.1-2031.9.30

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
13			国网江西省电力公司吉安县供电分公司	江西国光	吉安县庐陵大道与凤凰路交叉口东南角(原县供电公司办公楼)	商业经营	1,200.00	2016.9.30-2031.10.1
14	江西国光商业连锁股份有限公司泰和商贸城店	吉安	易光伟	江西国光	泰和县澄江镇工农兵大道129-2号	商业经营	534.98	2019.3.22-2025.3.21
15	江西国光商业连锁股份有限公司吉安影城店	吉安	吉安市企业用房房管所	江西国光	吉安市跃秀花园1-7号	商业经营	464.97	2018.1.1-2020.12.31
16	江西国光商业连锁股份有限公司吉安北门店	吉安	吉安鑫石阳实业有限公司	江西国光	吉安市吉州区韶山东路30号1楼部分店面(建设大厦一楼)	商业经营	310.00	2020.5.16-2025.8.19
17	江西国光商业连锁股份有限公司吉安中山店	吉安	吉安市恒源泰房地产开发有限公司	江西国光	吉安市中山世纪花园A幢	商业经营	292.42	2019.9.1-2020.8.31
18	江西国光商业连锁股份有限公司吉安星港店	吉安	彭莉娟、彭伟、彭莉芸	江西国光	吉安市大桥西路8号星港澳园1#楼(一楼)101、102、103、104	商业经营	970.00	2011.3.1-2023.2.28
19	江西国光商业连锁股份有限公司跃进店	吉安	吉安市玖隆置业有限公司	江西国光	吉安市跃进路19号4幢店面101号、102号(玖隆幸福花园(原樟脑厂)一楼临街店面)	商业经营	557.62	2012.2.1-2022.2.1
20	江西国光商业连锁股份有限公司井冈山大道店	吉安	吉安市九龙实业有限公司	江西国光	吉安市井冈山大道以东、市中小企业局以南、百货大楼以北A-1#地块(原外贸局)一楼店面	商业经营	450.00	2013.3.12-2023.3.11
21	江西国光商业连锁股份有限公司吉安帝景湾店	吉安	万晓甦、魏春秀、陈红根	江西国光	吉安市康居螺湖花园地块1#楼店面1-01一楼临街店面	商业经营	620.00	2012.11.16-2022.11.15

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
22	江西国光商业连锁股份有限公司中环店	吉安	曾晓青	江西国光	吉安市长冈北路玖隆城市花园（原超市大门处）一楼临街店面	商业经营	563.00	2013.4.6-2023.4.5
23	江西国光商业连锁股份有限公司泰和友谊店	吉安	章冬根、肖平华、康建英、廖丽珍、杨红英、廖振欣、肖建明、章裕	江西国光	泰和县中山路友谊花园第 10、11、12、13、14 号一楼店面	商业经营	264.75	2013.4.1-2021.4.15
24	江西国光商业连锁股份有限公司香樟店	吉安	江西泰洋投资发展有限公司	江西国光	吉安市石阳路阳明公馆 1 号楼一楼店面	商业经营	348.60	2013.12.1-2023.11.30
25	江西国光商业连锁股份有限公司吉安桃源店	吉安	吉安县龙隆贸易有限公司	江西国光	吉安县君山大道桃源华府小区一楼店面	商业经营	441.67	2015.3.6-2022.7.5
26	江西国光商业连锁股份有限公司吉安华城店	吉安	郑阿雪、万央丹	江西国光	吉安市吉州区长岗路鹏华国际华城 7 号楼附楼一楼店面	商业经营	803.89	2015.9.1-2021.8.31
27	江西国光商业连锁股份有限公司永新店	吉安	江西惠华房地产开发有限公司	江西国光	吉安市永新县湘赣大道惠华财富广场	商业经营	7,271.19	2017.12.1-2032.11.30
28	江西国光商业连锁股份有限公司吉水二店	吉安	吉安市金岸房地产开发有限公司	江西国光	吉水县文峰北路（金岸银河广场）	商业经营	6,300.00	2018.1.1-2032.12.31
29	江西国光商业连锁股份有限公司滨江首府店	吉安	吉安市吉鑫房地产有限公司	江西国光	吉安市青原区滨江首府 1 号楼一层商铺	商业经营	3,835.00	2017.11.1-2032.10.31
30	江西国光商业连锁股份有限公司吉安童装店	吉安	吉安市企业用房房管所	江西国光	吉安市下文山路 1-19 号（6-8）	商业经营	143.14	2018.1.1-2020.12.31
31	江西国光商业连锁股份有限公司吉安童装二店	吉安	张晓霞	江西国光	吉安市下文山路 2-16 号第 8 号铺面	商业经营	98.64	2018.5.1-2021.7.31
32			吉安市企业用房房管所	江西国光	吉安市下文山路 2-16 号（7）	商业经营	714.14	2018.1.1-2020.12.31



序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
33	江西国光商业连锁股份有限公司恒大店	吉安	习文伍	江西国光	吉安市上海路 S3 号一层商铺 1-01、1-07	商业经营	270.59	2018.9.25-2028.9.25
34	江西国光商业连锁股份有限公司遂川社区店	吉安	新干县龙盛房地产开发有限公司	江西国光	遂川县东新区遂川大道与遂兴大道交叉路口思源华府 12#楼一层商铺	商业经营	674.00	2018.7.1-2028.6.30
35	赣州国光实业有限公司富升店	赣州	董冀、刘家栋	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦 9 号商铺	商业经营	85.14	2012.3.1-2023.2.28
36			赣州富升苑房地产开发有限公司	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦一楼 10 号店面	商业经营	70.70	2012.3.1-2023.2.28
37			孙明生、谢春秀	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦 11 号商铺	商业经营	70.70	2012.3.1-2023.2.28
38			陈明生、宁雪琴	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦 12 号商铺	商业经营	70.70	2012.3.1-2023.2.28
39			朱建禄、黄玉珍	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦 13 号商铺	商业经营	70.70	2012.3.1-2023.2.28
40			陈明贵、王贤英	赣州国光	赣州市赣江源大道富升大厦 14 号商铺	商业经营	70.70	2012.3.1-2023.2.28
41	赣州国光实业有限公司蓝波湾店	赣州	温瑞春、温恒飞、温恒康	赣州国光	江西省赣州市章江北大路 18 号恒瑞蓝波湾澳园 1-3 栋一层 3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#商铺	商业经营	853.61	2009.1.20-2024.1.19
42	赣州国光实业有限公司红旗店	赣州	赣州市总工会	赣州国光	章贡区红旗大道 68 号地下一层至六层	商业经营、办公	12,000.00	2014.2.1-2029.1.31
43			赣州市章贡区国有资产投资发展有限公司	赣州国光	赣州市章贡区环城路 10 号地下一层	商业经营	1,600.00	2020.1.1-2020.6.30
44	赣州国光实业有限公司金钻店	赣州	赣州步阳置业有限公司	赣州国光	江西省赣州市八一四大道 8 号“金钻广场”负一层	商业经营	9,365.73	2009.1.1-2028.12.31

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
45	赣州国光实业有限公司于都环城店	赣州	李杨发	赣州国光	于都县贡江镇濂溪路何屋旁边(盈德隆商苑)一楼店面	商业经营	920.00	2014.4.26-2022.4.25
46	赣州国光实业有限公司于都二店	赣州	王如娇、胡菊花	赣州国光	江西省赣州市于都县贡江镇于山大道书香门第09号商铺及第一层商场房产	商业经营	2,194.04	2019.5.1-2026.12.31
47	赣州国光实业有限公司瑞金店	赣州	赣州鸿豪房地产开发有限公司瑞金分公司	赣州国光瑞金店	瑞金市象湖镇八一南路西侧	商业经营	10,000.00	2006.9.1-2021.8.31
48	赣州国光实业有限公司大余广场店	赣州	大余县宝林商贸有限公司	赣州国光	赣州市大余县南安大道中段世纪广场第一栋1-3层	商业经营	8,120.00	2012.8.16-2027.8.15
49	赣州国光实业有限公司沙河店	赣州	赣州恒瑞置业有限公司	赣州国光	赣州市沙河镇画梅垅路10号B8、B9、B10	商业经营	592.00	2018.6.1-2024.2.29
50			陈晓伟、张春花	赣州国光	赣州市沙河镇画梅垅路10号B11、B12	商业经营	270.00	2018.6.1-2024.2.29
51	赣州国光实业有限公司信丰店	赣州	叶国强	赣州国光信丰店	信丰县城景江花园23号店铺	商业经营	37.16	2020.1.1-2020.12.31
52	赣州国光实业有限公司于都店	赣州	谢志萍	赣州国光	江西省赣州市于都县贡江镇长征中路5号(地王广场)	商业经营	90.94	2017.1.1-2021.12.31
53	赣州国光实业有限公司中央星城店	赣州	赣州腾达商业运营有限公司	赣州国光	赣州市赣江源大道8号云星世纪广场12号楼	商业经营	7,790.72	2017.6.18-2034.1.17
54	赣州国光实业有限公司奥林匹克广场店	赣州	赣州盛以和实业发展有限公司	赣州国光	赣州健康路22号(现为12号)奥林匹克广场地下室“新南康百货”	商业经营	12,900.00	2018.9.16-2033.9.15
55	赣州国光实业有限公司赣县店	赣州	赣州市驿站商业管理有限公司	赣州国光	赣州市赣县梅林镇城南大道“梅林古镇”商业广场6号楼地上1层、2层	商业经营	8,372.34	2019.8.1-2034.7.31

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
56			赣州市传奇置业有限公司	赣州国光	赣县城南大道梅林古镇商业广场6栋三楼	商业经营(仓库)	411.00	2019.05.16-2029.05.15
57	新余国光商业有限公司	新余	新余神州通商置业有限公司	江西国光	新余市劳动南路15号新亚新商城301号	商业经营	5,400.00	2018.12.1-2033.11.30
58	江西国光商业连锁股份有限公司安福社区店	吉安	刘富秀、刘玉珍、刘文秀	江西国光	吉安市安福县泸水河大道富瑞浅水湾御景苑1幢13号商铺	商业经营	412.09	2019.6.18-2029.6.17
59	江西国光商业连锁股份有限公司万安时尚店	吉安	刘萍芬	江西国光	万安县芙蓉镇崇文苑商住楼一楼	商业经营	147.00	2019.7.16-2025.7.15
60			欧阳霁	江西国光	万安县芙蓉镇崇文苑商住楼一、二楼	商业经营	160.96	2019.7.16-2025.7.15
61	江西国光商业连锁股份有限公司复兴店	吉安	贺军	江西国光	吉安市城南新区控规E-5地块S1号商业1-06号	商业经营	133.98	2019.7.1-2025.7.15
62			康巍还	江西国光	吉安市城南新区控规E-5地块S1号商业1-07号铺位	商业经营	133.98	2019.7.1-2025.7.15
63	江西国光商业连锁股份有限公司金鑫店	吉安	吉安市吉鑫市场管理有限公司	江西国光	青原区青原大道以西“金鑫瑞德广场”一层、二层	商业经营	6,925.00	2019.6.26-2035.12.25
64	江西国光商业连锁股份有限公司吉水社区店	吉安	罗楠	江西国光	吉水县御龙湾18栋116、117、118、119、120号一楼门面	商业经营	466.98	2019.11.16-2029.11.15
65	赣州国光实业有限公司金洲城店	赣州	赣州市章贡区南桥实业有限公司	赣州国光	赣州市瑞金路8号(金洲城综合市场)一层及二层整层	商业经营	5,734.00	2020.2.1-2035.1.31
66		赣州	刘敏钰	赣州国光	赣州市瑞金路8号(金洲城综合市场)负一层、负二层	停车场	11,200.00	2020.2.1-2035.1.31
67	赣州国光实业有限公司会昌店	赣州	会昌县壹然商业运营有限公司	赣州国光	赣州市会昌县壹然广场1#一层、二层	商业经营	5,481.00	2019.10.1-2036.1.31

