（上接C16版）

公司从开展黄金珠宝特色经营起至今，以公司北京总店为起点，通过直营连锁经营模式逐步增加零售网点数量，开店决策较为慎重。目前，公司总部和总店位于北京西城区，并在以北京市为核心的华北地区拥有47家直营连锁门店，线下销售网络较为集中，未来仍需要在华北地区进一步提高线下销售网络覆盖率，并进一步向区域外的重点城市拓展。

2、在华北地区外的品牌知名度有待提升

公司品牌影响力主要集中在以北京市为核心的华北地区，在区域外的品牌知名度仍有待通过完成上市、拓展线下销售网络和加大宣传费用投入等手段加以提升。

3、融资渠道相对单一

黄金珠宝企业的发展需要充足资金保障，在快速发展的背景下，公司在原料采购、款式设计、连锁销售和品牌运营等方面均需要大量的资金投入。目前，公司资金需求主要依赖于自有积累资金，这在一定程度上制约了公司的发展速度。

六、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

（一）固定资产整体情况

截至2020年12月31日，公司合并财务报表的固定资产情况如下表：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋及建筑物	14,281.68	4,338.06	-	9,943.62	69.62%
机器设备	1,257.46	711.26	-	546.20	43.44%
运输设备	465.31	237.47	-	227.84	48.97%
办公设备	1,454.04	304.82	-	1,149.22	79.04%
固定资产装修	7,452.46	858.58	-	6,593.88	88.48%
合计	24,910.95	6,450.19	-	18,460.75	74.11%

（二）固定资产具体情况

1、主要生产设备

截至2020年12月31日，发行人设备类原值总计3,176.81万元，账面价值为1,923.26万元。发行人及其子公司业务不涉及生产环节，机器设备原值普遍较小，其中账面原值在50万元以上的机器设备情况主要如下：

单位：万元

序号	资产所属单位	名称	账面原值	账面净值	成新率
1	北京菜市口百货股份有限公司	冷冻机组	577.54	517.49	89.60%
2	北京菜市口百货股份有限公司	汽车组	439.51	198.44	45.15%
3	北京菜市口百货股份有限公司	中铁服务器	146.58	7.33	5.00%
4	北京菜市口百货股份有限公司	铜门	86.47	77.57	89.71%
5	北京菜市口百货股份有限公司	戴尔服务器	64.10	3.21	5.00%

2、房屋建筑物

截至本招股意向书摘要签署日，公司及其下属企业共计拥有4项房产，均已取得房产所有权证书，具体情况如下：

序号	房产所有权人	证号	建筑面积（㎡）	房屋位置	证载用途	目前实际用途
1.	北京菜市口百货股份有限公司	京房权证宣股字第67388号	17,484.53	宣武区广安门内大街306号	配套商业	门店办公
2.	北京菜市口百货股份有限公司	X京房权证西字第154612号	132.50	西城区广安门内大街210号20层2308	住宅	宿舍
3.	北京菜市口百货股份有限公司	X京房权证西字第153287号	193.29	西城区广安门内大街208号19层1904	住宅	宿舍
4.	北京菜市口百货股份有限公司	廊坊市房权证廊字第201415006号	94.89	廊坊万达广场C区6#楼-1-302	住宅	宿舍

根据北京市西城区住房和城乡建设委员会于2020年7月24日和2021年1月6日出具的书面证明，自2017年1月1日至今，公司没有发生过任何因违反建筑工程施工等方面的法律法规而被我委处罚的情形。

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其下属企业租赁使用的房产共计53项，建筑面积共计13,058.52平方米，其中：32项用于发行人开设自营门店，建筑面积共计8,480.84平方米；2项为发行人下属企业办公场所，建筑面积共计1,043.37平方米；1项用作发行人仓库，建筑面积为1,877.65平方米，主要用于存放发行人档案资料等非商品物品；18项用作员工宿舍，建筑面积共计1,656.66平方米。上述租赁房产的具体情况如下：

