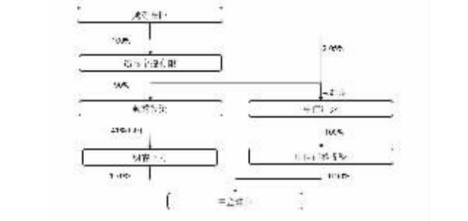


(上接 A45 版)

越秀金控有限公司持有广州越秀产业投资基金管理股份有限公司(以下简称“越秀投资”)90%的股权。越秀投资作为明睿七号的普通合伙人,出资比例为0.41%。明睿七号持有发行人 26,850,000 股份,占发行人股本总额的 1.79%。具体持股情况如下:



数据来源:越秀金控及越秀金控有限公司持有中信证券股权比例来源于中信证券 2020 年一季报

根据《上海证券交易所股票上市规则》(2019 修订)之“第十章 关联交易”之“第一节 关联交易和关联人”关于关联方的认定标准,明睿七号不构成中信证券的关联方。越秀金控及越秀金控有限公司持有中信证券的股份为 6.26%,为中信证券 5%以上的股东,对中信证券不构成控制关系。中信证券无法通过越秀金控及越秀金控有限,对明睿七号在中金珠宝的持股产生重大影响。明睿七号也无法通过越秀金控及越秀金控有限,对中信证券投资在中金珠宝的持股产生重大影响。

此外,根据明睿七号的合伙协议,虽然越秀投资作为明睿七号的普通合伙人及执行事务合伙人,但仅在全伙人授权下执行投资、管理和维持合伙企业资产、处理涉税事项、代表合伙企业对外签署文件等管理事项。明睿七号执行事务合伙人的除名、接纳以及执行事务合伙人权限范围以外其他事项需经实缴出资三分之二以上的合伙人同意方可通过,其中有限合伙人广州国资国企创投投资基金合伙企业(有限合伙)出资 24,000 万元,占比 99.59%。

根据合伙协议第八条,明睿七号的对外投资决策需由全体合伙人的投资决策委员会审议通过,越秀投资无法自行进行决策。广州国资国企创投投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“国资创投基金”)的普通合伙人越秀投资,有限合伙人主要包括广州汽车工业集团有限公司、广州港集团有限公司等广州市属国有企业,实际控制人为广州市国有资产监督管理委员会。

另外,越秀投资并未将明睿七号纳入财务报表合并范围,越秀投资无法控制明睿七号,故越秀金控有限不能通过控制明睿七号从而间接控制其所持有发行人的股份。

同时,明睿七号已出具说明,明睿七号的投资项目仅限于国资创投基金的投资决策委员会审议通过的项目,越秀投资委员会是国资创投基金唯一投资决策机构,越秀投资在国资创投基金的投资决策委员会中并未占有绝对多数席位,也未将明睿七号纳入财务报表合并范围,越秀投资不能控制明睿七号从而间接控制中金珠宝的股份。

综上,根据明睿七号的合伙协议等安排,以及《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》,越秀金控有限无法通过越秀投资控制明睿七号,明睿七号不构成中信证券关联方,更不构成重要关联方。

5. 中信证券合规部已出具合规意见 根据《证券发行上市保荐业务管理办法》第四十二条以及《监管规则适用指引——机构类业务 1 号》规定,中信证券作为保荐人,对中金珠宝 IPO 项目进行了合规审核,审核意见如下:

“经核查:(1)本保荐代表人、保荐业务负责人、内核负责人、保荐业务部门负责人及本项目其他项目组成员与本项目发行人及其关联方不存在利害关系,不存在妨碍其进行独立专业判断的情形;(2)本保荐代表人持有、控制其公司股份;(3)我公司及控股股东、实际控制人、重要关联方合计持有发行人股份 6.98%;(4)明睿七号持有发行人 1.79%股权,但其非我公司重要关联方。”

综上所述,明睿七号不是中信证券重要关联方,中信证券及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人股份合计不超过 7%,中信证券履行保荐职责诚实守信、勤勉尽责,保荐业务与直接业务不存在利益冲突。

截至本招股意向书摘要签署日,中金黄金(持股 6.58%)为公司控股股东和中国黄金集团(持股 43.07%)直接控股的子公司;黄金科技(持股 1.54%)和中国黄金集团(持股 43.07%)签署了一致行动协议,为一致行动人。除上述情况外,公司其他各股东之间无关联关系。