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
68	江西国光商业连锁股份有限公司恒盛店	吉安	吉安市城投资产管理有限责任公司	江西国光	赣西堤吉州区禾埠街道发展路9号吉安市恒盛花园二期6#楼一至二楼房屋	商业经营	707.73	2019.9.22-2029.9.21
69	赣州国光实业有限公司南康蓝田店	赣州	廖肇梁、蓝署莲、李熏煌、刘燕春、张德华	赣州国光	赣州市南康区南水新区蓝田大道(怡然居)4幢17号一楼店面	商业经营	542.44	2020.5.1-2030.4.30
70	-	赣州	信丰富华房地产开发有限公司	赣州国光	信丰嘉定镇西河北路“富华双钻名汇”1号楼一层部分、二层整体	商业经营	2,738.46	2019.11.01-2034.10.31(2020.5.1交付,未开业)
71	-	吉安	王文华	江西国光	永新县繁荣街北门王家巷502房	员工宿舍	59.00	2020.5.27-2020.11.26
72	-	吉安	刘红梅	江西国光	永新县禾川镇建设东路4楼	员工宿舍	130.00	2019.12.16-2020.12.15
73	-	赣州	周远林	赣州国光	南河路8号安达2#楼2单元205室	员工宿舍	124.35	2020.6.1-2020.12.31
74	-	赣州	王东勃	赣州国光	红旗大道116号19栋1-201室	员工宿舍	64.01	2020.5.1-2021.4.30
75	-	赣州	周卫华	赣州国光	南河路11号C、B栋3单元605室	员工宿舍	144.92	2018.7.10-2021.7.31
76	-	赣州	刘兵	赣州国光	赣州市亲和园9栋304室	员工宿舍	126.00	2019.7.1-2020.6.30
77	-	赣州	薛裁强	赣州国光	赣州市三明路6-66号401室	员工宿舍	46.00	2019.6.10-2020.6.9
78	-	吉安	刘莉瑞	江西国光	文山社区斜对面厚丰村委会老村路口右边47号	员工宿舍	70.00	2019.4.9-2019.9.30
79	-	吉安	袁少红	江西国光	青原区青原大道东侧文勤华庭4幢3-601号	员工宿舍	88.97	2020.4.8-2021.4.7
80	-	吉安	徐锦杰	江西国光	永丰县恩江镇傅家坝路124号	员工宿舍	94.99	2020.5.1-2021.4.30

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
81	-	吉安	赖兴香	江西国光	吉安县庐陵大道 23 号 5 楼 301	员工宿舍	67.68	2019.11.1-2020.10.31
82	-	赣州	刘洪杰	赣州国光	赣州市章贡区瑞金路 6-28 号	员工宿舍	110.00	2019.8.10-2020.8.9
83	-	赣州	卢致洋	赣州国光	赣州市章贡区瑞金路 6-15 号 201 室	员工宿舍	110.00	2019.8.1-2020.7.31
84	-	赣州	许杰	赣州国光	赣县城南安置区 D 块 22 栋 1-2 号	员工宿舍	192.00	2019.9.1-2020.12.31
85	-	赣州	吕志群	赣州国光	赣县城南二期安置区 S2 地块 A10 栋 15-18 号 010402	员工宿舍	109.04	2019.12-1-2020.12.31
86	-	吉安	王凤美	江西国光	吉安市青原区天府花园 36 栋 2 单元 601	员工宿舍	136.00	2019.10.8-2020.10.7
87	-	吉安	吉安市吉鑫格瑞德商业发展有限公司	江西国光	青原区青原大道以西金鑫未来港北一栋 1008 室	员工宿舍	92.33	2019.11.2-2020.11.1
88	-	赣州	邹清兰	赣州国光	赣州市会昌县文武坝镇李坊 2 楼	员工宿舍	130.00	2019.10.12-2020.10.11
89	-	赣州	文莉	赣州国光	赣州市会昌县文武坝镇下疗小组安置地三楼、四楼共两层	员工宿舍	260.00	2019.9.23-2020.9.22
90	-	吉安	邓冬发	江西国光	吉安市青原区邓家坪新村 8 栋 1 单元 502 室	员工宿舍	150.00	2020.01.01-2020.12.31
91	-	吉安	刘秋凤	江西国光	吉安市青原区邓家坪新村 9 栋 1 单元 402 室	员工宿舍	150.00	2020.01.01-2020.12.31
92	-	吉安	彭水凤	江西国光	吉安市青原区邓家坪新村 8 栋 1 单元 301 室	员工宿舍	150.00	2020.01.01-2020.12.31
93	-	吉安	曾平安	江西国光	吉安市青原区邓家坪新村 9 栋 1 单元 502 室	员工宿舍	150.00	2020.04.01-2020.12.31

序号	使用物业门店名称	所处地区	出租方	承租人	座落	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
94	-	吉安	彭满莲	江西国光	吉安市青原区河东街道天立花园星海苑 10 栋 2-402 号	员工宿舍	135.80	2020.4.20-2020.12.31
95	-	吉安	朱信华	江西国光	吉安市青原区青原大道西侧青原区信用联社集资房 1-501	员工宿舍	173.30	2020.4.20-2020.12.31
96	-	吉安	龚坤云	江西国光	吉安市吉州区九曲巷 6 号 2 幢 3-702 房	员工宿舍	126.94	2020.5.1-2020.12.31
97	-	吉安	熊云	江西国光	吉安市吉州区庐陵小区 E 栋 2 单元 402 房	员工宿舍	168.92	2020.5.1-2020.12.31
合计						-	<b>180,442.69</b>	-

### 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，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、百货业务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的物业）用于商业门店经营的具体情况如下：

租赁物业使用的门店	门店使用的总租赁面积（平方米）	其中瑕疵租赁的面积（平方米）	瑕疵租赁面积占公司商业门店物业面积的比例（%）
赣州国光实业有限公司红旗店	13,600.00	12,000.00	3.25
赣州国光实业有限公司金钻店	9,365.73	3,500.00	0.95
<b>合计</b>	<b>22,965.73</b>	<b>15,500.00</b>	<b>4.20</b>

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 平方米存在权属瑕疵（未取得出租方提供的产权证书或其他权属证明材料）；另外 1,600 平方米出租方虽未能提供房产权属证书，但出租方为国有经营性资产管理单位且有权出租该等资产；

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有 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书或其他权属证明材料）用于员工宿舍的面积为 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：“若因公司及其控股子公司自有房产未取得房屋产权证书、土地使用权证或租赁房产未取得房产证书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，被有权部门罚款或者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

截至本招股意向书摘要签署日，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“国有土地使用权证书”的土地使用权情况如下所示：



序号	土地使用权人	产权证号	座落	使用权类型	用途	使用权面积(平方米)	使用期限	他项权利
1	赣州国光	赣市章国用(2009)第A3010012号	章贡区沙河镇沙河工业园	出让	工业	17,054.3	至2054年4月27日止	无
2	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-01号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
3	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-02号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
4	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-03号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
5	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-04号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
6	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-05号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
7	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-06号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
8	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-07号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
9	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-08号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
10	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-09号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
11	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-10号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
12	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-11号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
13	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-12号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
14	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-13号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
15	赣州国光	赣市康国用(2015)第07-14号	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无
16	赣州国光	赣市康国用(2015)第	南康区蓉江中路	出让	商住用地	10,279.2(共有)	2057年7月10日止	无

序号	土地使用权人	产权证号	座落	使用权类型	用途	使用权面积(平方米)	使用期限	他项权利
		07-15号						
17	国光配送	洪土国用登(西2007)第041号	西湖区建设西路588号鸿顺德国际商贸城办公综合楼16层	出让	商服用地	2,024.1(共有)	2052年8月25日止	无

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、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地方的有关房产管理的法律、法规，不存在因违反国家和地方的房产管理相关法律、法规、规章和规范性文件的行为，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为；未受到我局(含下属单位)行政处罚，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、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：

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
1	江西国光	13259316		45	2015年1月21日至2025年1月20日

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
2	江西国光	13259285		44	2015年1月21日至 2025年1月20日
3	江西国光	7019412		43	2010年7月28日至 2030年7月27日
4	江西国光	13259261		42	2015年1月21日至 2025年1月20日
5	江西国光	13259212		41	2015年1月14日至 2025年1月13日
6	江西国光	13259161		40	2015年1月14日至 2025年1月13日
7	江西国光	13259097		39	2015年1月14日至 2025年1月13日
8	江西国光	13259066		38	2015年1月14日至 2025年1月13日
9	江西国光	13259036		37	2015年1月14日至 2025年1月13日
10	江西国光	13258967		36	2015年1月21日至 2025年1月20日
11	江西国光	13258940		35	2015年1月21日至 2025年1月20日
12	江西国光	7019411		35	2010年8月21日至 2030年8月20日
13	江西国光	13258910		34	2015年1月21日至 2025年1月20日
14	江西国光	7019410		33	2010年6月7日至 2030年6月6日
15	江西国光	7019406		32	2010年6月7日至 2030年6月6日
16	江西国光	7019405		31	2010年6月28日至 2030年6月27日

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
17	江西国光	7019404		30	2010年6月7日至 2030年6月6日
18	江西国光	7019403		29	2010年6月21日至 2030年6月20日
19	江西国光	7019402		28	2010年8月28日至 2030年8月27日
20	江西国光	7019401		27	2010年8月28日至 2030年8月27日
21	江西国光	7019400		26	2010年8月28日至 2030年08月27日
22	江西国光	7019399		25	2010年9月7日至 2030年9月6日
23	江西国光	7019398		24	2010年8月28日至 2030年08月27日
24	江西国光	13258894		23	2015年1月21日至 2025年1月20日
25	江西国光	13258871		22	2015年1月21日至 2025年1月20日
26	江西国光	7019397		21	2010年6月14日至 2030年6月13日
27	江西国光	13258842		20	2015年1月21日至 2025年1月20日
28	江西国光	13258770		19	2015年1月28日至 2025年1月27日
29	江西国光	7019396		18	2010年8月28日至 2030年8月27日
30	江西国光	13258740		17	2015年1月14日至 2025年1月13日
31	江西国光	7019395		16	2010年6月14日至 2030年6月13日

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
32	江西国光	13258722		15	2015年1月14日至 2025年1月13日
33	江西国光	13258710		14	2015年1月14日至 2025年1月13日
34	江西国光	13258684		13	2015年1月21日至 2025年1月20日
35	江西国光	13258662		12	2015年1月21日至 2025年1月20日
36	江西国光	13258640		11	2015年1月14日至 2025年1月13日
37	江西国光	13258617		10	2015年1月14日至 2025年1月13日
38	江西国光	13258601		9	2015年1月14日至 2025年1月13日
39	江西国光	7019394		8	2010年9月28日至 2030年9月27日
40	江西国光	13258582		7	2015年1月21日至 2025年1月20日
41	江西国光	13258326		6	2015年1月14日至 2025年1月13日
42	江西国光	13258264		5	2015年1月21日至 2025年1月20日
43	江西国光	13258175		4	2015年1月21日至 2025年1月20日
44	江西国光	7019393		3	2010年6月28日至 2030年06月27日
45	江西国光	13258111		2	2015年3月28日至 2025年3月27日
46	江西国光	13258000		1	2015年1月21日至 2025年1月20日