（1）门店

序号	承租方	出租方	实际用途	房屋位置	租赁建筑面积（m2）	租赁期限
1	菜百股份	北京隆华购物中心有限公司	顺义隆华分店	北京市顺义区新顺南大街11号北京顺义隆华购物中心一层	920	2016.08.02-2021.08.01（注1）
2	菜百股份	北京华联商厦股份有限公司平谷分公司	平谷分店	北京市平谷区迎宾路1号院22号楼平谷购物中心一层F1-09a	74	2020.07.15-2021.07.14（注2）
3	菜百股份	北京物美鼓楼商贸有限责任公司	密云物美分店	北京市密云区密鼓楼店F1层，1129-F1-A006	101	2019.04.01-2022.04.30
4	菜百股份	北京祥龙辉创物业管理有限公司	良乡分店	北京市房山区良乡拱辰大街53号大厦一层	1,071.07	2020.04.30-2023.10.13
5	菜百股份	北京凯德晶品房地产经营管理有限公司	凯德晶品分店	北京市海淀区复兴路51号01层10号	76	2019.07.15-2022.07.14
6	菜百股份	蓝色港湾有限公司	朝阳分店	北京市朝阳区朝阳公园路6号院17号楼L-BS-122号	309	2020.03.01-2022.02.28
7	菜百股份	北京华贸奥苑房地产开发有限公司	华贸分店	北京市朝阳区清河营南街7号院3号楼1层119号.	73.14	2019.09.01-2022.08.31
8	菜百股份	北京凯德嘉茂望京房地产经营管理类有限公司	望京凯德分店	北京市朝阳区广顺北大街33号院01层24号	126.43	2019.08.07-2022.08.06
9	菜百股份	北京星城商厦商贸有限责任公司	大兴分店	北京大兴黄村兴丰南大街（三段）185号-北京星城商厦商贸有限责任公司一层	1,065.94	2014.08.02-2024.08.01
10	菜百股份	北京新骏商业管理有限公司	方庄新城分店	北京市丰台区方庄芳古园一区18号楼北京新城广场1-10号	92	2021.05.19-2022.06.30
11	菜百股份	北京银都房地产发展有限公司	西直门分店	北京海淀区西直门北大街32号3号楼一层101-57至58号	105	2018.06.01-2022.05.31
12	菜百股份	北京路劲隽御房地产开发有限公司	昌平路劲分店	北京市昌平区双营西路78号院2#商业楼路劲世界广场S1-10商铺	167.09	2019.07.01-2024.06.30
13	菜百股份	北京中踏鞋业有限公司	延庆分店	北京市延庆区延庆镇东外大街111号一层东区	140	2018.08.01-2024.07.31
14	菜百股份	北京天硕圣泰投资有限责任公司	西单分店	北京市西城区西单北大街129号（原曲园酒楼）一层	680	2021.01.20-2023.12.31
15	菜百股份	秦皇岛万达广场商业管理有限公司	秦皇岛分店	河北省秦皇岛市海港区西港路340号秦皇岛万达广场室内步行街1F层1003号	133.55	2019.11.22-2022.08.21
16	菜百股份	涿州市联合实业集团有限公司	涿州分店	河北省涿州市双塔办事处范阳西路129号	1,300	2013.10.15-2023.10.15
17	保定万达	保定未来石万达广场商业管理有限公司	保定万达分店	河北省保定市保定未来石万达广场室内步行街1层1005号	111.82	2019.12.31-2022.09.30
18	菜百股份	北京怀柔万达广场商业管理有限公司	怀柔万达	北京市怀柔区万达广场室内步行街1F层1008号	204.26	2020.10.01-2021.09.30
19	菜百股份	北京槐房万达广场商业管理有限公司	槐房万达分店	北京市丰台区槐房万达广场室内步行街1F层1028号	146.8	2020.07.01-2022.06.30
20	菜百股份	北京新燕莎商业有限公司	远大路分店	北京市海淀区远大路1号新燕莎MALL一层1063N，1065	255.52	2018.05.01-2024.09.30
21	菜百股份	北京首都机场商贸有限公司大兴分公司	大兴机场分店	北京大兴机场S-AR02-017	61	2019.09.25-2022.09.24
22	菜百股份	北京丰科万达广场有限公司	丰科万达分店	北京市丰台万达广场室内步行街1F层1005号	146.67	2019.09.01-2022.08.31
23	菜百股份	北京京延万达商业管理有限公司	延庆万达分店	北京市延庆区延庆万达广场室内步行街1F层1020号	108.16	2020.09.30-2023.06.29
24	菜百股份	邢台万达商业管理有限公司	邢台万达分店	河北省邢台市桥东区万达广场室内步行街1F层1023B号	138.84	2020.08.01-2023.07.31
25	菜百股份	邯郸市邯山区万达广场商业管理有限公司	邯郸万达分店	邯郸市邯山区万达广场室内步行街1F层1052号商铺	158.91	2020.11.28-2023.08.27
26	菜百股份	北京金色时枫房地产开发有限公司	大兴春风里分店	大兴大悦春风里B1-74	37.00	2020.12.25-2022.12.24
27	菜百股份	北京乐多港万达广场商业管理有限公司	昌平乐多港分店	北京市昌平区城南街道南口路29号昌平乐多港一层1039	180.64	2020.12.18-2023.09.17
28	菜百股份	北京东方广场有限公司	东方新天地分店	北京东方新天地广场首层HH07号店铺	100	2020.12.11-2021.12.31
29	菜百股份	北京凯德嘉茂太阳宫房地产经营管理有限公司	太阳宫凯德分店	北京市朝阳区太阳宫中路12号"凯德mall.太阳宫"01层03号	126	2021.05.01-2024.04.30
30	菜百股份	北京北投京杭商业发展有限公司	通州爱琴海分店	北京市通州区爱琴海购物公园F1层F1003号	107	2021.05.01-2024.04.30
31	菜百股份	北京百好吉社区百货有限公司	回龙观华联一店	北京市昌平区回龙观西大街北京百好吉回龙观店F1层100167-F1-0053	96	2021.06.15-2024.06.14
32	菜百股份	高碑市盛义豪商贸有限公司涿州分公司	涿州宜佳旺分店	河北省涿州市宜佳旺商场1层-50商铺	68	2021.07.15-2024.07.14