(五)本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺 具体请见本招股意向书摘要之“重大事项提示”之“一、本次发行前股东自愿锁定股份的承诺”

五、公司主营业务基本情况 (一)发行人主营业务情况

中金珠宝是国内专业从事“中国黄金”品牌黄金珠宝产品研发、设计、生产、销售、品牌运营的大型企业,是中国黄金集团黄金珠宝零售板块的唯一平台,是我国黄金珠宝销售领域知名的中央企业。

(二)发行人主要产品介绍 公司主要产品包括黄金产品、K 金珠宝产品等。

黄金产品包括金条、黄金首饰及黄金制品。金条作为中金珠宝重要产品,主要以标准金条、原条加工制成不同规格、品类和包装的金条产品,具有较高投资价值;黄金首饰为黄金金饰、品类包括手镯、戒指、项链、耳环、挂坠、K 金首饰等;黄金制品为黄金贵金属制成的艺术品及黄金工艺摆件等。

具体分产品情况如下:



六、发行人在行业中的竞争地位

(一)发行人的行业地位、市场占有率及主要竞争对手

1. 公司的行业地位 经过多年的培育、扩张,凭借着品牌影响、渠道下沉、产品创新、高效管理等多方面优势,公司的市场影响力和品牌竞争力不断提升,在条金和黄金饰品等多个细分市场领域具有较高的市场认可度和品牌知名度。目前,公司已成长为一家覆盖全国市场的综合性黄金珠宝领军企业。

公司近年所获主要荣誉如下:

荣誉列表表，包含序号、名称、排名及获奖机构、时间。例如：1. 中国珠宝玉石首饰品牌群体首批成员单位，2019年9月；2. 全国质量诚信标杆企业，2019年9月；3. 上海黄金交易所“2018年度优秀综合类会员三等奖”，2019年4月；4. 上海黄金交易所“2018年度交收业务特别贡献奖”，2019年4月；5. 中国改革开放40周年珠宝行业社会贡献奖，2018年12月；6. 2017年度中国黄金珠宝销售收入十大企业，2018年7月；7. 2017年度中国黄金自有品牌金条销售十大企业，2018年7月；8. 2017年度上海黄金交易所“综合类优秀会员三等奖”，2018年3月；9. 全国百佳质量诚信标杆示范企业，2018年3月；10. 全国珠宝行业质量领先品牌，2018年3月；11. 全国产品和服务质量诚信示范企业，2018年3月；12. 中国黄金珠宝行业质量领军企业，2017年9月；13. 2016年度中国黄金珠宝销售收入十大企业，2017年7月；14. 2016年度中国黄金自有品牌金条销售十大企业，2017年7月；15. 全国质量诚信标杆示范企业，2017年3月；16. 2016年度上海黄金交易所“综合类优秀会员三等奖”，2017年3月；17. 全国质量诚信标杆示范企业，2016年9月；18. 中国珠宝玉石首饰行业质量领先品牌，2016年9月；19. 中国黄金行业社会责任大奖——最佳诚信经营奖，2016年7月；20. 2015年度上海黄金交易所“综合类优秀会员”，2016年3月；21. “中国黄金”牌黄金首饰类 2015 年度同类产品市场占有率第一位，2016年3月；22. “中国黄金”牌黄金首饰类 2015 年度同类产品市场占有率第三位，2016年3月；23. 全国产品和服务质量诚信示范企业，2016年3月；24. 黄金珠宝电子交易平台一等奖，2016年2月；25. 第二届“中国质量奖”提名奖，2016年2月。

2. 市场占有率 经过多年的快速发展,发行人在品牌运营、渠道建设、产品设计、销售管理等方面积累了丰富的经验,拥有覆盖全国市场的营销网络。公司专注于条金和黄金饰品等领域,不断拓展珠宝钻石等产品市场,在国内黄金珠宝领域具有较高的市场地位。报告期内,发行人与国内外主要黄金珠宝上市公司营业收入对比情况如下:

营业收入对比表，单位：人民币万元。包含主要竞争对手（周大福、周生生、老凤祥、周大生、明牌珠宝、萃华珠宝、发行人）在2019年、2020年、2018年、2019年、2017年、2018年的营业收入数据。