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
47	江西国光	11333416		36	2014年1月14日至 2024年1月13日
48	江西国光	11333365		35	2014年1月14日至 2024年1月13日
49	江西国光	1346051		25	2009年12月21日至 2029年12月20日
50	江西国光	1384754		29	2010年4月14日至 2020年4月13日
51	江西国光	1399672		30	2010年5月21日至 2030年5月20日
52	江西国光	1125891		35	2017年11月7日至 2027年11月6日
53	江西国光	4870953		14	2009年1月28日至 2029年1月27日
54	江西国光	5055535		14	2010年3月7日至 2030年3月6日
55	江西国光	4870952		25	2010年7月28日至 2030年7月27日
56	江西国光	5055534		35	2009年12月21日至 2029年12月20日
57	江西国光	5055533		40	2009年9月28日至 2029年9月27日
58	江西国光	7019413		14	2010年6月7日至 2030年6月6日
59	江西国光	7019415		35	2010年8月21日至 2030年8月20日
60	江西国光	17449881		35	2016年9月14日至 2026年9月13日
61	江西国光	17449943		31	2017年9月28日至 2027年9月27日

序号	注册人	注册证号	商标名称	类号	注册有效期
62	江西国光	17450133		25	2017年6月21日至 2027年6月20日
63	江西国光	17449882		35	2018年1月7日至 2028年1月6日
64	江西国光	22670775		28	2018年2月14日至2028 年2月13日
65	江西国光	22670718		21	2018年2月14日至 2028年2月13日
66	江西国光	22670276		14	2018年4月21日至 2028年4月20日
67	江西国光	22670252		9	2018年2月14日至 2028年2月13日
68	江西国光 (注5)	1348088		18	2009年12月28日至 2029年12月27日
69	江西国光	26546026		31	2019年6月7日至2029 年6月6日
70	江西国光	26553313		29	2019年6月7日至2029 年6月6日
71	江西国光	27054264		30	2019年9月28日至2029 年9月27日

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限达20年。

### 3、域名

截至本招股意向书摘要签署日，公司共拥有1项域名证书，具体如下：

序号	证书名称	域名	域名持有者	域名所属注册机构	域名注册日期	域名到期日期
1	顶级国际域名证书	jxggls.com	江西国光有限	HICHINA ZHICHENG TECHNOLOGY LTD	2009/3/5	2023/3/5

## 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）将相竞争的资产或业务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同业竞争。

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

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	采购商品	1,897.30	0.97%	1,656.51	0.92%	1,262.22	0.78%

吉安市青原区恒欣实业有限公司为胡金根兄长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、口口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。

公司将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

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
江西煌上煌集团食品股份有限公司	采购商品	8.25	0.00%	7.73	0.00%	-	-

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卤制品。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

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
望京酒店	接受住宿餐饮服务	-	-	13.45	3.63%	13.51	4.26%

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的金额分别为 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。

## (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、仓储服务等	153.00	1.24%	111.97	1.06%	103.36	1.11%

公司在传统的购销模式基础上，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、仓储服务费、运输服务等。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	<b>153.00</b>	<b>111.97</b>	<b>103.36</b>

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	-	-	<b>14.85</b>	<b>0.17%</b>	<b>182.43</b>	<b>2.55%</b>
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%

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
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 (m <sup>2</sup> )	平均日租金及物业管理费 (元/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )		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

承租方	租赁日期	平均日租金及物业管理费（元/m <sup>2</sup> ）		可比交易价格选择依据
		关联交易价格	可比交易价格	
	2017.8.1-2017.9.15	1.87	-	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。
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 (注 1)	1,325.52	-	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
----	---------------	------	---------------------	--------------	-----------

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 万平方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总经营面积的比例为 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 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>）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南路的房产（4,553 m<sup>2</sup>）及土地为公司[2016]吉农商行青原流借字第 183152016112910030002 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 183152017071910030001 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 3600006310619010002 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 183152019122310030001 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
<b>预付款项：</b>			
胡金根	85.71	85.71	396.57
<b>合计</b>	<b>85.71</b>	<b>85.71</b>	<b>396.57</b>

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
<b>应付账款：</b>			
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	-
<b>合计</b>	<b>449.45</b>	<b>414.99</b>	<b>205.13</b>
<b>预收账款：</b>			
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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.92</b>
<b>其他应付款：</b>			
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
<b>合计</b>	<b>2.01</b>	<b>4,227.12</b>	<b>429.00</b>
<b>长期应付款：</b>			

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
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:3624011964****,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、吉安市政协委员常委。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,同时持有公司股份
蒋淑兰	董事、总经理	女	54	2018.6.11-2021.6.10	中国国籍,无境外永久居留权,1966年出生,身份证号码:3624011966****,住所为江西省吉安市吉州区。江西省工商业联合会女企业家商会副会长、吉安市工商联女企业家商会会长、吉安市工商联常委、吉安市妇联执委、吉安市第四届人大常委。曾任江西国光有限总裁,现任公司董事兼总经理、齐兴咨询执行事务合伙人、弘兴咨询执行事务合伙人、利兴咨询执行事务合伙人、福兴咨询执行事务合伙人。	齐兴咨询执行事务合伙人 弘兴咨询执行事务合伙人 利兴咨询执行事务合伙人 福兴咨询执行事务合伙人	54.84	4,315.58	公司实际控制人,同时持有公司股份

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
胡志超	董事、副总经理	男	30	2018.6.11-2021.6.10	中国国籍,拥有匈牙利永久居留权,1990年出生,身份证号码:3624011990****,住所为江西省吉安市吉州区。曾任江西国光有限采购部副总监、吉安市青年企业家协会副会长,现任公司董事兼副总经理、创新战略部总监。	-	45.40	2,161.17	公司实际控制人,间接持有公司股份
胡春香	董事、副总经理	女	47	2018.6.11-2021.6.10	中国国籍,无境外永久居留权,1973年出生,身份证号码:3624011973****,住所为江西省吉安市吉州区。曾任江西国光有限总经理,现任公司董事兼副总经理、国光配送监事。	-	40.00	1,077.20	公司实际控制人
刘群	董事、财务总监	女	57	2018.6.11-2021.6.10	1963年出生,中国国籍,无境外永久居留权,大专学历,助理会计师职称。曾任吉安市肉联厂财务部会计;吉安市华侨友谊公司财务部会计、科长;江西国光有限财务经理、财务总监。现任公司董事、财务总监。	-	46.85	-	间接持有公司股份
涂舜华	董事	女	49	2018.6.11-2021.6.10	1971年出生,中国国籍,无境外永久居留权,初中学历。曾任江西国光有限资保中心总监。现任公司董事兼资产保护部总监。	-	33.04	-	间接持有公司股份
王金本	独立董事	男	54	2018.6.11-2021.6.10	1966年出生,中国国籍,无境外永久居留权,硕士研究生学历,注册会计师、高级会计师。曾任江西省纺织品进出口公司主办会计、财务科副科长、财务部经理;横店集团高科技产业股份有限公司财务总监;	江西省建材集团有限公司董事 江西煌上煌集团食品股份有限公司独立董事 华农恒青科技股份有限公司有限	6.00	-	-

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
					浙江浙大网新兰德科技股份有限公司财务总监；浙江绿洲生态股份有限公司总经理；江西万年青股份有限公司独立董事；江西恒大高新科技股份有限公司独立董事；江西众加利科技股份有限公司董事。现任公司独立董事、江西煌上煌集团食品股份有限公司独立董事、华农恒青科技股份有限公司独立董事、江西百胜智能科技股份有限公司独立董事、江西省建材集团有限公司董事、南昌大学 MBA 教育中心兼职教授。	公司独立董事 江西百胜智能科技股份有限公司独立董事 南昌大学 MBA 教育中心兼职教授			
王金佑	独立董事	男	58	2018.6.11-2021.6.10	1962 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。曾任原江西工业大学附属学校教师；原江西财经学院教师；江西财经大学金融学院副院长；江西煌上煌集团食品股份有限公司独立董事；江西南丰农村商业银行股份有限公司独立董事。现任公司独立董事、江西财经大学金融学院副教授。	江西财经大学金融学院副教授	6.00	-	-
刘萍	独立董事	女	55	2018.6.11-2021.6.10	1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，注册会计师非执业会员。曾任华东交通大学经管学院讲师、副教授、教授。现任公司独立董事、江西昌九生物化工股份有限公司独立董事、江西恒大高新技术股份有限公司独立董事、江西特种电机股份有限公司独	江西昌九生物化工股份有限公司独立董事 江西恒大高新技术股份有限公司独立董事 江西特种电机股份有限公司独	6.00	-	-

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
					立董事、华东交通大学经管学院教授。	华东交通大学教授			
陈云玲	监事会主席	女	51	2018.6.11-2021.6.10	1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。曾任江西国光有限行政部副经理、公共事务部副总监，现任公司公共事务部副总监、监事会主席。	-	20.71	-	间接持有公司股份
熊玉婷	监事	女	49	2018.6.11-2021.6.10	1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师。曾任江西国光有限吉安阳明分店财务部长、江西国光有限财务主管、审计部经理。现任公司审计部经理。	-	11.22	-	间接持有公司股份
肖燕舞	监事	女	45	2018.6.11-2021.6.10	1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任江西国光有限店长、采购经理、拓展部负责人。现任公司拓展部负责人。	-	17.92	-	间接持有公司股份
伍芸玲	职工代表监事	女	50	2018.6.11-2021.6.10	1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。曾任江西国光有限超市采购部副总监、采购总监；赣州国光采购部副总监。现任公司超市采购部总监。	-	32.88	-	间接持有公司股份
吴炳华	职工代表监事	女	52	2018.6.11-2021.6.10	1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。曾任宜春市国光实业有限公司副经理、总经理；江西国光有限吉安片区行政负责人、公共事务部总监。现任公司公共事务部总监、宜春国光监事。	-	44.12	-	间接持有公司股份

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
王勤	副总经理	女	49	2018.6.11-2021.6.10	1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。曾任宜春国光总经理、江西国光有限采购部总监、南康店筹建项目总经理、吉安片区总经理。现任公司副总经理、宜春国光总经理、吉安片区总经理。	-	55.22	-	间接持有公司股份
王冬萍	副总经理	女	45	2018.6.11-2021.6.10	1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任赣州国光于都店总经理、宜春国光总经理、赣州片区总经理。现任公司副总经理、赣州片区总经理。	-	72.53	-	间接持有公司股份
杜群	副总经理	女	43	2018.6.11-2021.6.10	1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任江西国光有限配送中心负责人、采购部副总监、生鲜事业部总监。现任公司副总经理、生鲜事业部总监。	-	40.62	-	间接持有公司股份
翟忠南	董秘	男	51	2018.6.11-2021.6.10	1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任江西特种电机股份有限公司车间主任、公司办主任、副总裁、董事会秘书。现任公司董事会秘书。	-	58.72	-	间接持有公司股份

## 八、发行人控股股东及其实际控制人

### （一）控股股东

公司的控股股东为国光实业，本次发行前持有公司股份 25,205.59 万股，占股本总额的 56.51%。国光实业成立于 2018 年 1 月 8 日，注册资本为 5,600 万元，法定代表人为胡金根。