注1：发行人拟继续承租该项房产，正在履行租赁合同续签手续。

注2：同上。

（2）子公司

序号	承租方	出租方	房屋位置	面积（㎡）	租赁期限
1	菜百电子商务	中国建筑第二工程局有限公司	北京市西城区广安门南街42号中建二局大厦9层	858.47	2018.07.01-2023.06.30
2	深圳菜百	深圳市一汽汽车有限公司	深圳市罗湖区贝丽北路金展珠宝广场二十层编号20F-03	184.90	2018.03.20-2023.03.19

（3）仓库

序号	承租方	出租方	房屋位置	面积（㎡）	租赁期限
1	菜百股份	北京中盾国际物流有限公司	北京市顺义区新城第4街区顺西南路宝泉钱币生产基地B区	1,877.65	2013.12.31-2023.12.30

（4）宿舍

序号	承租方	出租方	房屋位置	面积（m2）	租赁期限
1	深圳菜百	周碧波	深圳市罗湖区翠竹路新港鸿花园洪湖阁902号	143.79	2021.03.10-2024.03.09
2	菜百股份	河北乐达房地产经纪有限公司	石家庄市裕华区万达广场B2南区3-1-1803	90.00	2021.04.09-2022.04.08
3	菜百股份	杨建国	保定市秀兰森活里2-1-1902	92.00	2020.12.12-2021.12.11
4	菜百股份	王娜	北京市顺义区怡馨家园31号楼4层四单元402	91.31	2020.05.12-2021.12.31
5	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区12号楼3单元1502室	89.50	2021.03.09-2022.04.08
6	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区4号楼2单元603室	60.00	2019.09.23-2021.10.22
7	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区14号楼3单元1502室	89.50	2020.08.01-2022.07.31
8	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区14号楼2单元1302室	89.50	2019.09.21-2021.10.20
9	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区8号楼1单元503室	60.00	2019.10.04-2021.12.03
10	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区1号楼1单元1402室	60.00	2019.10.07-2021.09.29
11	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	丰台区丽泽景园小区9号楼3单元503室	65.56	2020.09.23-2021.09.22
12	菜百股份	钱琳	北京市密云橡树湾一期3号楼4单元801室	88.61	2020.09.22-2021.09.21
13	菜百股份	辛金乐	大兴区礼贤组团107地块街道办事处6号楼1单元1801室	122.51	2019.08.05-2022.08.04
14	菜百股份	程晓彩	桥东区泉南东大街29号三义庙生活区7号楼15层1单元1503	101.5	2020.08.05-2021.08.04
15	菜百股份	任晓闯	邯郸市邯山区地铁路25号3号楼1单元1号	127.13	2020.11.10-2021.11.09
16	菜百股份	车敏	北京市延庆县川北小区48号楼112	102.25	2020.09.01-2021.08.31
17	菜百股份	冯亚凡	秦皇岛市盛秦福地小区10栋2单元1002	94.00	2020.11.08-2021.11.07
18	菜百股份	北京创想一加一房地产经纪有限公司	北京市丰台区丽泽景园小区13号楼2单元1603室	89.5	2021.04.22-2022.04.21

（5）公司租赁的房产是否涉及集体土地或划拨用地

截至本招股意向书摘要签署日，公司租赁房产涉及集体土地或划拨用地的情况汇总如下：

用途	项数	总建筑面积（平方米）	涉及集体土地或划拨用地		未取得房产证或房产证未载明土地使用权类型	
			项数	房产面积（平方米）	项数	房产面积（平方米）
经营性房产-开设自营门店	32	8,480.84	1（注1）	920	1（注2）	61
经营性房产-子公司办公	2	1,043.37	-	-	-	-
非经营性房产-仓库	1	1,877.65	-	-	-	-
非经营性房产-员工宿舍	18	1,656.66	1（注3）	127.13	4（注4）	462.55
合计	53	13,058.52	2	1,047.13	5	523.55

注1：公司承租北京顺义隆华购物中心一楼东北侧货区建筑面积920平方米的经营场所，用于开设菜百首饰顺义隆华分店。根据该项租赁房产的权属证书，该项房产所在土地的使用权类型为划拨，土地用途为"商业楼、宿办楼、营业楼和职工食堂"，出租方未能提供土地主管部门批准其出租划拨用地上房产的批复文件。

注2：公司承租北京首都机场商贸有限公司大兴分公司建筑面积为61平方米的经营场所，用于开设菜百首饰大兴机场分店。因出租方未能向公司提供租赁房产涉及的房屋权属相关资料，因而无法确认该等租赁房产所在土地的使用权类型。

