

(上接C9版) 机利用效率等优势,中货航在航空货运市场处于领先地位,并为公司未来进一步提升盈利水平、拓展国际化业务布局和巩固行业领先地位奠定坚实基础。

根据《中国民航2020年12月份主要生产统计公报》,2020年度我国民航运输行业分别完成货邮周转量及货邮运输量240.2亿吨公里和676.6万吨,中货航分别完成货邮周转量和货邮运输量47.78亿吨公里和117.68万吨,全行业市场占有率分别为19.89%和17.39%。

(3)积极布局新兴业务,抢占综合物流服务市场发展先机 为顺应综合物流服务业的发展趋势,充分发挥资源整合能力,发行人以市场和客户为导向,积极布局跨境电商解决方案、同业项目供应链、航空特货跨境电商和产地直连解决方案等新兴业务,抢占市场先机,为实现“一个平台、两个服务提供者”的战略目标奠定基础。

报告期内,发行人新兴业务发展迅速,表现亮眼。2018-2020年,发行人跨境电商航空专线物流量达4,903.65吨,8,943.75吨和11,207.28吨,跨境电商航空干线货量达8,704.38吨、10,332.41吨和10,808.80吨,航空特货物流量达5,700吨、6,680吨和6,160吨,医疗冷链物流服务量达5,675吨、5,339吨和5,190吨。

此外,为把握生鲜冷链市场的发展机遇,发行人初步构建了生鲜物流供应链体系,全面打造集运输、产品、加工、冷链、仓储为一体的生鲜供应链生态。

2018-2020年,发行人生产产品进口量分别为1.98万吨、2.03万吨及1.24万吨,生鲜产品包机数量分别为168架次、175架次及182架次。未来,发行人将进一步丰富生鲜冷链的产品种类,挖掘更广泛影响力的商超和电商客户,巩固并深化在新兴行业的市场地位。

五、发行人资产权属情况 (一)主要固定资产 1.房屋所有权 截至本招股意向书书签署之日,发行人及其控股子公司拥有的房屋所有权如下表所示:

Table with 6 columns: 序号, 权利人, 房产证编号, 地址, 建筑面积(m2), 登记时间, 用途, 有无抵押, 有无查封. Lists 11 properties owned by the company and its subsidiaries.

上述房屋所有权中,第1-3项房屋系发行人在自有土地使用权上自行建造,履行了报批、报建、竣工验收等相关程序;第4-11项房屋系发行人购买商品房取得,发行人购买商品房的已签署了商品房买卖合同并缴纳了购房款。

发行人在生产经营中,按照记载登记的土地使用权和房屋用途实际使用,符合《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的相关规定。综上,发行人合法拥有上述11处房屋所有权,该等不动产产权清晰,不存在搬迁风险。

截至本招股意向书书签署之日,根据浦东新区规划和自然资源局于2020年6月10日出具的《关于同意东方航空物流有限公司申请浦东物流中心临时建筑延期的决定》,发行人拥有如下4处合计面积为12,386.10平方米的临时设施,位于自有土地范围内,符合上海市国有建设用地上临时建筑临时建设用规划管理相关规定及《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)应用解释》,同意延期使用1年,有效期至2021年6月30日:

Table with 5 columns: 序号, 权利人, 建筑物名称, 临时用地规划面积, 建筑面积(m2). Lists 4 temporary facilities.

鉴于发行人上述临时建筑已取得规划和土地管理部门的批准,保荐机构及发行人律师认为,发行人目前使用该等建筑符合上海市临时建筑规划和管理的相关规定,在经批准的期限内不存在搬迁风险。

此外,截至本招股意向书书签署之日,公司17处未取得产权证书的自有物业情况具体如下:

Table with 5 columns: 序号, 权利人, 建筑物名称, 建筑面积(m2), 占全部使用物业面积占比. Lists 17 properties without titles.

上述物业面积共23,280.94平方米,占发行人使用物业总面积(767,376.14平方米)的3.03%。该等物业在报告期内取得的营业收入(根据该等物业所在地区的营业收入总额乘以该等物业面积占该地区全部物业面积的比例得出)占发行人营业收入的比例如下:

Table with 5 columns: 年份, 17处自有物业营业收入(万元), 发行人营业收入(万元), 营业收入占比. Shows income contribution for 2018-2020.

上述物业中,第4项建筑属于发行人的主要经营用房,面积为10,800.00平方米,占发行人使用物业总面积的1.41%。根据当时有效的《民用机场管理条例》(《民用机场建设行业管理暂行规定》、《民用机场管理条例》)等相关规定,民用机场的土地由机场管理机构统一规划管理,中国民用航空局对民用机场建设实施行业管理。

此外,发行人控股股东东航集团及实际控制人东航集团已出具承诺,若东航物流及其子公司在东航物流上市后因上述房屋未办理房屋所有权证事宜导致被有权机关强制拆迁或产生权利纠纷,并给东航物流造成经济损失的,东航集团及东航集团就东航物流及其子公司因此遭受的经济损失给予补偿,补偿金额以上述房产最近一次经评估的价值为准。

2.租赁房产 (1)租赁合同履行的房产 截至2021年3月31日,发行人及其下属子公司的租赁房产具体情况如下:

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 5 leased properties.

(2)租赁对应的土地性质为划拨的自有房屋

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 6 leased properties.

(3)租赁无房产证

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 11 leased properties without titles.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 11 leased properties.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 17 leased properties.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 17 leased properties.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 17 leased properties.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 17 leased properties.

Table with 6 columns: 序号, 出租人, 承租人, 房产坐落, 权属证书, 租赁用途, 面积(m2), 租赁期限, 占全部使用物业面积占比. Lists 17 leased properties.

注1:根据发行人与中国东方航空江苏有限公司签署的补充协议,该等租赁物业有效期至2021年6月30日。

变更期为2018年4月1日至2020年3月31日,有效期届满后双方未提出异议的,自动延期两年。注2:该处租赁合同已到期,双方正在续签过程中,目前仍正常使用。

有13处物业拥有房屋所有权,46处物业无房屋所有权。在已取得房屋所有权的13处租赁物业中,59%有8处为物业对应的土地性质为划拨,面积合计为75,608.11平方米,占发行人使用物业总面积的9.85%。

上述租赁物业面积共482,962.39平方米,占发行人使用物业总面积的62.94%。该等物业在报告期内取得的营业收入(根据报告期各期租赁物业所在地区的营业收入总额乘以该等物业面积占该地区全部物业面积的比例得出)占发行人营业收入的比例如下:

Table with 5 columns: 年份, 租赁物业营业收入(万元), 发行人营业收入(万元), 营业收入占比. Shows income contribution for 2018-2020.

注1:因发行人报告期各期的租赁物业的面积有所变化,租赁物业营业收入的计算以当期期末租赁物业面积为依据得出。

发行人从事航空货物运输服务,因业务开展需要,发行人租赁的房屋主要用于机场及机场周边、机场及当地政府为保证航空运输企业的住宿、办公和业务需求,一般由机场或者其他当地国有企业等单位进行土地开发和投资建设房产,所建房产主要租赁给航空运输企业用于开展航空运输业务。

上述46处无证租赁物业中,第1-36项共36处无证房屋产权证等权属证明的租赁物业面积为158,719.75平方米,占发行人使用物业总面积的20.68%。该等无证房产均由机场或当地国有资本投资建设,主要为机场建设项目及机场配套设施项目,被拆除的可能性较小。

其余第37-46项,共2处无证租赁物业面积合计110.00平方米,占发行人使用物业总面积的0.01%,占比很小,为发行人及其子公司临时租用的仓库或者办公室,非发行人用于生产的主要物业。

发行人承租的物业中,8处已取得产权证书,因此对应的土地性质为划拨,面积为75,608.11平方米,占发行人使用物业总面积的9.85%。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的相关规定,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售的,应当将合同中所含的土地收益上缴国家。

发行人承租的部分房产存在权属瑕疵,主要系无证物业及有证物业对应土地性质为划拨,其中,承租在上海地区的上海机场集团及其下属子公司承租的8处房屋以及向东航投资租赁的60,029.66平方米的房屋,属于发行人的一般股权投资,为发行人的主要生产经营用房。

综上所述,发行人承租的物业中,未取得产权证书及产权方已履行了相关决策和批准手续,其有权向发行人出租该等物业,该等出租物业不存在权属纠纷,无拆除或用途变更风险,因此该等主要生产用房租赁的风险较小,不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

除上述瑕疵外,发行人不存在其他使用租赁集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房屋等情形,也不存在其他违反土地相关法律法规规定的情况。

3.航空器 截至本招股意向书书签署之日,发行人及其子公司已投入运营的飞机共10架,具体情况如下:

Table with 6 columns: 序号, 国籍和登记标志, 航空器型号, 取得方式, 出租人, 取得日期, 租赁期限/所有期限. Lists 10 aircraft.

注1:根据中货航与BBAM Aircraft Management LLP签署的《购买意向书》,中货航拟在该飞机租赁期限到期后将该购置引入,飞机购置价格为9,000万美元,预计将在2022年2月交付。

注2:根据中货航与交银金租(上海)飞机租赁有限公司签署的《融资租赁方案建议书》,中货航拟继续通过融资租赁的方式承租该航空器,融资期限为668.7万美元的等值人民币,融资租赁期限为6年,起租日为2022年4月1日。

上述飞机的产权登记、租赁合同情况及到期后的安排具体如下: 1.自有飞机 中货航目前拥有四架国籍和登记标志分别为B-2425、B-2426、B-220E和B-220F的自有飞机。

中货航目前通过经营性租赁的方式使用两架飞机。根据中货航与出租人签署的租赁协议及保管协议,发行人承租的飞机出租人的实际归属,上述6架飞机的经营性租赁合同均正常履行,不存在提前终止的风险,不会影响公司的正常经营。

(二)主要无形资产 1.土地使用权 截至本招股意向书书签署之日,发行人及其下属公司拥有的土地使用权如下表所示:

Table with 6 columns: 序号, 国有土地使用权证/建设用地使用权证, 土地权利人, 座落, 取得方式, 用途, 土地面积(m2), 使用期限, 权利限制. Lists 9 land parcels.

注1:根据发行人与中国东方航空江苏有限公司签署的补充协议,该等租赁物业有效期至2021年6月30日。

Table with 6 columns: 序号, 苏(2017)苏州工业园区不动产权第0031154号, 东航运输, 东湖大花园三期1702室, 出让, 住宅, 7.73, 至2073年8月26日, 无.

注1:上述土地系以“作价出资或者入股”的方式取得,相关不动产权证书未标明有效期限。根据对上海市规划和国土资源管理局的访谈,取得方式为“以作价出资或者入股”的土地使用权以经批准的评估报告确定的期限为限,即自1996年6月30日至2046年6月30日。

注2:该处土地使用权系中货航购买的商品房对应的土地使用权,相关不动产权证书未标明有效期限,房屋竣工日期为1997年。

注3:该土地使用权系东航国际所有的房屋所在小区整体的土地使用权面积,无东航国际所有的房屋的分摊土地使用权面积。

截至本招股意向书书签署之日,发行人及其下属公司拥有的注册商标具体情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 17 trademarks.

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 27 trademarks.

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 27 trademarks.

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 27 trademarks.

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 27 trademarks.

Table with 5 columns: 序号, 注册类别, 注册人, 注册号, 有效期, 类别. Lists 27 trademarks.

此外,东航集团已与东航物流签署了《商标许可使用协议》,将其持有的如下商标以普通许可的方式许可东航物流使用,许可期限自2016年8月25日至2021年8月24日:

Table with 5 columns: 序号, 许可使用类别, 许可人, 注册号, 许可期限, 类别. Lists 9 trademarks.

该等商标图形属于东航集团所有,由于包括东航股份在内的东航集团众多下属企业均经东航集团授权使用该等商标,因此公司无法通过受让方式获得该等商标的所有权。

(下接C11版)