国光实业经营范围为：市场管理；旅游饭店服务；应用软件开发；日用品制造；广告设计、制作、代理、发布；建筑的装饰活动；室内外人工体育场所服务；酒、饮料和精制茶制造。（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）

### （二）实际控制人

公司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，上述五人直接或间接控制本公司的股份合计为 97.58%，对公司的经营决策具有重大影响。2018 年 2 月 26 日，为加强对公司的管理，保证公司稳定发展和实际控制权的稳定，胡金根先生、蒋淑兰女士、胡志超先生、胡智敏先生、胡春香女士共同签署了《一致行动协议》。

上述五人中，胡金根先生与蒋淑兰女士系夫妻关系，胡金根先生与胡春香女士系兄妹关系，胡志超先生、胡智敏先生为胡金根、蒋淑兰夫妇之子。其基本情况如下：

姓名	身份证号	在本公司任职	持股方式		
			持股方式	被持股公司/ 被投资企业	持股比例/ 投资比例
胡金根	3624011964*****	董事长	直接持股	本公司	19.28%
			间接持股	国光实业	75.00%
蒋淑兰	3624011966*****	董事、总经理	直接持股	本公司	9.68%
			间接持股	国光实业	15.00%
			间接持股	齐兴咨询	35.26%
			间接持股	利兴咨询	34.06%
			间接持股	弘兴咨询	20.74%
			间接持股	福兴咨询	52.40%



姓名	身份证号	在本公司任职	持股方式		
			持股方式	被持股公司/ 被投资企业	持股比例/ 投资比例
胡志超	3624011990*****	董事、副总经理	直接持股	本公司	4.85%
			间接持股	国光实业	5.00%
胡智敏	3624011991*****	设备采购部经理	直接持股	本公司	3.23%
			间接持股	国光实业	5.00%
胡春香	3624011973*****	董事、副总经理	直接持股	本公司	2.42%

## 九、财务会计信息和管理层讨论与分析

### (一) 合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	23,047.81	17,207.42	10,238.46
交易性金融资产	13,021.95	-	-
应收账款	3,340.99	2,621.22	1,617.77
预付款项	1,781.44	973.82	1,596.97
其他应收款	1,640.57	1,984.97	1,643.92
存货	24,547.05	20,541.50	16,275.28
其他流动资产	7,097.14	13,658.48	11,981.41
<b>流动资产合计</b>	<b>74,476.95</b>	<b>56,987.40</b>	<b>43,353.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	160.00	160.00
其他非流动金融资产	160.00	-	-
投资性房地产	6,231.61	6,430.02	4,591.68
固定资产	75,648.71	77,667.01	48,120.47
在建工程	50.00	32.73	128.71
无形资产	10,959.10	11,180.31	11,333.45
长期待摊费用	2,882.06	2,106.34	847.66
递延所得税资产	582.05	585.89	483.05
其他非流动资产	490.26	486.31	273.66
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,003.80</b>	<b>98,648.62</b>	<b>65,938.68</b>

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
<b>资产总计</b>	<b>171,480.75</b>	<b>155,636.01</b>	<b>109,292.48</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	6,500.00	2,000.00	11,000.00
应付账款	34,519.42	33,876.88	29,568.06
预收款项	29,160.22	22,254.24	16,410.71
应付职工薪酬	2,864.63	2,697.59	2,500.48
应交税费	1,287.97	1,204.34	2,182.97
其他应付款	10,767.63	15,575.76	9,501.23
其中：应付利息	10.85	8.87	24.68
应付股利	-	-	427.00
<b>流动负债合计</b>	<b>85,099.86</b>	<b>77,608.82</b>	<b>71,163.45</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	4,100.00	6,900.00
长期应付款	3,513.28	2,680.04	2,186.28
递延收益	1,456.29	1,287.13	570.55
递延所得税负债	4.24	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,973.82</b>	<b>8,067.17</b>	<b>9,656.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>90,073.68</b>	<b>85,675.99</b>	<b>80,820.29</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	44,600.00	44,600.00	5,080.00
资本公积	18,682.20	18,682.20	4.86
盈余公积	1,051.04	371.12	2,513.93
未分配利润	17,073.84	6,306.70	20,873.42
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>81,407.07</b>	<b>69,960.02</b>	<b>28,472.20</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>81,407.07</b>	<b>69,960.02</b>	<b>28,472.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>171,480.75</b>	<b>155,636.01</b>	<b>109,292.48</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>252,715.46</b>	<b>229,345.51</b>	<b>213,551.03</b>
其中：营业收入	252,715.46	229,345.51	213,551.03
<b>二、营业总成本</b>	<b>238,968.32</b>	<b>219,143.33</b>	<b>203,710.88</b>

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：营业成本	188,844.95	171,433.66	160,860.23
税金及附加	1,698.04	1,471.37	1,359.12
销售费用	38,840.44	35,063.28	32,558.49
管理费用	8,728.69	9,957.92	7,601.01
财务费用	856.18	939.15	1,186.59
其中：利息费用	370.20	451.76	762.96
利息收入	29.22	40.17	39.57
加：其他收益	442.29	431.99	181.79
投资收益（损失以“-”号填列）	852.78	437.27	268.10
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16.95	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	56.81	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-193.55	-277.95	-145.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.75	1.07	10.21
<b>三、营业利润</b>	<b>14,927.18</b>	<b>11,072.52</b>	<b>10,300.25</b>
加：营业外收入	680.45	496.88	604.16
减：营业外支出	110.85	117.57	143.02
<b>四、利润总额</b>	<b>15,496.78</b>	<b>11,451.82</b>	<b>10,761.39</b>
减：所得税费用	4,049.73	2,900.76	2,711.98
<b>五、净利润</b>	<b>11,447.05</b>	<b>8,551.06</b>	<b>8,049.41</b>
归属于母公司股东的净利润	11,447.05	8,551.06	8,049.41
<b>六、综合收益总额</b>	<b>11,447.05</b>	<b>8,551.06</b>	<b>8,049.41</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	11,447.05	8,551.06	8,049.41
<b>七、每股收益：</b>			
基本每股收益	0.26	0.25	0.33
稀释每股收益	0.26	0.25	0.33

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	284,740.68	262,499.88	244,766.05

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与经营活动有关的现金	6,087.54	3,578.10	1,936.55
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>290,828.22</b>	<b>266,077.98</b>	<b>246,702.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	213,730.16	194,847.35	181,477.61
支付给职工以及为职工支付的现金	25,145.23	22,899.74	21,292.12
支付的各项税费	11,388.30	10,981.40	8,590.88
支付其他与经营活动有关的现金	18,300.44	19,775.69	16,013.18
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>268,564.14</b>	<b>248,504.18</b>	<b>227,373.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,264.08</b>	<b>17,573.81</b>	<b>19,328.81</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益收到的现金	852.78	437.27	268.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	66.88	7.25	16.47
收到其他与投资活动有关的现金	216,487.00	181,021.00	118,966.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>217,406.66</b>	<b>181,465.52</b>	<b>119,250.57</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,686.29	6,841.35	13,136.76
支付其他与投资活动有关的现金	222,032.00	180,287.00	119,340.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>230,718.29</b>	<b>187,128.35</b>	<b>132,476.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,311.63</b>	<b>-5,662.83</b>	<b>-13,226.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	5,847.42	-
取得借款收到的现金	8,420.00	2,000.00	22,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	1,410.85	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,420.00</b>	<b>9,258.27</b>	<b>22,600.00</b>
偿还债务支付的现金	8,020.00	13,800.00	16,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	368.22	894.56	9,153.95
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	1,410.85	6,970.86
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,388.22</b>	<b>16,105.41</b>	<b>32,124.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>31.78</b>	<b>-6,847.14</b>	<b>-9,524.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,984.23</b>	<b>5,063.83</b>	<b>-3,422.18</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,918.77	7,854.93	11,277.12

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	21,903.00	12,918.77	7,854.93

## (二) 非经常性损益

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益	-35.40	-67.24	-66.74
计入当期损益的政府补助,但与企业正常经营业务密切相关,符合国家正常规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	442.29	432.32	81.70
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	3,927.57
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	869.73	437.27	165.37
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	609.75	447.28	311.39
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-1,365.32	-11.04
小计	1,886.38	-115.68	4,408.25
减: 所得税影响额	469.14	-20.38	1,114.66
<b>合计</b>	<b>1,417.24</b>	<b>-95.30</b>	<b>3,293.59</b>

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益系 2017 年 9 月 20 日江西国光有限收购赣州国光 100% 股权,将收购前赣州国光产生的净损益计入非经常性损益所致。

公司报告期内扣除非经常性损益后的净利润情况表:

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属母公司的净利润	11,447.05	8,551.06	8,049.41
扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者权益的净利润	10,029.81	8,646.36	4,755.82

## (三) 主要财务指标

### 1、基本财务指标

指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率 (倍)	0.88	0.73	0.61

速动比率（倍）	0.59	0.47	0.38
资产负债率（母公司）	44.81%	46.23%	64.32%
资产负债率（合并）	52.53%	55.05%	73.95%
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	0.06%	0.12%	0.15%
<b>指标</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2018 年度</b>	<b>2017 年度</b>
应收账款周转率（次）	80.51	102.80	131.41
存货周转率（次）	8.29	9.21	8.91
息税折旧摊销前利润（万元）	21,230.41	16,097.43	15,702.92
利息保障倍数（倍）	42.86	26.35	15.10
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.50	0.39	3.80
每股净现金流量（元/股）	0.20	0.11	-0.67

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产 - 存货） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总额 / 资产总额
- 4、无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例=无形资产（扣除土地使用权） / 期末净资产
- 5、应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、息税折旧摊销前利润=净利润 + 所得税 + 利息支出 + 折旧 + 摊销
- 8、利息保障倍数=（税前利润 + 利息支出） / 利息支出
- 9、每股经营活动产生的现金流量=经营活动的现金流量净额 / 期末股本总额
- 10、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

## 2、净资产收益率和每股收益

根据中国证监会颁布的《公开发行证券公司信息编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定，本公司加权平均计算的净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	报告期	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
			基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股 股东的净利润	2019 年度	15.12	0.26	0.26
	2018 年度	22.93	0.25	0.25
	2017 年度	23.52	0.33	0.33
扣除非经常损益后	2019 年度	13.25	0.22	0.22

报告期利润	报告期	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
			基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于普通股股东的净利润	2018 年度	23.18	0.25	0.25
	2017 年度	18.35	0.19	0.19

#### (四) 管理层讨论与分析

##### 1、财务状况分析

报告期内，公司资产构成及变化情况如下：

资产	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	74,476.95	43.43%	56,987.40	36.62%	43,353.81	39.67%
非流动资产	97,003.80	56.57%	98,648.62	63.38%	65,938.68	60.33%
<b>资产总计</b>	<b>171,480.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,636.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>109,292.48</b>	<b>100.00%</b>

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产总额分别为 109,292.48 万元、155,636.01 万元和 171,480.75 万元。

2018 年末，公司资产总额与 2017 年末相比上升 42.40%，主要原因是：①2018 年，公司股东以房产及土地使用权向公司增资 25,724.02 万元；②2018 年，公司股东以现金向公司增资 5,847.42 万元；③公司 2018 年实现盈利，净利润为 8,551.06 万元。

2019 年末，公司资产总额与 2018 年末相比上升 10.18%，主要原因系：①在新增门店以及旧店经营业绩提升的带动下，公司货币资金、应收账款、存货等资产的账面价值较上年末均有一定增加；②由于 2020 年度春节时间较早，使得 2019 年末公司备货规模相对较大。