注3：公司承租自然人任晓闯的一处建筑面积为127.13平方米的房产用作员工宿舍。根据该项租赁房产的权属证书，该项房产所在土地的使用权类型为划拨，房屋用途为住宅，出租方未提供土地主管部门批准其出租划拨用地上房产的批复文件。

注4：公司用于员工宿舍的租赁房产中：①有3项租赁房产的出租人已向公司提供该等房产的权属证书，但权属证书未载明该等房产所在土地的使用权类型。根据该等房产权属证书的证载信息，其中1项位于深圳市罗湖区翠竹路新港鸿花园洪湖阁的租赁房产建筑面积为143.79平方米，所在土地的用途为"商住混合用地"，房屋用途为"住宅"；1项位于北京市延庆县川北小区48号楼的租赁房产建筑面积为102.25平方米，证载房屋用途为"住宅"；1项位于秦皇岛市盛秦福地小区10栋的租赁房产建筑面积为94平方米，证载房屋用途为"住宅"。②另有1项位于大兴区礼贤组团107地块街道办事处6号楼1单元1801室的租赁房产建筑面积为122.51平方米，出租方未能向公司提供可证明租赁房产所在土地的使用权类型的相关资料。

除上述7项房屋外，根据其余46项租赁房产的房屋权属证书、国有土地使用权证书、土地出让合同、定向房安置合同或根据本公司查询相关政府网站的公示信息，其余46项房屋不存在涉及划拨或者集体用地的情形。

对于承租划拨土地上房产的情况，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定："符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金"；《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定："以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定"。根据上述规定，划拨土地的使用权人出租划拨土地及土地上房屋的，应当取得土地主管部门的批准，并将将租金中所含土地收益上缴国家，如出租方未履行前述手续，存在无法继续履行租赁合同的风险。

对于上述用于发行人开设门店的2项、建筑面积共计981平方米的租赁房屋（顺义隆华分店、大兴机场分店），报告期内，顺义隆华分店2018年、2019年及2020年的营业收入占比分别为1.98%、2.05%、2.22%，大兴机场分店于2019年9月开业，其2019年及2020年的营业收入占比分别为小于0.01%、0.02%，该等分店的营业收入和利润占发行人总营业收入的比例较小，如发行人因租赁房屋所在土地使用权类型瑕疵不得继续租赁使用该等房产，对发行人的经营不会产生重大不利影响。

对于上述用作员工宿舍的5项、建筑面积共计589.68平方米的租赁房屋，周边可替代房源较多，发行人可较容易在周边租赁同类房屋用作员工宿舍，不会对发行人的持续经营造成重大不利影响。

（6）公司租赁的房产是否取得权属证书

截至本招股意向书摘要签署日，公司租赁房产未取得权属证书的情况汇总如下：

用途	项数	总建筑面积（平方米）	未取得权属证书		出租方未提供权属证书	
			项数	房产面积（平方米）	项数	房产面积（平方米）
经营性房产-开设自营门店	32	8,480.84	3（注1）	378.89	1（注2）	61
经营性房产-子公司办公	2	1,043.37	-	-	-	-
非经营性房产-仓库	1	1,877.65	-	-	-	-
非经营性房产-员工宿舍	18	1,656.66	10（注3）	814.68	-	-
合计	53	13,058.52	13	1,193.57	1	61

注1：该3项租赁房产分别为公司保定万达分店（建筑面积111.82平方米）、延庆万达分店（建筑面积108.16平方米）、邯郸万达分店（建筑面积158.91平方米）的经营场所，截至本招股意向书摘要签署日尚未取得房屋权属证书。其中，保定万达分店、延庆万达分店和邯郸万达分店的出租方已经提供了该等租赁房产所在地的《国有土地使用权证》、该等租赁房产涉及的报建文件和竣工备案文件，该等租赁房产不属于违法建筑。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定："出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效"，根据前述规定，公司与上述三项租赁房产的出租方签署的租赁合同有效，且该等租赁房产已履行了必要的报建手续，完成了竣工验收，公司因该等房产违法而无法继续租赁使用该等房产的风险较小。

注2：该项租赁房产为公司大兴机场分店（建筑面积61平方米）的经营场所，截至本招股意向书摘要签署日，出租方未能向公司提供租赁房产的权属证书，该项租赁房产位于北京大兴国际机场航站楼内。根据网络检索信息，北京大兴国际机场于2019年完成了航站楼竣工验收，公司因该项房产违法而无法继续租赁使用的风险较小。

注3：公司用于员工宿舍的租赁房产中：①有8项位于丰台区丽泽景园小区的租赁房产（建筑面积共计603.56平方米）尚未取得权属证书，但其中7处租赁房产的出租方向公司提供了租赁房产涉及的《北京丽泽金融商务区定向安置房（C9地块）房屋安置合同》，1处租赁房产（位置为9号楼3单元503室，面积为65.56平方米）的出租方未提供安置合同；②有1项位于北京市密云橡树湾的租赁房产（建筑面积为88.61平方米）尚未取得权属证书，但出租方向公司提供了租赁房产的预售合同；③有1项位于大兴区礼贤组团107地块街道办事处6号楼的租赁房产（建筑面积为122.51平方米）尚未取得权属证书，但出租方向公司提供了租赁房产涉及的《定向安置房买卖合同》。该等租赁房产的用途均为员工宿舍，不涉及公司的生产经营，且周边可替代性房源充足，如因房屋权属瑕疵导致公司无法持续租赁使用相关房屋，公司可较容易在周边租赁同类房屋用作员工宿舍，不会对公司的持续经营造成重大不利影响。

除上述14项租赁房产外，其余39项租赁房产均已取得房屋权属证书。

（7）公司上述租赁房产是否办理了租赁备案手续

公司目前的租赁房产未办理租赁备案。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定："房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案"；《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定："房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案"；第二十三条规定："违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款"。前述规定未明确未办理租赁备案事项的被处罚主体，因此，发行人及其下属企业承租房屋未办理房屋租赁备案登记的行为违反了前述法规的规定，可能会面临由建设（房地产）主管部门责令限期改正或处以人民币1,000元以上10,000元以下罚款的行政处罚风险。

根据《中华人民共和国合同法》和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》的相关规定，法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定须经登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力；《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》规定，当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。因此，发行人及其下属企业承租房屋未办理房屋租赁登记备案不影响其租赁合同的有效性。

截至本招股意向书摘要签署日，发行人未因上述租赁房屋未办理租赁备案登记而受到建设（房地产）主管部门的行政处罚。

为进一步避免房屋租赁存在的瑕疵将来可能给公司造成损失，公司的控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，承诺"如菜百公司因租赁的房产存在权属瑕疵，或出租方未提供房屋权属证书，或出租方未提供出租权利证明等法律瑕疵事项，导致菜百公司不能按照租赁合同约定正常使用该等房屋，或如由于前述情况导致菜百公司被相关行政主管机关处罚或任何第三方索赔，本公司将及时、足额地对菜百公司作出充分的补偿，确保菜百公司免受任何经济损失和损害"。

（8）公司租赁房产是否为主要生产经营场所

截至本招股意向书摘要签署日，公司共有总店1家，分店47家。其中总店以自有房产为经营场所，32家分店公司以租赁房产方式取得经营场所，15家分店以联营模式和购物中心/商场合作进行销售。

报告期内各期，以租赁方式取得经营场所的分店合计营业收入占发行人收入比例分别为18.11%、19.49%和19.24%，占比较低。连锁经营企业以租赁方式取得主要经营场所符合行业特点，公司以租赁房产方式取得收入的比例较低。

另外，公司子公司深圳菜百和菜百电子商务以租赁房产作为办公场地。深圳菜百主营业务为供应链管理，菜百电子商务主营业务为电子商务，两家公司使用租赁房产主要用于处理中后台工作，主要办公用品为电脑、打印机、空调等，不涉及特殊生产经营设备，不属于公司主要生产经营场所。

其余租赁房产用作公司仓库和员工宿舍，不涉及公司的生产经营，不属于公司的主要经营场所。

（9）发行人及其下属企业租赁使用瑕疵房产的具体情况

5项（建筑面积共计1,359.89平方米）用于开设自营门店的租赁房产存在瑕疵，包括3项（即延庆万达分店、保定万达分店、邯郸万达分店，建筑面积共计378.89平方米）尚未取得房屋权属证书、1项（即大兴机场分店，建筑面积为61平方米）未能提供房屋权属证书、1项（即顺义隆华分店，建筑面积为920平方米）涉及所占用土地为划拨地。

14项（建筑面积共计1,281.85平方米）用于员工宿舍的租赁房产存在瑕疵，包括1项（建筑面积为127.13平方米）涉及所占用土地为划拨地、10项（建筑面积共计814.68平方米）尚未取得房屋权属证书。此外，另有3项（建筑面积共计340.04平方米）用于员工宿舍的租赁房产已取得房屋权属证书，但证载信息未载明房屋所占用土地的性质。

该等瑕疵租赁房产的具体情况如下：

序号	租赁物业	坐落	房产瑕疵情况	租赁该等房产对应的法律后果	相关财务数据测算	对应的解决及保障措施
一、用于开设自营门店的租赁房产						
1	大兴机场分店	北京大兴机场S-AR02-017	出租方未能提供租赁房屋的房屋权属证书：● 该项租赁房产建筑面积61平方米，占发行人全部自营门店（含自有和租赁，下同）总建筑面积的0.23%；占发行人全部使用房屋（含自有和租赁，下同）总建筑物面积的0.20%。● 该项租赁房产的出租方北京首都机场商贸有限公司大兴分公司未向发行人提供租赁房产的房屋权属证书、报建文件、土地使用权证书等可证明该项租赁房产权属及土地性质的文件。● 根据保荐机构、发行人律师网络检索"全国建筑市场监管公共服务平台"，"北京新机场工程（航站楼及换乘中心）（核心区）"项目已于2019年9月12日完成竣工验收备案，竣工备案编号为0427市竣2019[建]0020号。		● 发行人大兴机场分店2019年、2020年收入分别为27.60万元（已经审计）、121.77万元（已经审计），占发行人同期收入总额的比例约为小于0.01%、0.02%。● 如前项所述，发行人承租的本项房产不存在法律禁止出租的情形且租赁合同合法有效，因此发行人因承租本项未取得房屋产权证书的房产而导致租赁合同无法正常履行的法律风险极小。如发生该等情形，因菜百股份大兴机场分店主要为发行人宣传品牌形象所开设，其收入占发行人总收入的比例极低，对发行人收入影响较小。● 发行人搬迁本项房产主要涉及装修装饰的拆除、可移动柜台和库存货品的同城搬运，预计搬迁费用小于5,000元。	发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
2	保定万达分店	河北省保定市保定未来石万达广场室内步行街1层1005号	● 本项租赁房产面积为111.82平方米，占发行人全部自营门店面积的比例为0.43%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.36%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但已经取得了保定市固定资产投资项目联合审批领导小组办公室作出的保固联验字[2018]017号《联合验收意见书》，确认本租赁房产所在项目住建、规划、消防验收合格。● 根据出租方提供的本项租赁房产所在土地的保定市国用（2010）第130600005874号土地使用权证书，本项租赁房产所在土地性质为出让，土地用途为批发零售用地，不涉及集体土地、农用地、基本农田等。	● 根据出租方提供的租赁房产报建文件或保荐机构、发行人律师网络核查，本表1、2、3、4项租赁房产虽未取得或未向发行人提供房屋产权证书，但该等房产已经完成了竣工验收备案，不属于违法建筑，不属于《商品房屋租赁管理办法》第六条规定的不得出租的情形。因而，保荐机构、发行人律师认为，发行人租赁该等房产不构成发行人的违法行为。● 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定："出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效"。截至本招股意向书签署之日，本表1、2、3、4项租赁房产已经完成了竣工验收备案，因此根据前述规定，公司与出租方就该等房产签署的租赁合同有效。● 如大兴机场租赁房产所在土地为划拨用地，则出租方应当取得土地主管部门的批准，并将租金中所含土地收益上缴国家，如出租方未履行前述手续，发行人存在无法继续履行租赁合同的风险，但相关法律法规并未规定承租方在此情形下可能受到行政处罚。	● 发行人保定万达分店于2019年12月31日开店，2020年收入为579.49万元（已经审计），占发行人同期收入总额的比例约为0.08%。● 如前项所述，发行人承租的该项房产不存在法律禁止出租的情形且租赁合同合法有效，因此发行人因承租本项未取得房屋产权证书的房产而导致租赁合同无法正常履行的法律风险极小。如发生该等情形，发行人寻找新的营业场所并完成新店装修的时间约为1-2月，发行人因此造成的营业收入损失预计不超过80万元，且在此期间消费者可通过其他分店或者网上销售渠道购买发行人产品。● 根据发行人此前装修保定万达分店的费用情况，发行人在同地段装修新店且将原店铺柜台等可移动店内用品和库存商品搬迁至新店的费用预计约为30万元，最终金额可能因新店实际面积发生浮动。	● 根据《保定未来石万达广场（筹备期）商铺租赁合同》第20.1条："甲方（即出租方）保证确认拥有该房屋所有权或出租权及相应的土地使用权，保证有权按照本合同条款将房屋出租给乙方使用"。因此，发行人届时可依据租赁合同向出租方主张要求赔偿。● 发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
3	延庆万达分店	北京市延庆区延庆万达广场室内步行街1F层1020号	● 本项租赁房产面积为108.16平方米，占发行人全部自营门店面积的比例为0.42%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.35%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但已经取得了北京市延庆区住房和城乡建设委员会作出的0386延竣2020（建）0005号《工程竣工验收备案表》，确认本租赁房产所在项目已完成竣工验收。● 根据出租方提供的本项租赁房产所在土地的京（2019）延不动产权第0003083号不动产权证书，本项租赁房产所在土地性质为出让，土地用途为商业、地下车库，不涉及集体土地、农用地、基本农田等。		● 发行人延庆万达分店于2020年9月30日开店，2020年收入为365.70万元（已经审计），占发行人同期收入总额的比例约为0.05%。● 如前项所述，发行人承租的该项房产不存在法律禁止出租的情形且租赁合同合法有效，因此发行人因承租本项未取得房屋产权证书的房产而导致租赁合同无法正常履行的法律风险极小。如发生该等情形，发行人寻找新的营业场所并完成新店装修的时间约为1-2月，发行人因此造成的营业收入损失预计不超过200万元，且在此期间消费者可通过其他分店或者网上销售渠道购买发行人产品，且发行人在同区域内已开设菜百首饰延庆分店可作为消费者的替代选择。● 根据发行人此前装修延庆万达分店的费用情况，发行人在同地段装修新店且将原店铺柜台等可移动店内用品和库存商品搬迁至新店的费用预计约为27万元，最终金额可能因新店实际面积发生浮动。	● 根据《北京延庆万达广场（筹备期）商铺租赁合同》第20.1条："甲方（即出租方）保证确认拥有该房屋所有权或出租权及相应的土地使用权，保证有权按照本合同条款将房屋出租给乙方使用"。因此，发行人届时可依据租赁合同向出租方主张要求赔偿。● 发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
4	邯郸万达分店	邯郸市邯山区万达广场室内步行街1F层1052号商铺	● 本项租赁房产面积为158.91平方米，占发行人全部自营门店面积的比例为0.61%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.51%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但其《建设工程竣工验收备案表》已于2021年2月23日经邯郸市行政审批局同意备案。● 根据出租方提供的本项租赁房产所在土地的冀（2017）邯郸市不动产权第0019991号不动产权证书，本项租赁房产所在土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地、批发零售用地，不涉及集体土地、农用地、基本农田等。		● 发行人邯郸万达分店于2020年11月28日开店，2020年收入为98.09万元（已经审计），占发行人同期收入总额的比例约为0.02%。● 如果因本项租赁房产存在法律瑕疵导致发行人无法继续使用本项租赁房产，发行人寻找新的营业场所并完成新店装修的时间约为1-2月，发行人因此造成的营业收入损失预计不超过200万元，且在此期间消费者可通过其他分店或者网上销售渠道购买发行人产品。● 根据发行人此前装修邯郸万达分店的费用情况，发行人在同地段装修新店且将原店铺柜台等可移动店内用品和库存商品搬迁至新店的费用预计约为25万元，最终金额可能因新店实际面积发生浮动。	● 根据《邯郸邯山万达广场（筹备期）商铺租赁合同》第20.1条："甲方（即出租方）保证确认拥有该房屋所有权或出租权及相应的土地使用权，保证有权按照本合同条款将房屋出租给乙方使用"。因此，发行人届时可依据租赁合同向出租方主张要求赔偿。● 发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
5	顺义隆华分店	北京市顺义区新顺南大街11号北京顺义隆华购物中心	涉及所附土地为划拨地：● 该项租赁房产建筑面积920平方米，占发行人全部自营门店（含自有和租赁）总建筑面积的3.54%；占发行人全部使用房屋（含自有和租赁）总建筑面积的2.97%。● 该项租赁房产已经取得房屋权属证书。根据出租方提供的该项租赁房产的《房屋所有权证》（X京房权证顺字第242963号），证载规划用途为"商品楼、宿办楼、营业楼、职工食堂"，土地使用权取得方式为"划拨"。● 出租方未能提供土地主管部门批准其出租划拨用地上房产的批复件。	● 对于承租划拨土地上房产的情况，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条规定："符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金"；第四十五条规定："对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款"；《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定："以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定"。● 根据上述规定，划拨土地的使用权人出租划拨土地及土地上房屋的，应当取得土地主管部门的批准，并将租金中所含土地收益上缴国家，如出租方未履行前述手续，发行人存在无法继续履行租赁合同的风险。但相关法律法规并未规定承租方在此情形下可能受到行政处罚。	● 发行人顺义隆华分店2018年、2019年、2020年收入分别为17,034.96万元（已经审计）、17,177.33万元（已经审计）、15,701.62万元（已经审计），占发行人同期收入总额的比例分别为1.98%、2.05%及2.10%。● 如果因本项租赁房产存在法律瑕疵导致发行人无法继续使用本项租赁房产，发行人寻找新的营业场所并完成新店装修的时间约为1-2月，发行人因此造成的营业收入损失预计不超过2,000万元，且在此期间消费者可通过其他分店或者网上销售渠道购买发行人产品。● 根据发行人此前装修其他分店的费用情况（顺义隆华分店开设时无装修费用，无参考意义），发行人在同地段装修新店且将原店铺柜台等可移动店内用品和库存商品搬迁至新店的费用预计约为30-50万元，最终金额可能因新店实际面积发生浮动。	● 根据《商铺租赁合同》第5.1条："甲方（指出租方）确保乙方租赁的经营场所的合法、合规性，并确保场地符合安全标准"。因此，发行人届时可依据租赁合同向出租方主张要求赔偿。● 发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
二、用于员工宿舍的租赁房产						
1	大兴机场分店员工宿舍	大兴区礼贤组团107地块街道办事处6号楼	● 本项租赁房产面积为122.51平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为5.90%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.40%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但出租方提供了其与北京新航城控股有限公司签署的《定向安置房买卖合同》，根据该合同，本租赁房屋的性质为定向安置住房。该合同未载明本项租赁房屋所在土地的使用权类型，无法确认是否符合土地总体规划及是否涉及划拨用地或集体用地，以及该房产是否属于违建房产。	● 如上表所述，《商品房屋租赁管理办法》规范的是出租行为，发行人系房屋承租人，不存在违反第六条的情形，因此即使本项租赁房产为禁止出租的违建房产，发行人承租该等房产不构成发行人的违法行为。● 根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定："出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效"。因此，如前述房产尚未取得建设工程规划许可证，则本项房产的租赁合同将被认定为无效合同。	● 该等租赁房产均作为发行人员工宿舍使用，如因前述租赁瑕疵导致发行人员工无法继续使用该等房产，据保荐机构、发行人律师网络检索，周边可替代房源较多，发行人可较容易在周边租赁同类房屋用作员工宿舍，不会对发行人的生产经营造成直接影响。● 搬迁仅涉及员工个人物品，不会因此导致发行人直接成本的增加。	● 发行人控股股东金正公司已于2020年4月出具书面承诺，确保发行人不会因租赁房产瑕疵遭受经济损失和损害。
2	丰台员工宿舍	丰台区丽泽景园小区	● 本项租赁房产涉及8处房屋，均位于丰台区丽泽景园小区，面积共计603.56平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为29.05%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为1.95%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但其中7处租赁房产的出租方提供了其与北京市丰台区综合投资公司签署的《北京丽泽金融商务区定向安置房（C9地块）房屋安置合同》，1处租赁房产（位置为9号楼3单元503室，面积为65.56平方米）的出租方未提供安置合同。根据已提供的安置合同，该等租赁房屋所在土地的土地使用权证号为京丰国用（2011出）第00024号，土地用途为住宅，使用权类型为出让，本地块上建设的安置房已经取得2010规（丰）建字0061号、2010规（丰）建字0062号建设工程规划许可证。	● 如上表所述，《商品房屋租赁管理办法》规范的是出租行为，发行人系房屋承租人，不存在违反该等规定第六条的情形，因此即使本项租赁房产为禁止出租的违建房产，发行人承租该等房产不构成发行人的违法行为。● 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定："出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效"，本项租赁房产已取得建设工程规划许可证，根据前述规定，发行人与出租方之间的租赁合同有效。		
3	密云员工宿舍	北京市密云橡树湾一期	● 本项租赁房产面积为88.61平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为4.27%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.29%。● 根据出租方提供的资料，本项租赁房产尚未取得产权证书，但出租方提供了其与华润置地弘景（北京）房地产开发有限公司签署的《北京市商品房预售合同》，根据该合同，本项租赁房屋所在土地的土地使用权证号为京密国用（2014出）第00058号，土地用途为城镇住宅，使用权类型为出让，本地块上建设的商品房已经取得2014规（密）建字0018号建设工程规划许可证。			
4	深圳员工宿舍	深圳市罗湖区翠竹路新港鸿花园洪湖阁	● 本项租赁房产面积为143.79平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为6.92%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.46%。● 本项租赁房产已经取得深圳市深房地字第2000435623号房屋产权证书，证载房屋所在土地用途为商住混合用地，房屋用途为住宅。该项房产的证载信息未明确所在土地使用权的类型，无法确认是否符合土地总体规划及是否涉及划拨用地或集体用地。	● 该等租赁房产均已取得了房屋使用权证书，不属于《商品房屋租赁管理办法》规定的禁止出租的情形，发行人承租该等房产不构成违法行为。● 如果该等房产涉及划拨土地且未履行出租划拨土地上房产相关的审批手续，则存在租赁合同被认定为无效而发行人无法继续使用该等租赁房产的法律风险。		
5	延庆分店宿舍	北京市延庆县川北小区	● 本项租赁房产面积为102.25平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为4.92%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.33%。● 本项租赁房产已经取得京房权证延私字第22015号房屋所有权证书，根据该证书，本项租赁房屋的用途为"住宅"，产别为"私产"。该项房产的证载信息未明确所在土地使用权的类型，无法确认是否符合土地总体规划及是否涉及划拨用地或集体用地。			
6	秦皇岛分店宿舍	秦皇岛市盛秦福地小区	● 本项租赁房产面积为94平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为4.53%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.30%。● 本项租赁房产已经取得秦皇岛市房权证秦房字第000162374号房屋所有权证书，根据该证书，本项租赁房屋的用途为"住宅"，产别为"私产"。该项房产的证载信息未明确所在土地使用权的类型，无法确认是否符合土地总体规划及是否涉及划拨用地或集体用地。			
7	邯郸员工宿舍	邯郸市邯山区地铁路25号3号楼	● 本项租赁房产面积为127.13平方米，占发行人全部员工宿舍面积的比例为6.12%。占发行人全部使用建筑物面积的比例为0.41%。● 本项租赁房产已经取得冀（2017）邯郸市不动产权第0019032号《不动产权证书》，证载房屋所在土地使用权类型为划拨，土地用途为工业用地，房屋用途为住宅。出租方未提供土地主管部门批准其出租划拨用地上房产的批复文件。	● 根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条、四十六条的规定及《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条的规定，划拨土地的使用权人出租划拨土地及土地上房屋的，应当取得土地主管部门的批准，并将租金中所含土地收益上缴国家，如出租方未履行前述手续，存在发行人无法继续履行租赁合同及出租方受到行政处罚的风险，未规定承租方在此情形下可能受到行政处罚。		

（下转C18版）