注:香港上市公司销售收入以 2019 年 12 月 31 日人民币港币汇率中间价折算。周大福财年年度为上年 4 月 1 日至当年 3 月 31 日。

3. 主要竞争对手的简要情况 在国内黄金珠宝市场中,发行人的主要竞争对手有周大福、周生生、老凤祥、周大生、明牌珠宝、萃华珠宝等品牌。上述竞争对手主要情况如下:

(1) 周大福 周大福创建于 1929 年,作为覆盖中国内地及港澳的知名珠宝品牌,于 2011 年 12 月在香港联合交易所主板上市(1929.HK)。该公司核心业务为制造及销售珠宝首饰,包括珠宝镶嵌产品、黄金产品与铂金 K 金产品,并代理多个品牌名称。该品牌建立了垂直整合业务模式,包括原材料采购、设计、生产以及庞大的零售网络,具有强大的品牌影响力和经营能力。

(2) 周生生 周生生创建于 1938 年,作为香港第一家珠宝上市公司(0116.HK),该公司主要经营三种业务,分别为珠宝零售及制造、贵金属批发及证券与期货经纪业务,其门店遍布中国内地、香港、澳门、台湾及东南亚等,是大中华地区著名珠宝首饰制造及零售商。

(3) 老凤祥 老凤祥作为我国珠宝首饰业的知名品牌和上市公司(600612.SH),主要从事黄金珠宝首饰、工艺美术产品生产、经营及销售,其中以“老凤祥”商标为代表的黄金珠宝首饰业具有较深的市场影响。该公司通过自营银楼、加盟店等渠道,建立全国性的营销网络。

(4) 周大生 周大生作为国内知名的珠宝品牌运营和上市公司(002876.SZ),主要从事珠宝首饰的设计、推广和连锁经营,其中产品包括钻石镶嵌首饰、素金首饰等。该公司采取轻资产、整合运营型经营策略,专注于品牌运营、渠道管理、产品研发和供应链整合,并通过不同模式建立起全国性销售体系。

(5) 明牌珠宝 明牌珠宝作为国内知名珠宝企业和上市公司(002574.SZ)。该公司作为集研发、设计、生产、销售于一体的大型专业珠宝企业,产品范围涵盖钻石、黄金、K 金在内的全品类珠宝。

(6) 萃华珠宝 萃华珠宝作为国内知名珠宝企业和上市公司(002731.SZ)。该公司主要从事珠宝首饰设计、加工、批发和零售,产品以黄金饰品为主,兼营铂金饰品、镶嵌饰品等珠宝饰品。

(二) 发行人的竞争优势 1. 品牌优势 中金珠宝作为央企下属黄金珠宝企业,践行“黄金为民,造福万家”理念,履行央企社会责任,着力打造“中国黄金”品牌,提升中国黄金在消费者心目中的地位和价值,全方位产业链的下游不断延伸。凭借品牌形象的有效传播,中金珠宝获得了广泛的知名度和美誉度,在市场上形成了良好的口碑。公司致力于成为黄金珠宝业的创新者和领导者,为消费者提供高品质、可信的黄金珠宝产品,不断提升“中国黄金”的品牌影响力和消费者信任度。

2. 混合所有制改革优势 中金珠宝按照“完善治理、强化激励、突出主业、提高效率”十六字方针开展混合所有制改革,引入多元化外部投资者,公司股权结构和法人治理体系得以优化,为公司的市场化、信息化、国际化发展打下了良好的基础,为培育具有全球竞争力的世界一流黄金珠宝企业提供了强力支撑。公司以公开、公平、公正的方式引入核心骨干员工持股,建立了市场导向的选人用人机制和短、中、长期激励约束的激励约束机制,为做强、做优、做大公司业务开发提供有力保障。

3. 全国性销售网络优势 中金珠宝已建立覆盖全国范围的加盟体系,主要致力于区域市场开发和产品营销推广,不断开拓“中国黄金”区域消费市场,为全国消费者提供“中国黄金”全系列产品和优质的售后服务。