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司流动资产占总资产的比例为 39.67%、36.62%和 43.43%，非流动资产占总资产的比例为 60.33%、63.38%和 56.57%，非流动资产在资产结构中所占比例较高，与公司自持物业比例较高的情况一致。

报告期各期末，公司负债构成及变化情况如下表所示：

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	85,099.86	94.48%	77,608.82	90.58%	71,163.45	88.05%
非流动负债	4,973.82	5.52%	8,067.17	9.42%	9,656.83	11.95%
<b>负债总计</b>	<b>90,073.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>85,675.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,820.29</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司负债总计分别为 80,820.29 万元、85,675.99 万元和 90,073.68 万元。报告期各期末，公司负债结构未发生重大变化。公司流动负债占总负债的比例分别为 88.05%、90.58%和 94.48%，流动负债占总负债的比例较高，符合公司经营连锁超市、百货行业的特点。

## 2、盈利能力分析

### (1) 营业收入的构成及主要来源分析

报告期内，公司营业收入及其构成情况如下表所示：

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	229,868.39	90.96%	209,410.44	91.31%	196,747.15	92.13%
其他业务收入	22,847.06	9.04%	19,935.07	8.69%	16,803.88	7.87%
营业收入	252,715.46	100.00%	229,345.51	100.00%	213,551.03	100.00%

报告期内，公司营业收入主要来自于自营和联营商品销售产生的主营业务收入，主营业务收入占营业收入比重分别为 92.13%、91.31%和 90.96%。报告期内，公司的其他业务收入主要为租赁费收入、促销服务收入、管理服务收入、仓储运输服务收入等。

### (2) 净利润的主要来源分析

公司净利润主要由营业利润产生，而营业利润主要由营业毛利产生。报告期各期净利润占营业利润的比例分别为 78.15%、77.23%和 76.69%。报告期各期，公司合并利润表的主要构成情况如下表所示：

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、营业收入	252,715.46	100.00%	229,345.51	100.00%	213,551.03	100.00%
营业成本	188,844.95	74.73%	171,433.66	74.75%	160,860.23	75.33%



项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	38,840.44	15.37%	35,063.28	15.29%	32,558.49	15.25%
管理费用	8,728.69	3.45%	9,957.92	4.34%	7,601.01	3.56%
财务费用	856.18	0.34%	939.15	0.41%	1,186.59	0.56%
<b>二、营业利润</b>	<b>14,927.18</b>	<b>5.91%</b>	<b>11,072.52</b>	<b>4.83%</b>	<b>10,300.25</b>	<b>4.82%</b>
营业外收支净额	569.6	0.23%	379.31	0.17%	461.14	0.22%
<b>三、利润总额</b>	<b>15,496.78</b>	<b>6.13%</b>	<b>11,451.82</b>	<b>4.99%</b>	<b>10,761.39</b>	<b>5.04%</b>
所得税费用	4,049.73	1.60%	2,900.76	1.26%	2,711.98	1.27%
<b>四、净利润</b>	<b>11,447.05</b>	<b>4.53%</b>	<b>8,551.06</b>	<b>3.73%</b>	<b>8,049.41</b>	<b>3.77%</b>

### (3) 营业毛利的主要来源分析

报告期内，公司营业毛利额的构成情况如下表所示：

单位：万元

期间	项目	收入	成本	毛利额	毛利率
2019 年度	主营业务	229,868.39	188,154.25	41,714.14	18.15%
	其他业务	22,847.06	690.71	22,156.35	96.98%
	<b>合计</b>	<b>252,715.46</b>	<b>188,844.95</b>	<b>63,870.51</b>	<b>25.27%</b>
2018 年度	主营业务	209,410.44	170,814.88	38,595.56	18.43%
	其他业务	19,935.07	618.78	19,316.29	96.90%
	<b>合计</b>	<b>229,345.51</b>	<b>171,433.66</b>	<b>57,911.85</b>	<b>25.25%</b>
2017 年度	主营业务	196,747.15	160,224.58	36,522.57	18.56%
	其他业务	16,803.88	635.66	16,168.22	96.22%
	<b>合计</b>	<b>213,551.03</b>	<b>160,860.23</b>	<b>52,690.80</b>	<b>24.67%</b>

报告期内，公司进一步完善自身配套服务能力，通过更专业的活动策划、商品陈列促进产品销售和品牌推广，为供应商提供更加专业化和多元化的服务；同时，公司门店合理调整布局，增加对外出租场地的面积，使得其他业务收入毛利额持续增长。报告期内公司其他业务毛利额分别为 16,168.22 万元、19,316.29 万元和 22,156.36 万元，占毛利总额的比例分别为 30.69%、33.35%和 34.69%，其他业务毛利额及占比的提升带动了公司综合毛利率的提升。

报告期内，公司主营业务毛利率基本稳定，且维持在较高水平，主要得益于：

①随着公司经营规模的不断扩大，公司与厂家的合作逐步加强，向厂家直接采购的比例也相应增加，促使商品销售毛利率得到提升；②公司通过优化商品结构、门店陈列调整、增加 IT 系统工具等方式，逐步加强对商品周转情况的数据采集和分析，并在实践操作中尽量避免商品以负毛利销售的情形；③公司专注于以超市业态为主、百货业态为辅，深耕吉安市和赣州市等细分市场，并向江西省其他地区拓展，有利于公司毛利率维持在较高水平。

2018 年度公司主营业务毛利率较 2017 年度下降的主要原因系 2018 年度新设吉水二店、赣县店、奥林匹克广场店等，新设门店促销活动较多，毛利率较低。此外，受市场竞争加剧影响，虽然百货业态的主营业务毛利率较上年同期下降，但公司通过引入多元业态租赁商户积极应对，百货业态综合毛利率有所提升。

2019 年度，公司主营业务毛利率在 2018 年度的基础上略有下降，主要原因系：①公司坚持以生鲜商品为核心品类的经营策略，2019 年度生鲜商品的销售占比由上年度的 35.72% 提升至 40.28%，由于生鲜商品销售毛利率较低，因此该年度主营业务毛利率有所下降；②公司 2018 年末及 2019 年度新设门店尚处于培育期中，门店销售毛利率相对较低，使得公司主营业务毛利率较上年度降低。

2019 年度其他业务毛利率较上年度未发生重大变化。

### 3、现金流量分析

报告期各期，公司的现金流量情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流量净额	22,264.08	17,573.81	19,328.81
投资活动现金流量净额	-13,311.63	-5,662.83	-13,226.19
筹资活动现金流量净额	31.78	-6,847.14	-9,524.81
现金及现金等价物净增加额	8,984.23	5,063.83	-3,422.18
净利润	11,447.05	8,551.06	8,049.41

#### (1) 经营活动产生的现金流量分析

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流入	290,828.22	266,077.98	246,702.60
营业收入	252,715.46	229,345.51	213,551.03
经营活动产生的现金流入/营业收入（倍）	1.15	1.16	1.16

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	22,264.08	17,573.81	19,328.81
净利润	11,447.05	8,551.06	8,049.41

报告期内公司经营活动产生的现金流入较为充裕，且皆大于当期营业收入。公司经营活动现金流入随着公司营业收入的增长而增长。

#### ①经营活动产生的现金流量净额变动原因

报告期内，公司经营活动现金流净额的波动主要受存货规模及经营性应收、应付项目变动等因素影响。

2018 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 1,755 万元，同比减少 9.08%，主要原因系：①公司税费支付较上年增加 2,390.52 万元；②公司原有职工薪酬提升及新开门店聘用人员增加使职工薪酬支出较上年增加 1,915.31 万元；③新开门店使得房屋租赁费、运杂费和维护费用等支出较上年增加 1,026.35 万元；④预付卡保证金、承租物业保证金等较上年增加 2,520.91 万元，其中支付预售卡保证金增加 1,905.13 万元；⑤另外，公司 2018 年预收账款较上年增加 5,843.53 万元。

2019 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 4,690.27 万元，同比增加 26.69%，主要原因系：①2019 年度营业毛利较上年同期增加；②公司本期收回发行预付卡保证金 3,143.84 万元，并改由中国建设银行股份有限公司出具的银行保函方式冲抵大部分预付卡存管资金。

报告期内公司加大大宗业务客户的开拓力度，预收账款规模持续增加，除此之外，公司销售政策、采购政策、信用政策未发生重大变化。公司致力于超市业态网点布局，突出以生鲜、食品为核心商品及以综合超市为核心业态的经营策略，逐步对相关政策加以完善。报告期内公司经营活动产生的现金呈持续净流入状态，表明公司主营业务在具有良好的盈利能力的同时保持着良好的盈利质量，这为公司的持续稳定经营和规模扩张提供了良好的资金流支持。

#### ②经营活动产生的现金流量净额与净利润出现差异的原因

报告期内，公司实现的净利润与经营活动产生的现金流量净额的调节关系如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润 (A)	11,447.05	8,551.06	8,049.41
(一) 存货的减少 (增加以“-”列示)	-4,199.11	-4,443.85	2,906.61
(二) 经营性应收项目的减少 (增加以“-”列示)	-2,196.93	-2,869.67	1,146.53
(三) 其他货币资金保证金的减少 (增加以“-”列示)	3,143.84	-1,905.13	-682.69
(四) 经营性应付项目的增加 (减少以“-”列示)	9,025.11	12,425.38	3,017.80
一至四项小计 (B)	5,772.92	3,206.74	6,388.25
非付现费用小计 (C) (含减值准备、折旧、摊销)	5,500.17	4,471.80	4,324.00
非经营性现金流等调整小计 (D) (含财务费用、投资损益、资产处置损益等)	-456.06	1,344.21	567.14
经营活动产生的现金流量净额 (E=A+B+C+D)	22,264.08	17,573.81	19,328.81
经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异 (E-A)	10,817.03	9,022.75	11,279.40

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额均高于净利润，分别为 11,279.40 万元、9,022.75 万元和 10,817.03 万元。公司经营活动产生的现金流量净额与实现的净利润保持着较好的匹配关系。公司非付现费用、非经营性现金流调整项目变动金额相对较小。报告期内公司各年度折旧和摊销等非付现费用较高，是影响经营性现金流净额高于净利润的固定因素。存货、经营性应收项目、经营性应付项目之间的相对变化是影响经营性现金流净额与净利润之间关系的变动因素。

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较净利润多 9,022.75 万元，除受非付现费用固定因素影响外，变动因素主要有以下四个方面：①公司大宗业务规模持续增长，使得 2018 年末的预收账款较上年增长 5,843.53 万元；②随着公司预付卡发行规模增加，缴纳的保证金较上年增加 1,905.13 万元；③受春节因素影响及门店数量增加，使得 2018 年末存货余额较上年增加 4,261.72 万元、应付账款余额较上年增加 4,308.82 万元；④计入 2018 年度管理费用的股份支付费用 1,365.33 万元。

2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较净利润多 10,817.03 万元，除受非付现费用固定因素影响外，变动因素主要有以下两个方面：①公司收回发行预付卡保证金 3,143.84 万元；②公司预付卡发行规模持续增加，期末预收账款较上年末增加 6,905.97 万元。

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内公司投资活动现金流持续净流出，主要由于公司对原有门店升级改造、新设门店建设投入较大及购置房产所致。

2017 年度，公司投资活动现金流出较大，主要原因系公司当期购置阳明店房产及支付安福购物中心工程尾款，现金支出增加所致。

2018 年度，投资活动支出主要是新设门店购置经营性资产及购买关联方房产。

2019 年度，公司投资活动的现金流出金额较大，主要原因系：①子公司赣州国光本期支付信丰店房产购买款 4,225.12 万元；②该年度公司新设门店使得支付固定资产及长期待摊费用等款项增加；③2019 年度公司为提高资金使用效率而扩大理财管理规模。

### **(3) 筹资活动产生的现金流量分析**

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量主要受银行借款、利润分配和股东投资款等影响。其中，银行借款主要用于日常经营周转、商品采购和支付门店工程款等。

2017 年度为补充年初购置阳明店物业的流动资金，公司增加了向银行借款的额度，但随着下半年资金流动性逐步回归正常，公司偿付短期借款的额度有所增加。同时，赣州国光于 2017 年 9 月同一控制下合并前对原股东进行了利润分配，使得筹资活动现金流出增加。

2018 年度，筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系公司股东增资所致。

2019 年度，筹资活动产生的现金流入及流出金额相近，主要系取得以及偿还的银行借款。

动产生的现金流入及流出金额相近，主要系取得以及偿还的银行借款。

## **4、可能影响发行人盈利能力连续性和稳定性的主要因素**

发行人系连锁零售类企业，其未来发展的可持续性主要受自身内部因素和外部因素两方面的影响：

### **(1) 内部因素**

连锁零售企业直接面向一般消费者销售，客户开拓主要以新设门店为主，而企业规模需要原有门店提供稳定的经营收益来维持。执行层面中，商品管理能力、成本管控能力以及配套服务能力皆对企业整体的经营业绩构成较大影响。

为此，公司明确以加速开店为发展导向，不但顺应行业发展趋势对固有门店进行升级、改造，还选取了具备高增长潜力的商圈筹备募投项目。日常经营中，公司一方面致力于提升经营管理能力，采用信息化工具对商品销售、门店经营、部门管理、人员表现等重点项目进行统筹评估分析。另一方面不断优化采购模式和物流配送水平，通过减少采购中间环节、完善仓储配送设施等方式提高成本控制和配套服务能力。上述发展规划若能够有效实施，公司将有望在巩固现有经营业绩的同时，进一步提升综合竞争力和整体盈利规模。

## （2）外部因素

作为联系生产商和最终消费者的纽带，零售企业对宏观经济的变动有着相对较强的敏感性。在宏观经济承压的情况下，连锁零售企业需要积极调整经营策略，挖掘具有业务协同的新增长点，提高可持续发展能力。与此同时，面对激烈的市场竞争环境，零售企业需要不断进行自我提升，通过优质网点布局、门店升级改造、丰富经营业态等手段构建差异化竞争优势。

公司充分意识到外部因素可能会对业务经营造成的影响，为实现业绩的持续提升，公司将紧密结合消费者诉求，重视对购物场景和零售业态的优化，以抗周期能力较强的生鲜为主打商品吸引进店消费者。在应对市场竞争方面，公司计划进一步增强固有物业优势，努力促进现有经营模式和新型业态的融合，通过提高品牌影响力和用户黏性不断提升差异化竞争优势，实现未来盈利增长的连续性和稳定性。

## （五）股利分配政策

### 1、报告期内的股利分配政策

根据《公司法》及《公司章程》的规定，公司报告期内股利分配政策的一般规定如下：

（1）公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。公司的法

定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

(2) 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转增为公司注册资本。但是其中资本公积金不得用于弥补公司亏损。法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的 25%。

(3) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

## **2、最近三年公司实际股利分配情况**

公司近三年不存在股利分配的情况。

## **3、本次发行完成前滚存利润的分配安排**

根据公司 2018 年 10 月 20 日召开的 2018 年第一次临时股东大会决议，本次发行前滚存未分配利润余额由发行后的新老股东按各自的持股比例享有。

## **4、本次发行完成后的股利分配计划**

本次股票发行完成后，根据《公司章程（草案）》约定，公司的股利分配政策如下：

### **(1) 利润分配的原则**

在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司可以根据公司的盈利状况及资金需求状况进行中期现金分红。

### **(2) 利润分配的形式**

公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式分配利润。在满足分红条件下，公司应当优先采用现金分红的方式利润分配，采用股票方式进行利润分配的，应

当以股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

### （3）股利分配的条件及比例

公司发放股票股利应满足的条件：

①公司经营情况良好；

②公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益；

③发放的现金股利与股票股利的比例符合本章程的规定；

④法律法规、规范性文件规定的其他条件。

### （4）现金分红的条件及比例

①公司现金分红应满足如下条件：

1) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（半年度利润分配按有关规定执行）；

2) 公司该年度或半年度实现的可分配利润为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

3) 公司累计可供分配利润为正值；

4) 公司无重大投资计划、重大现金支出或重大资金安排发生；

5) 法律法规、规范性文件规定的其他条件。

本条所述的“可供分配利润”是指母公司报表数。

②公司现金分红的比例：公司当年度实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、任意公积金后有可分配利润的，则公司应当进行现金分红，在满足现金分红的条件下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 20%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

③董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程



序，提出差异化的现金分红政策：

1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

以上所述的重大投资计划、重大现金支出或重大资金安排是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 5% 以上，且绝对值达到 5,000 万元。

#### (5) 决策程序和机制

①董事会在制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，利润分配方案需经董事会过半数以上表决通过。独立董事应当对利润分配方案进行审核并发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。公司应当在年度报告“董事会报告”部分中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

②公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。因生产经营情况或外部经营环境发生变化，确需调整或变更利润分配政策的，公司须经董事会详细论证后向股东大会提出，股东大会审议利润分配政策的调整或变更时，应经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

③公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

## （六）发行人控股子公司的情况

截至本招股意向书摘要签署日，发行人共有 4 家全资子公司。

### 1、赣州国光实业有限公司

截至本招股意向书摘要签署日，赣州国光的基本情况如下：

公司全称	赣州国光实业有限公司
统一社会信用代码	91360702767001017N
法定代表人	胡金根
注册资本	10,000 万人民币元
注册地址	江西省赣州市章贡区红旗大道 68 号
经营范围	预包装食品、散装食品、保健食品、冷冻（藏）食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）零售；肉及肉制品、水产品及其制品、果蔬制品、冷冻饮品、糕点、小吃、点心加工、销售；餐饮服务（以上项目凭有效食品经营许可证经营）；卷烟零售（凭有效烟草专卖零售许可证经营）；百货、服装、鞋帽、针织品、日用品、计生用品、化妆品、钟表、眼镜、家用电器、通讯器材、数码产品、金银、珠宝、玉器、文化体育用品、箱包、皮具、玩具销售；书刊、音像制品（限分支机构经营）零售；停车场管理、经营场地出租（以上项目由分支机构经营）（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）****
成立日期	2004 年 9 月 3 日
股东构成	江西国光商业连锁股份有限公司持股 100.00%

赣州国光主营业务为从事连锁超市、百货商场的运营，最近一年经瑞华所审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	46,332.10
净资产	15,545.71
营业收入	107,136.47
净利润	4,971.31

### 2、宜春市国光实业有限公司

截至本招股意向书摘要签署日，宜春国光的基本情况如下：

公司全称	宜春市国光实业有限公司
统一社会信用代码	91360900741966785D
法定代表人	王勤

<b>注册资本</b>	600 万人民币元
<b>注册地址</b>	江西省宜春市袁州区中山西路 6 号
<b>经营范围</b>	乳制品（含婴幼儿配方乳粉），预包装食品兼散装食品，保健食品，服装、皮鞋、皮具、针织、化妆品、钟表眼镜、五金家电、金银珠宝、玉器、通信照相器材、床上用品、文体用品、书刊、音像制品、副食品、生鲜、水果、日用百货零售；宾馆、酒店（限分支机构经营）；机电、汽车及配件、建材、装潢材料、金属材料（不含有色金属）、服装加工。（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）
<b>营业期限</b>	2002 年 7 月 29 日至无固定期限
<b>股东构成</b>	江西国光商业连锁股份有限公司出资占比 100.00%

宜春国光的主营业务为从事连锁超市、百货商场的运营，最近一年经瑞华所审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	2,949.08
净资产	1,733.40
营业收入	7,802.21
净利润	248.14

### 3、江西国光商业配送有限公司

截至本招股意向书摘要签署日，国光配送的基本情况如下：

<b>公司全称</b>	江西国光商业配送有限公司
<b>统一社会信用代码</b>	91360800789710949E
<b>法定代表人</b>	胡金根
<b>注册资本</b>	500 万人民币元
<b>注册地址</b>	江西省吉安市吉州区工业园双秀路 13 号 5#仓库幢 101 室
<b>经营范围</b>	道路普通货运（有效期至：2019 年 06 月 11 日，不含危险货物运输）；服装加工。（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）*
<b>营业期限</b>	2006 年 06 月 16 日至无固定期限
<b>股东构成</b>	江西国光商业连锁股份有限公司出资占比 100.00%

国光配送的主营业务为物流配送，最近一年经瑞华所审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	583.90
净资产	576.40
营业收入	114.51
净利润	33.73

#### 4、新余国光商业有限公司

截至本招股意向书摘要签署日，新余国光的基本情况如下：

公司全称	新余国光商业有限公司
统一社会信用代码	91360502MA389B789J
法定代表人	王勤
注册资本	1,000.00 万人民币
注册地址	江西省新余市渝水区劳动南路 15 号新亚新商城 301
经营范围	乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、生鲜食品、预包装食品兼散装食品销售；卤制品、糕点、饮品制造及销售；百货、日用品、玉器、金银首饰、钟表、眼镜、五金、家电、通信器材、照相器材、文体用品、床上用品、服装、化妆品、鞋帽、皮具、针纺用品、图书、音像制品、保健品、计生用品、药品、医疗器械、汽车摩托车零件、配件，汽车装潢材料、消防器材、工艺品、家具、室内装潢材料、花卉、卷烟零售，经营场地出租；停车场管理。（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）
营业期限	2018 年 12 月 03 日至无固定期限
股东构成	江西国光商业连锁股份有限公司出资占比 100.00%

新余国光成立于 2018 年 12 月 03 日，主要从事超市经营业务，最近一年及一期经瑞华所审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	1,054.45
净资产	-156.03
营业收入	2,001.10
净利润	-605.24

## 第四节 募集资金的运用

为满足公司业务进一步扩张，扩大品牌知名度、提高市场占有率和公司整体竞争实力，本次募集资金将投资于“连锁门店建设项目”、“连锁门店改建项目”、“吉安物流配送中心升级项目”和“信息系统升级改造项目”，具体情况如下：

### 一、募集资金运用概况

经公司 2018 年第一次临时股东大会、2018 年年度股东大会和第一届董事会第十六次会议的批准，公司本次公开发行 4,958.00 万股人民币普通股 A 股，本次发行的募集资金总额将视市场情况及询价确定的发行价格确定。本次发行募集资金扣除发行费用后，投资项目具体如下：

序号	募集资金投资项目	拟投入募集资金金额（万元）	项目备案情况
1	连锁门店建设项目	11,524.59	吉安市青原区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360803-52-03-021045）； 赣州市章贡区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360702-52-03-021186）； 赣州市章贡区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360702-52-03-021187）； 赣州市章贡区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360702-52-03-021716）； 赣州市赣县区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360721-52-03-021408）； 赣州市赣县区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360721-52-03-021410）； 信丰县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360722-52-03-021695）
2	连锁门店改建项目	2,647.87	吉安市青原区发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360803-52-03-021181）； 吉安市吉州区行政审批局（项目统一代码：2018-360802-52-03-021230）； 遂川县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360827-52-03-021174）； 泰和县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360826-52-03-021359）； 万安县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360828-52-03-021276）； 新干县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360824-52-03-021266）； 信丰县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360722-52-03-021412）； 于都县发展和改革委员会（项目统一代码：2018-360731-52-03-021440）

序号	募集资金投资项目	拟投入募集资金金额（万元）	项目备案情况
3	吉安物流配送中心升级项目	3,361.57	吉安市吉州区行政审批局（项目统一代码：2018-360802-52-03-020920）
4	信息系统升级改造项目	1,317.61	吉安市青原区工业和信息化委员会（项目代码：2018-360803-52-03-021258）
合计		18,851.64	-

若本次发行募集资金不足，不足部分公司将通过自筹资金解决。如果本次发行募集资金到位之前公司需要根据项目的实际情况先期投入，公司将自筹资金先行投入上述项目，并在募集资金到位之后用募集资金予以置换。

本次募集资金投资项目实施后将不会产生同业竞争，亦不会对公司的独立性产生不利影响。

## 二、募集资金投资项目的计划和发展前景的分析

### （一）连锁门店建设项目

#### 1、项目安排和计划

本项目的实施，旨在提高公司的主营业务竞争力，巩固公司现有的领先地位，加强特色化、差异化经营。公司在继续深耕赣南核心市场的基础上，择机拓展赣中、赣北地区业务，加快向其他地区进行渠道下沉渗透，扩大公司的连锁经营规模 and 市场份额。

公司重点发展综合超市的业态，符合行业发展趋势，针对终端消费者不断增长的消费需求，提供以生鲜为特色的各类商品以及优质的商超购物环境，有效的满足了顾客对不同品类商品的购物需求。在具备开设中大型超市潜力的城市区域，大力拓展综合超市的连锁业态，提升公司的营业额和利润空间。项目的实施将扩大现有营销覆盖面，加强区域内的战略布局，提升公司形象，增强公司的核心竞争力。项目具体投资情况如下：

序号	项目名称	项目实施地点	拟投入募集资金金额（万元）	物业取得方式
1	赣州国光实业有限公司云星公园大第超市建设项目	赣州市赣县区梅林镇新赣南大道	2,868.00	租赁
2	赣州国光实业有限公司奥林匹克广场超市建设项目	赣州市健康路	2,151.00	租赁
3	赣州国光实业有限公司赣县	赣州市赣县区梅林镇城	2,000.91	租赁

序号	项目名称	项目实施地点	拟投入募集资金金额（万元）	物业取得方式
	超市建设项目	南大道		
4	江西国光商业连锁股份有限公司青原区金鑫未来港超市建设项目	吉安市青原区青原大道	1,655.08	租赁
5	赣州国光实业有限公司金洲城超市建设项目	赣州市章贡区瑞金路	1,370.43	租赁
6	赣州国光实业有限公司云星公园大观超市建设项目	赣州市章江新区章江路	956.00	租赁
7	赣州国光实业有限公司信丰招华学府店建设项目	赣州市信丰县嘉定镇中侨路与纬二路交汇处	523.17	租赁
合计			<b>11,524.59</b>	-

公司拟通过设立分公司的方式进行投资，并由其组织项目实施和运营。

#### （1）建设投资情况

序号	投资类别	金额（万元）	占本项目募集资金投资比例
<b>1</b>	<b>固定资产</b>		
1.1	设备购置费用	4,829.36	41.90%
1.2	工程装修费用	3,850.24	33.41%
<b>2</b>	<b>开办费用</b>	289.32	2.51%
<b>3</b>	<b>铺底流动资金</b>	2,555.67	22.18%
总计		<b>11,524.59</b>	<b>100.00%</b>

#### （2）项目的实施进度

本项目建设期为 36 个月。单店的建设期约为 4 个月，公司开店的基本流程如下：

序号	阶段	月进度			
		1	2	3	4
1	门店选址市场调研	■			
2	租赁门店	■	■		
3	设备采购	■	■	■	
4	门店装修	■	■	■	
5	设备安装		■	■	
6	人员培训		■	■	
7	竣工验收并试营业			■	■

注：上述仅为开设门店的基本流程进度，具体可能根据情况不同有所调整。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 有利于提升市场竞争能力

连锁零售企业在行业急剧发展的过程中，体现了外延式发展特点。外延式扩张即门店或经营面积的增长作为销售额增长、持续扩大企业影响力和竞争实力的主要方式。目前，各商业零售企业均意识到加强终端控制的重要性，纷纷扩展营销网络，力求掌握销售的主动权。

为实现公司未来发展和战略目标，获取可持续发展的动能，公司必须加大门店扩张力度，获取因消费市场快速发展带来的商业机遇，提高综合竞争力。本项目的实施将扩大公司现有门店网络，进一步突出以生鲜为特色的连锁经营规模，获取增量顾客资源，为未来发展打下坚实的基础。

### (2) 有利于增强规模化竞争优势和抗风险能力

从连锁零售企业的发展趋势来看，通过内涵式增长和外延式发展两种方式并举，形成具有相当规模及经营管理能力的企业，能更好地抵抗经营风险，取得与强势品牌对等的合作地位，最终获得自主经营带来的高额利润，形成持续、良性的发展态势。

本项目的实施将加速提升公司营业规模，解决激烈竞争市场中企业发展面临的瓶颈问题，通过规模化效应与细节管理降低销售、管理等费用类支出；此外，规模化采购能力的增强，将进一步提高公司对上游供应商议价与谈判能力，从而获得多的商业折扣。因此，项目完成后公司将充分发挥管理和规模经济优势，降低经营风险，提升公司整体抗风险能力。

### (3) 有利于提升品牌美誉度

公司自成立以来一直致力于商业连锁经营，在本地市场拥有较强的品牌影响力，也在消费者中获得了较好的口碑。在市场竞争加剧的背景下，消费者话语权大幅提升，零售企业的品牌美誉度也成为消费者进行购物选择的重要因素之一。

本项目将新建更契合消费者需求的门店，通过科学化的陈列布局、舒适的视觉效果、丰富的店内辅助设施等方式构造现代化的购物场景，在消费者心目中建立更好的品牌形象，为提高顾客粘性、获得差异化竞争优势打下坚实基础。



#### (4) 有利于保证公司长期可持续发展

连锁零售行业竞争不断加剧的表现之一就是优质门店的稀缺性，抢占优质区位的门店不仅是提高现阶段销售规模的主要途径，更关系到企业未来的可持续发展规划。随着居民收入的不断提高、城市化进程加快、消费市场的稳健增长以及商业地产的快速发展，及时获取优质商圈的物业资源，对于实体零售企业至关重要。公司采取以吉安、赣州为中心向周边经济发达区域扩散的策略进行门店网络建设，利用自身平台优势和丰富的选址经验，快速抢占了较多的优质门店资源，目前已占据所在区域的较多核心商圈，获得了对应区域的先发优势。

本项目的实施，旨在通过积极的外延策略占领高潜力商圈，挖掘区位先发优势及可持续发展的新动能。项目实施完毕后，公司营销覆盖面将进一步扩大，区位市场份额也将进一步提升，符合公司向赣中、赣北等其他地区进行渠道渗透的可持续发展战略。

## (二) 连锁门店改建项目

### 1、项目安排和计划

公司现有部分门店经营年限较长，部分原有装修和设施出现老化现象。为更好地满足消费者对高端购物场景的需求，本次募集资金拟投资的项目将对公司及子公司现有 8 家门店进行经营设施的装修升级，主要涉及外部改造、内部地面翻新、天花板改造、水电及后仓建设等工程。具体改建的门店和投资情况如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金额 (万元)	占本项目募集资金 投资比例
1	江西国光商业连锁股份有限公司青原区青原购物广场改建项目	198.60	7.50%
2	江西国光商业连锁股份有限公司泰和购物广场改建项目	314.77	11.89%
3	江西国光商业连锁股份有限公司万安购物广场改建项目	359.60	13.58%
4	江西国光商业连锁股份有限公司新干购物广场改建项目	388.60	14.68%
5	赣州国光实业有限公司信丰店改建项目	398.00	15.03%
6	赣州国光实业有限公司于都一店改建项目	391.40	14.78%
7	江西国光商业连锁股份有限公司阳明购物广场改建项目	353.20	13.34%
8	江西国光商业连锁股份有限公司遂川	243.70	9.20%

序号	项目名称	拟投入募集资金金额 (万元)	占本项目募集资金 投资比例
	购物广场改建项目		
合计		2,647.87	100.00%

本项目的实施，旨在提高公司的主营业务竞争力，巩固在现有区域的领先地位。募集资金到位后，公司将在现有门店的基础上，对经营设施进行全面的升级改造。该项目的实施将有效提升消费者购物体验，扩大国光品牌影响力，增强公司的差异化竞争优势。

公司拟通过母公司直接投资或对子公司增资的方式对项目进行投资，并由各公司组织实施和运营。

#### (1) 建设投资情况

序号	投资类别	金额（万元）	占本项目募集资金投资比例
1	装修改造费用	1,410.87	53.28%
2	设备购置费用	1,237.00	46.72%
总计		2,647.87	100.00%

#### (2) 项目的实施进度

本项目的建设期为 36 个月，其中单店的建设期约为 4 个月，装修门店流程如下：

序号	阶段	月进度			
		1	2	3	4
1	可行性研究				
2	整体规划				
3	水电工程				
4	装修工程				
5	设备更新				
6	竣工验收				

注：上述仅为门店装修的基本流程进度，具体可能根据情况不同有所调整。

## 2、项目发展前景

#### (1) 丰富的门店装修升级经验

为提升消费者购物体验，保证市场竞争力，公司自成立以来定期对门店进行

小规模装修升级。根据装修后的门店运行情况来看，门店在购物环境、经营业绩上产生了较为良好的效果，公司门店的市场竞争能力和品牌美誉度也得到了进一步提升。

### （2）募投项目建设规模同公司的经营规模与财务状况相适应

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产规模达 171,480.75 万元，非流动资产总规模达 97,003.80 万元，净资产总规模达 81,407.07 万元。本项目投资金额为 2,647.87 万元，将对部分现有门店进行全面的升级改造，建设规模与公司的经营规模、财务状况以及长期发展目标相适应。

### （3）募投项目建设规模同公司的技术水平与管理能力相适应

作为江西省赣南片区的知名商业连锁企业，公司在吉安市和赣州市拥有较强的品牌知名度和影响力，公司管理团队及各级员工也拥有丰富门店建设、经营、管理、维护经验。

本次募集资金投资所涉及门店皆处于所在商圈的核心区域，多年来已累积了大批的忠实消费者。公司将继续利用成熟的运营管理体系、多元化的营销策略以及国光品牌号召力，在巩固现有消费群体的基础上，吸引更多进店顾客。

## （三）吉安物流配送中心升级项目

### 1、项目安排和计划

本项目将在吉安物流配送中心新增 2,000.00 平方米的冻库等设施，添置功能齐全的先进物流设备，同时将现有一楼 4,100.00 平方米的占地改造为生鲜恒温库。

本项目建成以后主要承担吉安及其周边区域连锁门店的供货支持，充分满足各类常温、低温、冷藏商品的收货、存储、调配需求，确保各类商品拥有最佳的储存、中转环境，打造一个高效快捷的现代化物流配送中心。

本项目由公司进行投资、组织实施和运营。

本项目的建设地点位于吉安市。本项目的建设用地使用权已经由公司以出让方式取得，土地证号为“吉（州）国用（2007）第 I-1006 号”。

#### （1）建设投资情况

序号	投资类别	金额（万元）	占本项目募集资金投资比例
1	装修改造费用	1,700.79	50.60%
2	设备购置费用	1,660.78	49.40%
	总计	3,361.57	100.00%

## （2）项目的实施进度

本项目的建设期为 25 个月，具体实施进度如下：

序号	阶段	月进度						
		1	2	3	4-16	17-23	24	25
1	可行性研究							
2	前期整体规划							
3	工程勘察与设计							
4	工程建设							
5	设备采购、安装调试							
6	人员培训							
7	竣工验收							

注：上述仅为一般建设的流程进度，具体可能根据情况不同有所调整。

## 2、项目发展前景

### （1）提高生鲜商品的仓储、配送规模

目前公司在吉安、赣州设立了 2 个物流配送中心，分别对其辐射范围内的连锁门店提供商品仓储、配送服务，且具备水果、蔬菜、干货等商品的初加工功能。按照公司于赣中区域的门店扩张规划，现有配送中心已无法支撑未来快速增长的商品仓储、配送规模。本项目计划通过建立集高位立体存储、机械化作业、生鲜加工为一体的现代化物流配送中心，新设冻库、保鲜库、恒温区，扩大生鲜储存空间，通过购置冷藏车、冷冻车及其他运载工具扩大日常配货规模，建立自动化加工设备增强商品流转效率，进一步提升公司的综合竞争实力。

### （2）保障商品品质，加强成本控制

作为公司经营发展战略中的核心发力点，生鲜商品对收货、储存、加工、配送等环节的精细化管理手段及配套工具要求较高，一旦不能形成有效控制，则极易造成生鲜变质、外观破损等非正常损耗的情形。本项目的实施将为配送中心引入大量先进的机器设备和辅助工具。储存环境方面，通过添加冷风机、冻库以及

对地面、门窗进行改造，生鲜仓库的温度可调节范围更广，温度控制更为精确，同时地面起灰的情况也将有效减少，对商品品质起到更好的保障。生鲜加工方面，通过设立中央厨房，引入全自动包装机、各类分割机等先进设备，不仅将大幅提高流水线加工效率，还使商品包装获得了更好密封性和阻隔性，进一步延长保鲜时效。运输方面，购置冷藏车、冷冻车，有利于保证生鲜流转的恒温环境，使得商品到达门店前能够保持最佳的新鲜度。综上所述，本次项目的实施有助于加强商品存储、加工、运输等关键环节的质量控制，在降低生鲜损耗率的同时提升配送中心整体运转效率，对降低采购成本、单位人工成本起到较好的作用。

### （3）优化资源利用效率，提高专业化分工程度

本次募集资金将投资扩建中央厨房，引入一系列较为先进的配套设施，形成商品集中加工、集中管理、集中运输的科学化体系，对优化企业内部资源分配、深化专业分工起到良好的作用。以生鲜商品为例，通过于中央厨房的集中加工，原本门店承担的部分分拣、净菜、切割、包装工序将有所缩减，门店不需要再配备种类繁杂的机械设备，人力也可以投入到更多的场内运营工作中，资源利用率大幅提高。此外，统一加工的模式也有助于建立标准化的商品形象，减少因用工人员专业化差异而造成的不可控因素，对企业加强以生鲜为特色化经营的品牌定位具有较强的促进作用。

## （四）信息系统升级改造项目

### 1、项目安排和计划

公司管理层充分意识到信息化工具对于企业长期、稳定发展的重要性，拥有更敏锐、更细致、更全面的信息化系统将更好的满足公司业务规模扩张、门店数量增长带来的管理需求，也将为企业进行战略决策提供准确、有效的数据信息。

本项目拟利用公司现有信息技术，结合行业内先进的管理理念，对业务流程、数据分析进行全面优化升级，实现信息系统软件、硬件、运维环境、管理技术的全方位提升，并拟设立企业独有的一站式购物平台，为公司长期、稳定的发展提供业内领先的信息化竞争实力。

本项目由公司实施建设。

### （1）建设投资情况

序号	投资类别	金额（万元）	占本项目资金投资比例
1	设备购置费用	951.68	37.75%
2	软件购置费用	1,569.20	62.25%
总计		<b>2,520.88</b>	<b>100.00%</b>

## （2）项目的实施进度

本项目建设期为 36 个月，实施进度情况如下所示：

序号	项目内容	季进度											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	方案研究	■											
2	方案设计	■	■										
3	场地准备		■										
4	设备采购		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	软件实施阶段			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6	人员招聘						■	■	■	■	■	■	■
7	人员培训						■	■	■	■	■	■	■

注：上述仅为一般建设的流程进度，具体可能根据情况不同有所调整。

## 2、项目发展前景

### （1）实现企业信息全贯通，大幅提升运营效率

随着零售市场的竞争日渐激烈，各项经营成本持续提升，如何降本增效，建立科学化的运转体系是保证企业长期、稳定发展的重中之重。公司目前的信息化运用主要体现在对门店、配送中心、业务中心、总部办公等方面的精细化管理，但在辅助经营决策、构建多元化服务平台等方面还有待加强。随着公司业务的不断发展，经营风险不断提高，信息技术创新日新月异，全面升级信息化系统成为公司未来战略中不可或缺的一部分。本次项目的实施将加强企业内部各地区、各层级及各运营职能间的联系，大幅提高信息交互频率，促进资源利用率的最大化以及组织结构的虚拟扁平化。

本项目致力于升级主营业务系统，包括对供应链系统、报表管理系统、全渠道中台、全渠道前台、惠 go 的更新优化，使得核心业务能够在整个公司内高度统一运作，实现更大范围的资源共享，释放出企业规模化经营的最大效益，进一步整合企业内部控制的战略构想也得以实现。

通过完善会员系统、办公协同系统、人力资源系统、国光商城 APP，加强工程项目、生鲜仓库、生鲜加工、运输配送、品类管理与空间管理的信息化程度，公司细节管理水平、协同办公能力以及后台服务能力将得到大幅提高，补足了企业对人、财、物一体化的综合管理需求。

## （2）深化数据分析能力，辅助经营决策

本次信息系统升级改造项目将为公司提供一个更高性能的信息系统平台，这不仅有助于增强企业的数据收集、处理能力，还将有效提高信息本身准确性和及时性，对公司的管理决策的扁平化、科学化起到较强推进作用。本项目实施对提高公司经营决策能力的具体分析如下：

### ①缩短决策流程，提高决策效率

信息化管理的关键是将数据准确、及时地传输到相应的决策人，持续优化决策链条、加快决策效率、提高决策和执行紧密度，最终建立起以数据和事实为依据的管理决策体系。本项目拟通过配置先进的软硬件设施获得更强大的数据采集和分析能力，低成本地获取、追踪、预测客户信息的变化规律，为管理层提供更为准确、及时的数据，提高决策的精度和连续性，达到更好的执行效果。

### ②打通上下游综合决策链条

在公司募投项目的规划下，升级后的信息系统将从上下游获取更全面的数据资源，有效辅助决策的制定。上游供应链方面，公司拟深度开发供应链系统模块，与各 ERP 系统数据相融合，并通过扩充国光供应链平台的功能，建立起更完善供应商沟通渠道，帮助管理层对采购策略进行合理调配。下游消费者方面，升级后的营销系统将以顾客和市场为核心导向，持续积累商品流通和消费者行为数据，并针对不同地域、不同门店、不同时间、不同品类等多维度因素描绘消费者画像。前期工作完成后，决策者可结合各项消费行为报告，高效、准确地完成决策制定，并持续跟踪业绩变化情况判断决策的有效性，最终实现整体价值链的进一步优化。

## （3）建设 o2o 综合购物平台，提升全渠道销售能力

零售行业至现阶段，线上下融合的协同发展模式不仅有利于企业应对网络零售商的冲击，也对增强消费者吸引力、扩大品牌影响力有着良好的效果。本次项

目中，全渠道前台建设以及国光商城 APP 的推出将助力公司打造自有线上平台，实现门店、PC 端、移动端的无缝连接，加速扩大 B2B、B2C 以及生鲜配菜、快餐送餐、电影订票等便民服务的业务规模，提高公司全渠道的综合竞争实力。

### 3、项目实施的可行性

#### (1) 募投项目建设规模同公司的经营规模与财务状况相适应

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产规模达 171,480.75 万元，非流动资产总规模达 97,003.80 万元，净资产总规模达 81,407.07 万元。本项目投资金额为 2,520.88 万元，将实现对公司现有信息系统的提升，并完善零售服务体系，提高公司的主营业务核心竞争力，建设规模与公司的经营规模、财务状况、发展战略相适应。

#### (2) 公司信息化运营基础较强，拥有丰富的操作经验

经过多年的发展壮大，公司已具备较为丰富的信息化管理、运营经验。目前主要通过 mySHOP ERP 搭建的超市门店、配送中心和业务中心三级架构实现综合管理，百货业态则配置 eFuture ONE V3 系统进行进、销、存的集中管控，而在仓储物流、会员管理、人力资源、OA 办公、固定资产等环节，公司都充分利用信息化工具提高经营效率，拥有较为丰富的实践操作经验。除此之外，公司信息部多年来一直承担对 IT 系统的运营、维护工作，技术团队较为稳定，是本项目能够顺利完成的重要保障。



## 第五节 风险因素和其他重要事项

### 一、风险因素

详见本招股意向书摘要之“第一节 重大事项提示”之“一、特别风险提示”。

### 二、其他重要事项

截至本招股意向书摘要签署日，公司正在履行中的，对公司业务、未来发展或财务状况具有重要影响的合同包括借款合同、抵押合同、保证合同、银行授信合同、采购合同、房屋租赁合同等。

### 三、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，公司不存在可能对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

### 四、关联方的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，公司控股股东及实际控制人、控股子公司、以及公司董事、监事、高级管理人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。公司董事、监事、高级管理人员也不存在涉及刑事诉讼的情况。

## 第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、本次发行各方当事人的情况

名称	联系地址	联系电话	传真	经办人或联系人
发行人	江西省吉安市青原区文天祥大道8号	0796-8117072	0796-8115138	翟忠南、廖芳
保荐人（主承销商）	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	010-60833989	010-60833930	魏宏敏、秦成栋、杨可、沈静燕、屈亚楠、杨浩然、刘卫华、杜洁琪
律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号1幢环球金融中心办公楼东楼17-18层	010-58785588	010-58785566	李萍、石鑫、孙志芹
会计师事务所	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层	010-88095588	010-88091199	王凯利、刘宇
资产评估机构	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼3层301-3068室	010-65978211	010-65978221	吴斐、张裕广、毕娇
股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层	021-58708888	021-58899400	-
收款银行：中信银行北京瑞城中心支行	北京市亮马桥路48号中信证券大厦1层大堂西侧及18层	-	-	-
拟上市的证券交易所：上海证券交易所	上海市浦东南路528号证券大厦	021-68808888	021-68804868	-

### 二、本次发行相关的关键时间点

发行安排	日期
初步询价日期	2020年6月19日、2020年6月22日
发行公告刊登日期	2020年6月24日
网上、网下申购日期	2020年6月29日
网上、网下缴款日期	2020年7月1日
股票上市日期	本次发行结束后将尽快申请在上海证券交易所挂牌交易

## 第七节 备查文件

招股意向书全文和备查文件可以前往发行人和保荐人（主承销商）的住所查阅，查阅时间为每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 1:30—4:30，同时也可通过中国证监会指定的网站查阅招股意向书全文及附件。

(本页无正文,为《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》之盖章页)



江西国光商业连锁股份有限公司

2020年6月17日