在渠道布局方面,公司通过在二、三线城市的核心商圈及重要交通枢纽开设旗舰店的形式,形成一批经营管理标准化的样板店,有效地提升品牌的影响力和知名度,对城市周边和四、五线城市的加盟店产生了有力的辐射作用和带动作用,构成了以一线城市为核心、省会城市和计划单列市为骨干、三四线城市为主体的全国性黄金珠宝销售体系。

截至 2020 年 6 月 30 日,中金珠宝共有销售店面 2,768 家,其中包含直营店 80 家、加盟店 2,688 家,终端销售网络覆盖全国市场。

4. 管理优势 在门店经营方面,公司建立了标准化管理体系,对直营店、加盟店等店面的开店流程、经营标准、订货制度、品牌管理、店铺形象等方面进行标准化管理,致力于向消费者提供高品质的购物体验。公司在建立高质量、专业化品牌体系的同时,不断提升品牌管理的体系化建设,使得销售网络具有标准化和可复制性,为未来拓宽营销渠道夯实基础。

5. 团队优势 公司拥有一批具备丰富黄金珠宝从业经历和管理经验的管理层,公司管理层具有多年从业经验,对本行业的发展具有深刻的认识和理解,在企业运营、市场营销、渠道建设、产品研发等方面积累了丰富的经验。

公司年轻化、知识化、专业化的管理团队具备敏锐的市场洞察力和业务执行力,对市场、产品设计、品牌运营等有着前瞻性的布局,具有丰富的营销管理经验,因而团队形成了独有的竞争优势,是公司发展成长的重要因素,为未来募投项目的实施奠定了良好基础。

(三) 发行人所面临的挑战 1. 市场竞争加剧 随着我国经济持续快速发展,我国黄金珠宝行业的市场规模不断扩大,国际黄金珠宝品牌不断在我国市场的渗透力度,行业竞争加剧导致部分缺乏品牌影响力的区域性黄金珠宝企业面临市场淘汰的风险。在行业整合中,市场将向具有品牌优势、渠道优势、设计优势的头部企业倾斜,发行人也将面临市场竞争加剧的挑战。

2. 融资渠道相对单一 黄金珠宝行业的发展离不开资金的大力支持,公司在渠道建设、品牌推广、货品采购、研发设计等方面均需要投入大量的资金投入。目前,公司资金需求主要依赖于自有资金、股权融资、银行信贷等,这在一定程度上制约了公司的发展速度。

3. 产品差异小,研发设计有待加强 总体而言,我国黄金珠宝产品的工艺款式等相近程度,产品差异度较小,主要原因系我国的黄金珠宝企业创新意识薄弱,设计投入偏低,知识产权保护相对不足。同行业公司不同品牌的产品在品种类型、外观设计风格上较为相似,导致发行人难以突出自己品牌的特色,新品款式的研发设计有待进一步加强。

七、发行人的主要固定资产及无形资产情况 (一) 固定资产和无形资产整体情况

1. 固定资产 截至 2020 年 6 月 30 日,公司合并财务报表的固定资产情况如下表:

固定资产表，单位：万元。包含项目、账面原值、累计折旧、减值准备、账面价值、成新率。例如：房屋及建筑物 6,213.34, 474.07, -, 5,739.26, 92.37%；机器设备 3,599.20, 1,511.13, 60.63, 2,027.44, 56.33%；运输设备 945.18, 609.51, -, 335.67, 35.51%；电子设备 828.94, 532.52, -, 296.42, 35.76%；办公设备 674.85, 558.37, -, 116.47, 17.26%；其他 15.66, 6.91, -, 8.75, 55.87%；合计 12,277.17, 3,692.52, 60.63, 8,524.02, 69.43%。

2. 无形资产 截至公司合 2020 年 6 月 30 日,并财务报表的无形资产情况如下表:

无形资产表，单位：万元。包含项目、账面原值、累计摊销、减值准备、账面价值。例如：软件 3,050.95, 2,127.51, -, 923.43；土地使用权 484.70, 44.88, -, 439.82；其他 63.33, 35.42, -, 27.92；合计 3,598.98, 2,207.81, -, 1,391.17。

(二) 固定资产具体情况 1. 主要生产设备 截至 2020 年 6 月 30 日,发行人机器设备原值总计 3,599.20 万元,账面价值为 2,027.44 万元,发行人及其子公司机器设备原值普遍较小,其中账面原值在 40 万元以上的机器设备情况如下:

主要生产设备表，包含序号、资产所属单位、名称、账面原值(万元)、账面净值(万元)、成新率。例如：1. 中原制品 安防监控系统 367.74, 318.69, 86.66%；2. 中原制品 移印机 169.59, 61.56, 36.30%；3. 中原制品 光谱仪 163.70, 162.60, 99.33%；4. 中金珠宝 电感耦合等离子体发射光谱仪 115.04, 103.88, 90.30%；5. 中原制品 机床精密数控铣床 88.89, 69.13, 77.77%；6. 中原制品 防火安装压机 80.32, 69.60, 86.66%；7. 中原制品 四柱油压机 68.43, 25.79, 37.69%；8. 中原制品 精密数控电火花成型机床 65.70, 51.10, 77.77%；9. 中原制品 数控四柱油压机 55.44, 20.90, 37.69%；10. 中原制品 四柱油压机 46.71, 17.60, 37.69%；11. 中原制品 精密 CNC 雕刻机 45.22, 35.17, 77.77%；12. 中原制品 雕刻机 42.54, 15.44, 36.30%；13. 中原制品 CNC 雕刻机 40.00, 32.73, 81.81%。

2. 房屋建筑物 截至 2020 年 6 月 30 日,发行人及其子公司拥有的房屋所有权情况如下:

房屋建筑物表，包含序号、房产所有人、证号、建筑面积(m²)、房屋位置、登记时间、用途/规划用途。例如：1. 中金珠宝 上海 沪房地静字(2013)第 006994 号 133.58 西康路 556 弄 1 号 2602 室 2013 年 3 月 23 日 住宅；2. 中金珠宝 上海 沪房地静字(2013)第 006989 号 134.44 西康路 556 弄 1 号 2603 室 2013 年 3 月 23 日 住宅；3. 中金珠宝 上海 沪(2017)晋字不动产权第 013106 号 242.85 桃浦西路 641 弄 201 号东支弄 27 号 2017 年 6 月 28 日 住宅；4. 中原制品 豫(2019)三门峡市不动产权第 1901001119 号 18,159.29 产业集聚区 209 国创南园中原金银制品有限公司金銀市加工车间 1 层 101 2019 年 3 月 7 日 工业；5. 中原制品 豫(2019)三门峡市不动产权第 1901001117 号 79.36 产业集聚区 209 国创南园中原金银制品有限公司乙炔站 1 层 101 2019 年 3 月 7 日 工业；6. 中原制品 豫(2019)三门峡市不动产权第 1901001118 号 129.56 产业集聚区 209 国创南园中原金银制品有限公司车间 1 层 101 2019 年 3 月 7 日 工业。

截至 2020 年 6 月 30 日,发行人及其子公司拥有的上述房产均不存在抵押、质押、冻结或其他权利受限的情况。

截至 2020 年 6 月 30 日,发行人及其子公司主要租赁房产及店面情况如下:

主要租赁房产及店面表，包含序号、承租人、出租方、坐落、面积(m²)、用途、房产证、租赁期限。例如：1. 中金珠宝 北京 中国黄金集团 北京东城区 北京东大街 1 号 5,481.89 办公 X京房地证字第 018958 号 2020.11-2020.12.31；2. 中金珠宝 北京 中国黄金集团 北京东城区 北京东大街 1 号 1,419.24 办公、独立门店 X京房地证字第 018958 号 2020.11-2020.12.31；3. 中金珠宝 上海 中国黄金集团 上海市浦东新区 浦东新区川沙新镇 7 楼 A709-714 1,347 办公 沪(2019)浦字不动产权第 117899 号 2019.1.1-2020.12.31；4. 中金珠宝 上海 中国电力工程顾问集团华东电力设计院 上海市浦东新区 浦东新区川沙新镇 99 号河南路 356 独立门店 沪房地黄字(2015)第 001494 号 2019.6.28-2024.6.28；5. 中金珠宝 成都 成都锦江区 成都锦江区 8 号 314.48 独立门店 成房地权证字第 1611228 号 2019.12.16-2024.12.15；6. 中金珠宝 成都 成都锦江区 成都锦江区 58 号 1,060 独立门店 成房地权证字第 3615400 号 2020.5-2029.6；7. 中金珠宝 南京 中国黄金集团 南京市秦淮区 南京市秦淮区 7 号 915.94 办公、独立门店 宁房地权证白变字第 225849 号 2020.11-2020.12.31；8. 中金珠宝 河南 中国黄金集团 郑州市金水区 郑州市金水区 10 号 60 办公 (2018)郑州市不动产权第 0359105 号 2017.8.1-2020.8.15；9. 中金珠宝 河南 中国黄金集团 郑州市金水区 郑州市金水区 10 号 284.6 独立门店 (2018)郑州市不动产权第 0359105 号 2015.8.15-2023.9.14；10. 营管公司 北京 首都机场商务区 北京首都机场商务区 4A2-2-1 经 42.01 独立门店 办理由 2019.10.21-2021.10.22 办理由；11. 中金珠宝 山东 青岛 青岛即墨区 青岛即墨区 29 号 132.16 办公 青房地权地字第 0030880 号 2020.21-2021.1.31；12. 深圳 深圳宝安区 深圳市宝安区 宝安区 436 办公、仓储 深房地字第 2006515941 号、深房地字第 2006 515946 号 2020.3.1-2021.2.28；13. 央创 深圳 深圳宝安区 深圳宝安区 21.4 办公 办理由 2020.3.1-2021.2.28；14. 深圳 深圳宝安区 深圳宝安区 344 展厅 办理由 2020.3.1-2021.2.28；15. 公司 北京 北京经济技术开发区 北京经济技术开发区 62,685 办公 京房地权证开字第 0740037 号 2019.10.1-2021.9.30；16. 中金珠宝 上海 上海 上海浦东新区 上海浦东新区 157,553 办公 未提供 2019.12.26-2020.12.25；17. 华润置地(上海)有限公司 青岛 青岛市市南区 青岛市市南区 102 办公 青房地权地字第 20122818 号 2019.10.30-2020.10.29；18. 中金珠宝 青岛 华润置地(上海)有限公司 青岛 青岛市市南区 188 办公 办理由 2019.9.28-2022.9.27；19. 青岛海信东海信有限公司 青岛 青岛市市南区 62 办公 青房地权地字第 2012121603 号 2020.7.1-2021.2.29；20. 青岛海信东海信有限公司 青岛 青岛市市南区 30 办公 青房地权地字第 313758 号 2020.41-2020.9.30；21. 中兴+沈阳 沈阳 沈阳市市辖区 沈阳市市辖区 594 办公 办理由 2020.1.18-2020.12.31；22. 聚源(青岛)百货总店有限公司 青岛 青岛市市辖区 102.6 办公 青房地权地字第 200916898 号 2019.1-2021.8.31；23. 淄博博商置业有限公司 淄博 淄博市张店区 淄博市张店区 105.4 办公 淄房地权证张店区字第 02-1018568 号 2019.11.15-2021.11.30；24. 中金珠宝(三亞)有限公司 中国海南 中国海南省三亞市海棠区 250 办公 三土房(2016)字第 11127 号 2019.11.5-2021.1.14；25. 中金珠宝(三亞)有限公司 中国海南 中国海南省三亞市海棠区 216.44 办公 三土房(2015)第 04857 号 2019.9.18-2022.9.17；26. 上海汇泰百货有限公司 上海 上海市静安区 上海市静安区 39 办公 沪房地静字(2007)第 009258 号 2019.10.1-2020.9.30；27. 东方商厦有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 26 办公 沪房地浦字(2003)第 004624 号 2019.9.1-2020.8.31；28. 湖南银行有限公司 湖南 长沙市芙蓉区 长沙市芙蓉区 34 办公 湖房地权证字第 0104976 号 2019.9.1-2020.8.31；29. 浙江大厦集团有限公司 湖南 长沙市芙蓉区 长沙市芙蓉区 50 办公 浙(2016)长沙市不动产权第 007946 号 2020.11-2020.12.31；30. 湖南中南置地有限公司 湖南 长沙市芙蓉区 长沙市芙蓉区 40 办公 浙(2016)长沙市不动产权第 0036630 号 2019.9.1-2020.8.31；31. 上海百联百货有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 40 办公 沪房地黄字(2012)第 003620 号 2019.8.1-2020.7.31；32. 中金珠宝 上海 上海百联百货有限公司 上海市浦东新区 21.3 办公 沪房地黄字(2010)第 002969 号 2020.3.21-2021.3.20；33. 新界世界百货有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 40 办公 沪房地宝字(2010)第 027341 号 2019.10.1-2020.9.30；34. 新界世界百货有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 82 办公 沪房地黄字(2013)第 0050880 号 2020.7.1-2021.6.30；35. 新界世界百货有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 40 办公 沪房地黄字(2010)第 002078 号 2019.12.20-2020.12.19；36. 新界世界百货有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 52 办公 未提供 2019.11.16-2020.9.30；37. 上海第一八佰伴有限公司 上海 上海市浦东新区 上海市浦东新区 40 办公 沪房地浦字(2010)第 065751 号 2019.12.1-2020.11.30。

主要租赁房产及店面表续，包含序号、承租人、出租方、坐落、面积(m²)、用途、房产证、租赁期限。例如：39. 成都成华区 成都成华区 成都成华区 55 办公 成房地权证字第 1654709 号 2019.10.1-2020.9.30；40. 成都金牛区 成都金牛区 成都金牛区 90 办公 成房地权证字第 3522075 号 2020.4.1-2020.8.31；41. 绵阳新界世界百货有限公司 绵阳 绵阳市涪城区 绵阳市涪城区 50 办公 绵房地权证字第 0159169 号 2020.4.1-2021.3.31；42. 重庆王府井百货有限公司 重庆 重庆市沙坪坝区 重庆市沙坪坝区 57.83 办公 104 房地证 2007 字第 014377 号 2020.11-2020.12.31；43. 中金珠宝 重庆 重庆两江新区 重庆两江新区 37 办公 103 房地证 2007 字第 09828 号 2019.10.1-2020.9.30；44. 绵阳新界世界百货有限公司 绵阳 绵阳市涪城区 绵阳市涪城区 45 办公 绵房地权证字第 0185701 号 2019.8.1-2020.7.31；45. 成都商团控股有限公司 成都 成都市东大街 成都市东大街 90 办公 成房地权证字第 4644579 号 2019.9.1-2020.8.31；46. 重庆百货大楼股份有限公司 重庆 重庆市江北新区 重庆市江北新区 30 办公 渝(2017)江北新区不动产权第 000711282 号 2019.11.26-2020.12.25；47. 重庆新界世界百货有限公司 重庆 重庆市永川区 重庆市永川区 40 办公 永川区房地证 2009 字第 GV02575 号 2019.12.26-2020.12.25；48. 镇江八佰伴商业管理有限公司 镇江 镇江市京口区 镇江市京口区 92 办公 商业字第 0656 号 2019.9.1-2020.8.31；49. 宜兴八佰伴商业管理有限公司 宜兴 宜兴市宜城街道 宜兴市宜城街道 48 办公 宜房地权证字第 1000159770 号 2019.11.1-2020.10.31；50. 苏州美罗百货有限公司 苏州 苏州市姑苏区 苏州市姑苏区 95.04 办公 苏房地权证字第 1000456 号 2019.12.26-2020.8.31；51. 苏州美罗百货有限公司 苏州 苏州市姑苏区 苏州市姑苏区 258.2 办公 苏房地权证字第 00196258 号 2019.12.26-2020.6.25；52. 河南正源 郑州 郑州市中原区 郑州市中原区 124 办公 郑房地权证字第 0901993291 号 2020.4.1-2021.3.31；53. 洛阳百利百货有限公司 洛阳 洛阳市西工区 洛阳市西工区 35 办公 洛房地权证字第 00048737 号 2020.5.1-2021.4.30；54. 中金珠宝 郑州 郑州东大街 郑州东大街 31 办公 未提供 2019.11.1-2020.12.31；55. 苏州美罗百货有限公司 苏州 苏州市姑苏区 苏州市姑苏区 37 办公 郑房地权证字第 1301040143 号 2019.9.1-2020.8.31；56. 洛阳中央百货大楼 洛阳 洛阳市西工区 洛阳市西工区 33 办公 洛房地权证(2006)字第 X370070 号 2019.12.1-2020.11.30；57. 昆明万达百货有限公司 昆明 昆明市西山区 昆明市西山区 96 办公 云(2019)西山区不动产权第 0254191 号 2018.9.1-2020.8.31；58. 桂林聚源实业发展有限公司 桂林 桂林市秀峰区 桂林市秀峰区 60 办公 桂房地权证秀峰区字第 20013432 号 2019.10.16-2020.10.15；59. 昆明金福源百货有限公司 昆明 昆明市五华区 昆明市五华区 44.52 办公 昆房地权证字第 200810829 号 2019.6.1-2021.5.31；60. 中金珠宝 云南 昆明百联百货有限公司 昆明 昆明市官渡区 昆明市官渡区 131 办公 办理由 2018.5.1-2021.4.30；61. 云南聚源 昆明 昆明市官渡区 昆明市官渡区 261.74 办公 办理由 2018.9.10-2020.9.10；62. 云南聚源 昆明 昆明市官渡区 昆明市官渡区 80 办公 云(2017)盘龙区不动产权第 0048788 号 2019.9.20-2022.9.19；63. 昆明百利百货有限公司 昆明 昆明市西山区 昆明市西山区 114.46 办公 昆房地权证字第 200332887 号 2020.1.1-2024.12.31；64. 北京嘉德置地有限公司 北京 北京市东城区 北京市东城区 50 办公 京房地权证崇文台字第 10045 号 2020.7.1-2021.6.30；65. 北京嘉德置地有限公司 北京 北京市海淀区 北京市海淀区 60 办公 京房地权证海其第 0058051 号 2020.4.1-2021.3.31；66. 北京首商集团投资有限公司 北京 北京市西城区 北京市西城区 44 办公 西西字第 21005 号 2019.6.1-2021.3.31；67. 北京城乡商贸集团股份有限公司 北京 北京市海淀区 北京市海淀区 38 办公 京房地权证海淀字第 00181 号 2019.4.1-2020.6.30；68. 北京盛创置业有限公司 北京 北京市朝阳区 北京市朝阳区 99 办公 京(2016)开发区不动产权第 0010473 号 2020.1.1-2020.12.31；69. 北京嘉德置地有限公司 北京 北京市朝阳区 北京市朝阳区 50 办公 朝字第 09134 号 2020.1.1-调整改造日；70. 北京工美集团有限责任公司 北京 北京市东城区 北京市东城区 99 办公 京房地权证东集字第 00150 号 2020.1.1-2021.12.31；71. 天津海泰和平区 天津 天津市和平区 天津市和平区 36 办公 房地证津字第 101020805131 号 2019.7.1-2020.6.30；72. 天津苏宁商业管理有限公司 天津 天津市河东区 天津市河东区 85 办公 房地证津字第 102011102813 号 2020.5.1-2020.9.30；73. 新界世界百货有限公司 天津 天津市滨海新区 天津市滨海新区 1,571 办公 粤房地权证津字第 0150002544 号、粤房地权证津字第 449751 号 2017.5-2022.12；74. 广州友友集团有限公司 广州 广州市越秀区 广州市越秀区 69 办公 粤(2016)广州市不动产权第 00238726 号 2019.5.16-2020.9.30。

注:以上租赁房产及店面系截至 2020 年 6 月 30 日的公司租赁情况。发行人及其子公司的部分房产、店面未取得房屋权属证书,证明。截至 2020 年 6 月 30 日,发行人及其子公司租赁房产及店面总面积 18,309.90 平方米,涉及出租方未能提供房屋产权证或正在办理中或房产暂时无法办理房屋证的租赁房产面积为 1,308.69 平方米,该等瑕疵房产占本公司全部租赁房产面积的比例较低,预计不会对公司的生产经营造成重大影响。就租赁房产的瑕疵问题,发行人控股股东中国黄金集团出具如下承诺:“若发行人及其子公司因租赁房屋权属问题,租赁房屋实际用途与其规划用途不一致等事宜,造成发行人及其子公司无法继续使用租赁房屋的,本公司将无条件承担发行人及其子公司因此可能产生的全部费用,以保证发行人及其子公司不因上述事宜遭受任何损失。”

(1) 办公场所及独立门店租赁 截至 2020 年 6 月 30 日,发行人履行房屋租赁合同手续,提供相关权属证明的情况如下: