（上接A13版）

七、特别风险因素

（一）宏观经济波动的风险

内贸集装箱物流行业需求及行业景气程度与宏观经济周期的关联度较高。本公司主要面向大宗客户提供集装箱物流服务。宏观经济波动、沿海及腹地经济的发展状况将对公司面向物流市场的客户需求产生影响，进而对公司的经营状况产生影响。若宏观经济政策有不利调整或经济整体形势低迷，市场需求放缓，将会导致对运输的需求下降，本公司所经营业务可能由此减少。

（二）市场竞争导致的风险

目前，内贸集装箱物流行业集中度较高，排名前三位的企业占据市场主要份额。虽然公司依托服务品质建立了稳定、多元化的客户群体，但未来公司仍将面临来自竞争对手在航线布局、集装箱运输设备、运价等方面的竞争。若公司未能充分发挥自身的优势，与对手展开有效的竞争，则其经营业绩可能受到不利影响，其行业地位、市场份额可能下降。

（三）内贸集装箱物流行业的周期性风险

内贸集装箱物流行业属于周期性行业，受宏观经济周期和上游行业经济周期波动的影响较大。若上游行业经济周期下行或低迷，将影响集装箱物流行业需求水平，进而对公司业绩情况产生一定不利影响。同时，新船交付周期、二手船舶拆船周期以及钢材价格变动周期均对集装箱物流行业运力供给水平产生一定影响，若行业运载供给能力过剩，亦将对公司的业务、财务状况和经营业绩造成一定不利影响。

（四）集装箱物流运输安全风险

本公司的内贸集装箱物流业务运输方式主要涉及水路运输、公路运输和铁路运输，在运输过程中，可能存在因不可抗力或人为疏失因素而造成集装箱损坏或灭失、集装箱装载的货物受损或灭失的风险。若发生安全事故，则可能导致公司面临向相关方赔偿、交通运输工具损毁等风险。尽管公司已为其运输工具按照国家规定购买相应的财产保险，可在一定程度上减少交通事故发生后的赔偿支出，但如果保险赔付金额无法完全覆盖事故赔偿支出时，将导致额外支出，并可能对公司业务正常开展产生不利影响。

（五）行业监管引起的风险

本公司的业务开展需获得交通、海事等行业监管部门的许可或批准，并取得相关经营资质许可。如果本公司在经营中违反了相关法律法规，或未能及时取得、更新、续期相关经营资质许可，本公司可能受到行政处罚，业务经营可能受到影响。

（六）对内贸集装箱物流的保护政策

根据国家发改委和商务部于2019年6月发布的《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2019年版）》和《自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2019年版）》，国内水上运输公司须由中方控股。《自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2019年版）》进一步明确外商不得经营或租用中国籍船舶或者舱位等方式变相经营国内水路运输业务及其辅助业务；在未经中国政府批准的情况下，水路运输经营者不得使用外国籍船舶经营国内水路运输业务。上述政策对公司所处的内贸集装箱物流行业准入门槛形成有力壁垒，但随着国家与国际通行规则对接进一步深化，开放水平进一步提升，若未来国务院修订负面清单放开内贸集装箱物流行业的保护政策，外资控股航运公司亦可以进入内贸集装箱市场，将对集装箱物流行业格局产生一定影响，并可能对本公司的收入和业绩产生不利影响。

（七）经营成本上升的风险

本公司提供内贸集装箱物流服务，经营成本主要包括码头费、船舶租赁费用及燃油成本等。

码头费系码头公司向本公司提供各项码头作业服务所收取的相关费用。2017年度、2018年度和2019年度，公司码头费采购金额占主营业务成本比例分别为33.80%、29.75%和30.26%，若未来码头费用上升，对公司经营业绩可能产生一定不利影响。

船舶租赁成本受到行业周期影响存在一定波动，上游新船建造成本受到造船技术更新以及钢材周期双重影响，二手船购置成本受到二手船拆船市场周期影响。船舶购置和船舶租金价格水平同时受市场运力供需水平的影响。报告期内，本公司能够合理把握买船周期。但未来若造船技术更新、钢材周期及二手船舶拆船周期波动，对本公司经营业绩可能产生一定不利影响。

燃油成本与公司的燃油采购价格及公司运力水平相关，而公司的燃油采购价与国际油价、公司与供油企业的合作关系、以及公司的燃油成本管控能力密切相关。未来若国际油价发生较大波动、公司的燃油供应商发生较大变动或内贸船用油的供给市场环境发生变化导致公司的燃油成本管控能力下降，均可能致使公司的燃油采购价格上升，对公司经营业绩产生一定的不利影响。

（八）码头费优惠政策变化风险

2017年度、2018年度和2019年度，公司取得的码头费优惠金额合计分别为16,315.65万元、22,347.27万元和51,428.56万元，占码头费成本比例分别为9.45%、9.70%和18.44%。若未来公司业务规模增速放缓、在主要港口完成吞吐量不及预期、我国港口行业竞争格局发生重大变化或相关行业配套政策发生改变均可能对公司码头费优惠政策造成影响进而传导至公司码头费成本，对公司经营业绩产生一定的波动影响。

（九）毛利率波动的风险

2017年度、2018年度和2019年度，本公司综合毛利率分别为13.90%、9.55%和12.17%，呈现一定波动的态势。由于2016年下半年以来，国家鼓励“散改集”以及多式联运运输方式等利好集装箱物流行业的系列政策密集出台，内贸集装箱航运市场景气程度持续提升，毛利率有所提升。2017年末，随着公司对于核心资产投入加大，在提升公司的核心竞争能力的同时，燃油价格上涨等因素叠加导致船舶折旧、人工成本、燃油成本亦有所增长，毛利率有所下降。未来，国家宏观经济和政治变化、燃油价格波动等因素均可能导致集装箱物流行业市场需求和经营成本的波动，进而对公司毛利率产生影响。

（十）经营业绩波动或下滑的风险

2017年度、2018年度和2019年度，本公司实现的营业收入分别为560,038.26万元、807,812.18万元和990,031.31万元，持续增长。但受市场竞争、经营成本价格变动、股份支付等的影响，报告期内公司净利润分别为37,738.19万元、55,254.26万元和86,181.71万元。

本公司传统下游客户主要为大宗货品和工业品生产厂商，大宗货品的运输需求与国家宏观经济形势及国内贸易景气程度密切相关，运输方式与集装箱物流行业及其他相关行业政策调控有关。因此，国家宏观经济周期波动、行业政策调整均可能导致公司面临营业收入、净利润等指标下滑的风险。未来若内贸集装箱物流行业所处的宏观环境、政策、下游行业发展、市场竞争或市场需求等影响因素出现重大变化，而公司未能及时响应客户需求、有效面对市场竞争或其他挑战，公司经营业绩存在下滑的风险。

2020年上半年，受新冠肺炎疫情影响，各地政府采取了包括封城、限制交通等防控措施，复工比往年推迟，公司的采购及集装箱运输服务提供等环节在短期内均受到了一定程度的影响，并由此导致公司2020年上半年业绩同比出现下滑。截至招股意向书摘要签署之日，国内疫情已基本得到控制，公司已恢复正常的生产经营，但如果后续全球宏观经济环境发生重大变化、国内疫情发生不利变化或国外疫情继续蔓延并出现相关产业传导、需求恢复不及预期，将不利于公司正常的采购和销售，继而给生产经营带来一定影响。

（十一）部分租赁房产存在瑕疵的风险

公司存在部分租赁房屋建于集体土地、划拨土地之上，房屋规划用途与实际用途不符，或出租方未取得房屋所有权证书或其他房屋权属证明文件等方面的瑕疵。截至2019年12月31日，发行人及其分、子公司共承租并正在使用的主要租赁房产共83处，其中有2处房屋建于集体土地之上，出租方未提供有权机关的批准文件；6处房屋建于划拨土地之上，出租方未提供有权机关的批准文件及出租方上缴租金相关收益的证明；14处房屋的规划用途为住宅、居住或住宿餐饮，与实际的办公用途不符；31处房屋的出租方未能提供相关房屋所有权证书或其他房屋权属证明文件，其中27处房屋的出租方已在租赁合同中承诺或单独出具承诺，赔偿因租赁房屋产权纠纷或瑕疵给承租方造成的损失。

公司控股股东中谷集团、实际控制人卢宗俊已出具承诺，如果发行人及其控股子公司、分公司的相关租赁物业因不符合相关的法律、法规，而被有关政府主管部门要求拆除、收回、责令搬迁或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因租赁合同被认定无效或引致其他纠纷，使得发行人及其控股子公司、分公司遭受损失（包括但不限于纠纷赔偿、搬迁装修等损失），相关损失由本公司/本人连带全额承担。

（十二）部分股东存在股份回售安排的风险

2017年下半年，软银投资、运合投资、江霈投资、乾袤投资、钟鼎四号、宁波铁发、圆鼎一期、尹羿创投、北京智维、湖州智宏和湖州智维与公司控股股东、实际控制人签署了包含股份回售条款的增资协议之补充协议。公司提交上市申请材料后，前述投资人与公司控股股东、实际控制人签署的关于股份回售的条款目前均处于终止/中止状态，未达到触发条件，未实际履行。若公司上市申请被劝退、被撤回、被终止审查或者被否决的，则存在股份回售条款重新恢复生效的风险。

尽管前述股份回售条款仅限于公司股东、实际控制人之间，公司并非对赌协议的当事人，但若股份回售条款重新恢复生效，则面临触发公司控股股东、实际控制人的回购义务，现有股东持股比例存在可能发生变化的风险。

八、报告期内主要经营状况与财务信息

公司以客户需求为中心，以集装箱为核心载体，以服务实体经济为宗旨，整合水路、公路、铁路运输资源协同运作，依托现代化物流信息平台，致力于为客户提供定制化、高性价比的“门到门”全程集装箱物流解决方案。

截至2017年末、2018年末和2019年末，公司的总资产分别达到473,394.42万元、667,166.64万元和831,212.26万元，归属于母公司所有者权益分别为172,500.55万元、219,840.01万元和295,595.39万元。报告期内，公司总资产及归属于母公司所有者权益逐年递增，主要系因报告期内公司业务发展迅速，自有船队、集装箱规模快速扩张，以及股东增资等因素，使得公司货币资金、固定资产等资产规模迅速扩大。

2017年度、2018年度和2019年度，公司营业收入分别为560,038.26万元、807,812.18万元和990,031.31万元，主要为集装箱物流服务收入，2017年度至2019年度公司营业收入复合增长率达32.96%；归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后）分别为44,861.49万元、37,156.83万元和64,336.26万元。

报告期内公司简要财务信息如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	831,212.26	667,166.64	473,394.42
负债合计	534,009.46	446,342.32	300,403.11
股东权益合计	297,202.80	220,824.32	172,991.31
项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	990,031.31	807,812.18	560,038.26
净利润	86,181.71	55,254.26	37,738.19
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	64,336.26	37,156.83	44,861.49
经营活动产生的现金流量净额	173,586.47	123,374.10	107,157.39

九、发行人财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

容诚对公司2020年6月30日的合并及母公司资产负债表，2020年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表及财务报表附注进行了审阅，并出具了“容诚专字[2020]216Z0082号”《审阅报告》。

公司2020年1-6月经审阅主要财务数据情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-6月经审阅	
	金额	与上年同期变动
营业收入	443,929.21	-1.11
归母净利润	24,856.70	-19.99
扣非归母净利润	15,203.35	-22.91

发行人2020年1-6月营业收入、归母净利润及扣非归母净利润同比分别下降1.11%、19.99%及22.91%。减利因素包括：1）上半年国内部分地区疫情出现反复，制造业及消费企业普遍持续受到疫情影响，预期中的补库存需求未能及时出现，整体下游市场需求恢复不及预期，对公司水运业务单价产生较大影响，致使公司水运业务毛利率及综合毛利率同比出现下降，公司2020年1-6月综合毛利率下降0.84个百分点，毛利额相应减少；2）公司以融资方式进一步扩充自有船队造成财务费用同比增长；以及3）取得的计入当期损益的政府补助同比下降。

结合行业发展趋势、新冠肺炎疫情目前的进展情况及公司实际经营情况，公司对2020年1-9月及2020年全年主要财务数据预计情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2020年全年	
	预计金额	与上年同期变动	预计金额	与上年同期变动
营业收入	640,000至800,000	-8.90至13.88	913,000至1,122,800	-7.78至13.33
归母净利润	44,800至64,000	-18.80至16.05	70,000至95,000	-18.78至10.23
扣非归母净利润	29,800至40,000	-19.20至8.51	52,000至71,000	-19.17至10.36

公司预计2020年1-9月实现营业收入约为640,000万元至800,000万元，同比变动-8.90%至13.88%；预计归属于母公司股东的净利润约为44,800万元至64,000万元，同比变动-18.80%至16.05%；公司预计2020年全年实现营业收入约为913,000万元至1,122,800万元，同比变动-7.78%至13.33%；预计归属于母公司股东的净利润约为70,000万元至95,000万元，同比变动-18.78%至10.23%；预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润约为52,000万元至71,000万元，同比变动-19.17%至10.36%。

上述业绩预计系公司管理层初步测算结果，不代表公司最终可实现的营业收入及净利润，也并非公司的盈利预测。

第二节 本次发行概况

1、股票种类	人民币普通股（A股）
2、每股面值	1.00元
3、发行股数	6,666.6667万股，不低于发行后公司总股本的10%；均为公开新股发行，不涉及公司股东公开发售股份的情况
4、每股发行价	【 】元
5、发行市盈率	【 】倍（每股收益按发行前一年经审计的、扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本）
6、发行前每股净资产	4.9266元（根据公司发行前一年末经审计的、归属于母公司股东净资产除以发行前总股本计算）
7、发行后每股净资产	【 】元（根据本次发行后归属于母公司股东净资产除以发行后总股本计算）
8、发行市净率	【 】倍（根据每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
9、发行方式	采用网下向投资者询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式或届时中国证监会等有权监管机关认可的其他方式
10、发行对象	符合国家法律法规和监管机构规定的询价对象和已开立上海证券交易所证券账户的中国境内自然人、法人及其他投资者（中国法律、行政法规禁止购买者除外）
11、承销方式	由主承销商余额包销
12、募集资金总额和净额	募集资金总额【 】万元；扣除发行费用后，预计募集资金净额【 】万元
13、发行费用概算	本次发行费用总额为8,287.03万元，其中： （1）保荐费及承销费6,367.92万元； （2）律师费用292.45万元； （3）审计及验资费用1,045.28万元； （4）用于本次发行的信息披露费用471.70万元； （5）发行手续费等109.67万元 （以上费用均不含税，单项数据加总数与合计数可能存在微小差异，因计算过程中的四舍五入所形成）
14、上市地点	上海证券交易所主板

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

中文名称：	上海中谷物流股份有限公司
英文名称：	Shanghai Zhonggu Logistics Co., Ltd.
注册资本：	60,000万元
法定代表人：	卢宗俊
成立日期：	2010年3月5日
住所：	中国（上海）自由贸易试验区双惠路99号综合楼106室
通讯地址：	上海市浦东新区东方路3261号1号楼B座15楼
邮政编码：	200125
联系电话：	021-31761722
传真号码：	021-31109937
互联网网址：	www.zhonggu56.com
电子信箱：	ir@zhonggu56.com
经营范围：	国际船舶运输，国际海运辅助业务，国内水路运输，国内船舶管理业务；货物运输代理，海上、航空、陆路国际货物运输代理业务，钢材、木材、建筑材料、针棉纺织品、日用百货、机电产品销售，集装箱租赁，商务信息咨询，国内沿海及长江中下游普通货船、国内沿海外贸集装箱内支线班轮运输，装卸、仓储服务（除危险品）。（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）

二、历史沿革及改制重组情况

（一）发行人的设立方式

本公司系由中谷有限依法按账面净资产值折股整体变更设立。

2015年9月18日，中谷有限召开股东会并作出决议，同意由中谷有限的全体股东——中谷集团、谷洋投资、美顿投资和沈庆敏作为发起人，将中谷有限整体变更为股份有限公司，并更名为“上海中谷物流股份有限公司”。经各方同意，公司以2015年7月31日为基准日，将经审计净资产中142,500,000元折为142,500,000股，其余部分计入资本公积。同日，中谷集团、谷洋投资、美顿投资和沈庆敏就中谷有限整体变更为中谷股份相关事宜签署了《上海中谷物流股份有限公司发起人协议》，并于2015年9月24日召开了创立大会。

2015年9月20日，瑞华出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31160016号），确认截至2015年9月18日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计142,500,000元。

2015年10月10日，上海市工商局向中谷股份核发了《营业执照》（统一社会信用代码：913100005515491712）。

（二）发起人及其投入的资产内容

本公司的发起人为原中谷有限的4名股东。中谷有限整体变更为股份有限公司时的各发起人及其持股情况如下：

序号	发起人名称	持股数量（股）	出资比例
1	中谷集团	120,000,000	84.21%
2	谷洋投资	15,000,000	10.53%
3	美顿投资	3,750,000	2.63%
4	沈庆敏	3,750,000	2.63%
合计		142,500,000	100.00%

1、中谷集团

中谷集团是本公司的主要发起人及控股股东，目前持有本公司70.1483%的股份。中谷集团的基本情况如下：

公司名称	中谷海运集团有限公司
成立日期	2003年12月12日
注册资本	12,000万元
实收资本	12,000万元
注册地址	上海市静安区天目西路749弄53号845室
股权结构	天泽公司持股100%
主营业务	实业投资

中谷集团最近一年经容诚审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日
总资产	89,993.67
净资产	88,977.06
项目	2019年度
净利润	7,367.63

2、谷洋投资

谷洋投资的基本情况如下：

企业名称	宁波谷洋投资管理合伙企业（有限合伙）
成立日期	2015年7月21日
认缴出资额	3,000万元
实缴出资额	3,000万元
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区A1046
出资比例	卢宗俊、方黎、夏国庆、孙瑞、李大发、李永华、赵尉华和上海庆娟分别持有59.06%、10.12%、10.12%、9.09%、4.55%、4.00%、3.03%、0.03%的合伙份额
主营业务	持股平台，未实际经营具体业务

谷洋投资最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日
总资产	3,291.25
净资产	3,229.58
项目	2019年度
净利润	224.66

3、美顿投资

美顿投资的基本情况如下：

公司名称	上海美顿投资管理有限公司
成立日期	2015年7月6日
注册资本	5,000万元
实收资本	1,071万元
注册地址	上海市浦东新区上川路1499-1号5幢222-21室
股权结构	上海丰柏企业发展有限公司持股80%，上海锦桥股权投资基金管理有限公司持股20%
主营业务	投资管理，实业投资，投资咨询

美顿投资最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日
总资产	752.98
净资产	725.79
项目	2019年度
净利润	-49.21

4、沈庆敏

沈庆敏女士为本公司的发起人，身份证号为31010719621002****，中国国籍，住所为上海市普陀区大渡河路**弄**号**室。

沈庆敏女士所持有的本公司的股份已于2017年5月转让予西藏元琪，截至本招股意向书摘要签署日，沈庆敏女士已不是本公司的股东。

本公司系由中谷有限整体变更设立而来，原中谷有限的资产、业务和债权、债务均由本公司承继。截至本招股意向书摘要签署日，原中谷有限的船舶等主要资产均已完成了相关产权变更登记手续。

三、股本情况

（一）本次发行前后的股本情况

本次发行前，本公司总股本为60,000万股，本次拟公开发行A股普通股为6,666.6667万股，发行新股的股数约占本次发行后公司总股本的10.00%。本次发行前后本公司的股本结构如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
中谷集团	420,889,948	70.1483%	420,889,948	63.13%
谷洋投资	51,710,073	8.6183%	51,710,073	7.76%
谷泽投资	26,181,626	4.3636%	26,181,626	3.93%
软银投资	14,863,246	2.4772%	14,863,246	2.23%
运合投资	14,863,246	2.4772%	14,863,246	2.23%
美顿投资	12,927,518	2.1546%	12,927,518	1.94%
江霈投资	9,222,823	1.5371%	9,222,823	1.38%
乾袤投资	9,222,651	1.5371%	9,222,651	1.38%
钟鼎四号	7,839,400	1.3066%	7,839,400	1.18%
湖州智宏	6,632,679	1.1054%	6,632,679	0.99%
优益投资	6,205,208	1.0342%	6,205,208	0.93%
美桥投资	5,718,149	0.9530%	5,718,149	0.86%
宁波铁发	5,127,890	0.8546%	5,127,890	0.77%
圆鼎一期	4,611,412	0.7686%	4,611,412	0.69%
北京智维	1,501,080	0.2502%	1,501,080	0.23%
尹羿创投	1,383,423	0.2306%	1,383,423	0.21%
湖州智维	1,099,628	0.1833%	1,099,628	0.16%
社会公众股东	-	-	66,666,667	10.00%
合计	600,000,000	100.0000%	666,666,667	100.00%

（二）本次发行前公司前十大股东情况

本次发行前，本公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
1	中谷集团	420,889,948	70.1483%
2	谷洋投资	51,710,073	8.6183%
3	谷泽投资	26,181,626	4.3636%
4	软银投资	14,863,246	2.4772%
5	运合投资	14,863,246	2.4772%
6	美顿投资	12,927,518	2.1546%
7	江霈投资	9,222,823	1.5371%
8	乾袤投资	9,222,651	1.5371%
9	钟鼎四号	7,839,400	1.3066%
10	湖州智宏	6,632,679	1.1054%
合计		574,353,210	95.7255%

（三）发行人中自然人股东的情况

本次发行前，本公司不存在自然人股东。

（四）战略投资者持股情况

本次发行前，本公司的股东中无战略投资者。

（五）本次发行前各股东之间的关联关系及各自持股比例

截至2019年12月31日，本公司各股东之间的主要关联关系及持股关系情形如下：

1、本公司的股东中谷集团、谷洋投资和谷泽投资均为实际控制人卢宗俊控制的企业；

2、本公司股东北京智维、湖州智维、湖州智宏均由北京智维财富投资管理有限公司担任执行事务合伙人；

3、上海锦桥股权投资基金管理有限公司持有本公司股东美桥投资的执行事务合伙人上海美灏投资管理有限公司100%股权，同时亦持有本公司另一股东美顿投资20%股权；

4、朱迎春系本公司股东尹羿创投的执行事务合伙人，同时亦间接持有本公司股东钟鼎四号的合伙份额，且担任钟鼎四号的执行事务合伙人委派代表；汤涛持有本公司股东尹羿创投的合伙份额，且亦持有本公司股东钟鼎四号执行事务合伙人的合伙份额；

5、卢宗俊、方黎、夏国庆直接或间接持有本公司股东中谷集团、谷洋投资和谷泽投资的股权/合伙份额；李大发、李永华、孙瑞、赵尉华直接或间接持有本公司股东中谷集团和谷洋投资的股权/合伙份额；卢宗俊的配偶叶丽娜通过谷洋投资和谷泽投资的普通合伙人上海庆娟间接持有谷洋投资和谷泽投资的合伙份额。

（六）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

参见本招股意向书摘要“第一节 重大事项提示”之“一、关于股份限制流通及自愿锁定的承诺”。

四、发行人的业务情况

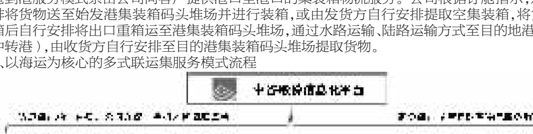
（一）公司的主营业务及主要服务

本公司以客户需求为中心，以集装箱为核心载体，以服务实体经济为宗旨，整合水路、公路、铁路运输资源协同运作，依托现代化物流信息平台，致力于为客户提供定制化、高性价比的“门到门”全程集装箱物流解决方案。

（二）集装箱物流服务流程

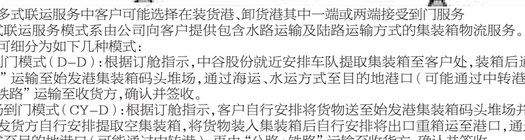
本公司的集装箱物流服务主要分为港到港服务模式和多式联运服务模式两种。其中，多式联运服务模式根据客户的不同选择，主要可细分为门到门模式（D-D）、堆场到门模式（CY-D）及门到堆场模式（D-CY）：

1、港到港服务模式流程



港到港服务模式系由公司向客户提供港口至港口的集装箱物流服务。公司根据订舱指示，发货方自行安排将货物送至始发港集装箱码头堆场并进行装箱，或由发货方自行安排提取空集装箱，将货物装入集装箱后自行安排将出口重箱运至港集装箱码头堆场，通过水路运输、陆路运输方式至目的地港口（可能通过中转港），由收货方自行安排至目的港集装箱码头堆场提取货物。

2、以海运为核心的多式联运集装箱服务模式流程



注：多式联运服务中客户可能选择在装货港、卸货港其中一端或两端接受到门服务

多式联运服务模式系由公司向客户提供包含水路运输及陆路运输方式的集装箱物流服务。具体而言，主要可细分为如下几种模式：

门到门模式（D-D）：根据订舱指示，中谷股份就近安排车队提取集装箱至客户处，装箱后通过“公路+铁路”运输至始发港集装箱码头堆场，通过海运、水运方式至目的地港口（可能通过中转港），再由“公路+铁路”运输至收货方，确认并签收。

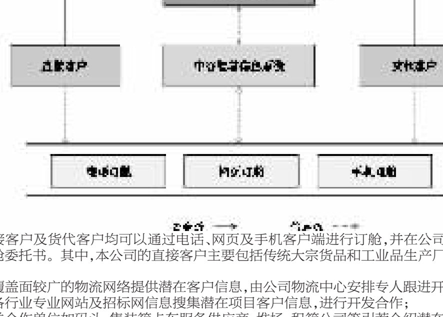
堆场到门模式（CY-D）：根据订舱指示，客户自行安排将货物送至始发港集装箱码头堆场并进行装箱，或由发货方自行安排提取空集装箱，将货物装入集装箱后自行安排将出口重箱运至港口，通过海运、水运方式至目的地港口（可能通过中转港），再由“公路+铁路”运输至收货方，确认并签收。

门到堆场模式（D-CY）根据订舱指示，公司就近安排车队提取集装箱至客户处，装箱后通过“公路+铁路”运输至始发港集装箱码头堆场，通过海运、水运方式至目的地港口（可能通过中转港），收货方自行安排至目的港集装箱码头堆场提取货物。

（三）主要业务模式

1、销售模式

公司的销售模式主要通过直销模式和货代模式进行，具体如下：



公司的直接客户及货代客户均可以通过电话、网页及手机客户端进行订舱，并在公司与订舱人双方确认后形成订舱委托书。其中，本公司的直接客户主要包括传统大宗货品和工业品生产厂商以及消费品行业客户：

（1）通过覆盖面较广的物流网络提供潜在客户信息，由公司物流中心安排专人跟进开发；

（2）通过各行业专业网站及招标网信息搜集潜在项目客户信息，进行开发合作；

（3）由相关合作单位如码头、集装箱卡车服务供应商、堆场、租箱公司等引荐介绍潜在项目客户；

（4）由现有的项目客户引荐同行业的相关单位；

（5）通过相关行业的洽谈会、博览会等对潜在客户进行开发。

采用口碑营销和网络营销等营销方式，为客户提供可选择的航线航次、水运服务、到门服务等服务项目，并按标准化的收费模式收取相关费用，为代理客户提供更具性价比的集装箱物流服务。通过优质服务来提升客户的体验，从而形成客户的良好口碑，养成客户的合作习惯，吸引更多的客户，并在审核其证照及信用情况后，与其建立合作意向。

2、主要采购情况

公司主要向码头港口采购码头服务、向船舶供应商采购船舶租赁服务、向燃油供应商采购燃油、向集装箱卡车及铁路公司采购陆运业务服务等。

（四）公司的行业地位和市场占有率

本公司经过多年的精耕细作和快速发展，是目前内贸集装箱物流行业少数参与者之一，截至2019年12月31日，根据国际权威研究机构法国Alphaliner报告，本公司综合运力排名为全球第13名，国内前三。截至2019年12月31日，本公司高效运营集装箱船舶112艘，拥有及控制运力达到248.65万载重吨；标准化集装箱38.24万TEU。

（五）公司的竞争优势

本公司主要具有以下竞争优势：

1、全方位、多层次的多式联运综合物流体系

本公司港口体系覆盖全国25个沿海主要港口与超过50个内河港口，覆盖除三亚港外全部“一带一路”重点布局的15个港口，及环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海等全国沿海港口群体。本公司航线布局完善，拥有超过60条中国沿海航线、超过30条长江航线、超过160条珠江航线，通达全国沿海及各江河流域的主要水系，构成的“一纵两横”结构，班期稳定、覆盖面广的航线网络，本公司亦聚焦客户需求适时加密旧航线、拓展新航线，不断向内陆区域延伸，适应客户的发展步伐并提供高质量物流服务，提升客户黏性、与客户共同发展。本公司依托港口资源及航线网络逐步向两端陆路运输延伸，联通铁路网络、公路网络，形成多式联运物流平台，产业触角从沿海、沿江省市经济腹地不断向内陆延伸。

2、高效、专业的集装箱物流运营体系

本公司在日常经营过程中重视运营效率，通过多年的精细化管理，建立了高效、专业的集装箱物流运营体系。

（1）优化的集装箱船队配置

本公司采取科学的船舶配置方案，综合考虑市场行情、营运成本和使用效率等因素，灵活采取租赁和购买船舶两种方式稳健地扩充船舶规模并不断优化调节船舶结构。公司在水位较深适宜大型船舶通行的沿海航线主要投放自有运力，在水网密度较高且内河航运发达适宜驳船运输的长江和珠江航线主要采用租赁运力进行填补。该船舶配置方式有效地节约了船舶运营成本，提高了运营能力。

截至2019年12月31日，根据国际权威研究机构法国Alphaliner报告，本公司综合运力排名为全球第13名，国内前三。截至2019年12月31日，本公司高效运营集装箱船舶112艘，拥有及控制运力达到248.65万载重吨；标准化集装箱38.24万TEU。

（2）完善的集装箱管控体系

本公司以标准化集装箱为载体实现多种运输方式的无缝衔接，凭借丰富的行业经验形成了集装箱科学管理体系。公司从集装箱造箱控制、租箱控制、调箱控制、用箱控制、修箱控制等方面智能管理，保证集装箱的高效持续运转，控制集装箱运营维护成本。

（3）全方位的标准化管理体系

本公司通过建立覆盖全面、规范化、制度化、标准化的体系进行规范管理，搭建整合各业务资源的集团职能部门，高效协调和分配公司资源，提高管理效率，确保集装箱物流各个环节的高效运转。目前，本公司已形成对服务网络和业务流程全覆盖的标准化体系。

3、先进的信息化管理平台

本公司高度重视信息化建设，自设立以来坚持自主研发，建立了适应公司集装箱物流体系的稳定高效的信息系统。本公司根据业务发展情况适时升级更新信息系统，保证系统功能与公司业务发展要求高度匹配，实现了业务和财务数据的实时管控和风险管理，有效提升了内部管理效率。随着公司业务规模的不断增长和业务范围的不断扩大，公司不断优化升级现有信息系统，为公司业务发展提供了坚实的保障。

4、良好的品牌形象和定制化服务

本公司专注于集装箱物流业务，经过在行业内多年来的精耕细作，已经在客户中积累了广泛的认知度和良好的品牌形象，对于集装箱物流的全部服务流程、集装箱及集装箱船舶的运营、客户的管理等方面形成了一套完整的标准体系。在执行严格、标准化的质量控制的同时，本公司亦为客户提供专业化、差异化的定制服务，打造优质的品牌形象，为进一步提升公司的市场竞争力奠定基础。

本公司从客户需求出发，根据客户地理位置、实际生产情况为其定制差异化、个性化、多样化的服务方案，设计完整的集装箱物流路线，组合“公、铁、水”多式联运中适合的运输方式，选择适合货品的箱型，从客户订舱、装箱、运输、抵港后跟踪、签收单回收、对账收款等各个环节提供全方位服务。客户可以通过订单号查询集装箱物流具体推进环节及集装箱具体所经位置和时间，掌握集装箱全程流转信息。

公司良好的品牌形象和优质的服务水准亦得到了行业内部的认可。本公司是国家5A级物流企业、中国物流与采购联合会副会长单位、中国物流与采购联合会采购与供应链管理专业委员会副会长单位、中国交通运输协会副会长单位、国际物流商会副会长单位。2019年度，本公司获得了上海市浦东新区人民政府授予的“2018年度浦东新区民营企业突出贡献奖”，公司董事长卢宗俊获得“新中国70年航运70人”、“最受航运界关注的100位中国人”称号。2018年度，公司董事长卢宗俊当选中国船东协会副会长并获得“改革开放40年物流40人”称号。2017年度，本公司获得了上海市浦东新区人民政府授予的“经济突出贡献奖”和中国（上海）自贸试验区管理委员会保税区管理局授予的“中国（上海）自贸试验区经济贡献百强企业”称号。

5、独具特色的企业文化

本公司秉持“文化先行”的发展理念，将企业文化视为“核心竞争力”。本公司在多年发展中不断自我丰富、自我更新企业文化，形成凝聚力高、实用性强、经营管理理念可有效贯彻的特色企业文化。

本公司坚持“以客户为中心”，以“认真、高效、负责”为企业作风，重视客户的满意度，并通过各种创新提高服务品质。公司基于数据与事实的理性分析，制定出一套完善的“用户满意度评测体系”，并在经营过程中不断优化公司的服务。公司把“客户满意度”作为任职资格和绩效考核的关键指标，全体员工高度重视提升客户体验，在公司内部形成积极向上的企业文化。

五、公司业务及生产经营有关的资产权属情况

（一）主要固定资产

截至2019年12月31日，发行人拥有的固定资产原值为534,832.76万元，净值为467,561.19万元，主要包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备、船舶和集装箱，各类固定资产情况如下：

单位：万元

类别	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	1,640.56	97.40	1,543.16
运输设备	1,960.97	1,047.11	913.85
办公设备	1,013.69	498.92	514.77
船舶	326,517.94	39,159.05	287,358.89
集装箱	203,699.61	26,469.09	177,230.52
合计	534,832.76	67,271.58	467,561.19

1、船舶

（1）自购船舶

截至2019年12月31日，发行人及其子公司经营自购船舶共22艘，具体情况如下：

序号	船舶名称	所有权人	建成日期
1	新海明	中谷股份	2006.07.11
2	新海绣	中谷股份	2007.09.03
3	新海欣	中谷股份	2006.01.23
4	中谷泰山	中谷股份	1990.12.01
5	中谷上海	国达海运	2015.06.11
6	中谷厦门	中谷股份	2017.10.13
7	中谷珠海	中谷股份	2018.01.16
8	中谷蓬莱	中谷股份	2018.01.05
9	中谷江苏	中谷股份	2010.04.22
10	中谷福建	中谷股份	2010.02.19
11	中谷临沂	中谷股份	2018.04.02
12	中谷大连	中谷股份	2018.06.06
13	中谷天津	中谷股份	2018.06.11
14	中谷营口	中谷股份	2018.07.10
15	中谷北京	中谷股份	2018.07.27
16	中谷雄安	中谷股份	2018.08.30
17	中谷6	国达海运	2012.05.31
18	海澜中谷9	国达海运	2012.08.31
19	中谷浙江	国达海运	2004.10.29
20	中谷日照	中谷股份	2018.10.30
21	中谷广东	国达海运	2008.08.19
22	中谷广西	国达海运	2008.08.25

注：“中谷6”轮曾用名为“海澜中谷6”。

（2）融资租赁船舶

截至2019年12月31日，发行人及其子公司经营的融资租赁船舶共15艘，具体情况如下：

序号	船舶名称	船舶承租人	船舶所有权人	建成日期	租赁期限至
1	日照盛世	中谷股份	日照港集装箱发展有限公司	1997.12.08	2024.10.31
2	日照鸿运	中谷股份	日照港集装箱发展有限公司	1997.10.10	2025.01.31
3	中谷渤海	中谷股份	工银金融租赁有限公司	2019.11.18	2029.11.27
4	中谷东海	中谷股份	工银金融租赁有限公司	2019.08.13	2029.08.27
5	泽宏	中谷股份	厦门骐远海运有限公司	1995.10.31	2021.06.30
6	泽广	中谷股份	厦门骐远海运有限公司	1997.07.10	2021.11.30
7	海澜中谷3	中谷股份	中航国际租赁有限公司	2012.10.31	2026.11.25
8	海澜中谷8	中谷股份	中航国际租赁有限公司	2012.11.15	2026.12.20
9	海澜中谷16	中谷股份	中航国际租赁有限公司	2013.03.07	2027.03.10
10	海澜中谷18	中谷股份	中航国际租赁有限公司	2013.04.16	2027.06.27
11	中谷山东	中谷股份、中谷国际航运	粤科港航融资租赁有限公司	2007.09.18	2023.06.15
12	中谷辽宁	中谷股份、中谷国际航运	粤科港航融资租赁有限公司	1997.11.27	2023.06.15
13	中谷广州	中谷股份、中谷国际航运	粤科港航融资租赁有限公司	2016.12.08	2023.06.15
14	中谷黄海	中谷股份	工银金融租赁有限公司	2019.09.12	2029.09.25
15	中谷南海	中谷股份	工银金融租赁有限公司	2019.06.03	2029.07.15

2、集装箱

（1）自购集装箱

截至2019年12月31日，发行人及其子公司自购集装箱的情况如下：

序号	箱型	数量（个）
1	20英尺干货箱（DC）	1,189
2	20英尺普通箱（GP）	48,829
3	40英尺冷冻箱（RH）	1,000
4	40英尺高箱（HC）	18,238

（2）融资租赁集装箱

截至2019年12月31日，发行人及其子公司融资租赁的集装箱情况如下：

序号	承租方	出租方	箱型	数量（个）	租赁期限至
1	中谷股份	中集融资租赁有限公司	20英尺干货箱（DC）	3,999	2020.05.19
			40英尺高箱（HC）	500	
2	中谷股份	上港融资租赁有限公司	20英尺普通箱（GP）	3,996	2021.07.10
			40英尺高箱（HC）	999	
3	中谷股份	中船融资租赁（上海）有限公司	20英尺普通箱（GP）	2,000	2022.01.19
4	中谷股份	上港融资租赁有限公司	20英尺普通箱（GP）	7,996	2023.06.21
			40英尺高箱（HC）	1,000	
5	中谷股份	上港融资租赁有限公司	20英尺普通箱（GP）	21,997	2023.07.12
6	中谷股份	上港融资租赁有限公司	20英尺普通箱（GP）	26,129	2023.10.21
			40英尺高箱（HC）	4,861	
7	中谷股份	浦银金融租赁股份有限公司	20英尺普通箱（GP）	3,500	2022.06.21
8	中谷股份	浦银金融租赁股份有限公司	40英尺高箱（HC）	2,997	2022.07.21
9	中谷股份	浦银金融租赁股份有限公司	20英尺普通箱（GP）	4,997	2022.07.21

3、自有房产

截至2019年12月31日，发行人除已认购的58套预售房产外，未拥有其他自有房产。该等预售房产的具体情况如下：

序号	坐落	面积（m2）	土地证号	预售许可证编号	房屋总价（元）
1	广州国际港航中心12层01-32房	2,058.59	穗府国用（2013）第14110054号	穗房预（网）字第20160731号	48,408,629
2	营口华海国际物流大厦公寓2单元21层2101-2126号	1,825.12	营口国用（2016）第5023号	第20170013号	16,426,080

注：截至本招股意向书摘要签署日，上述预售房产中，营口华海国际物流大厦公寓2单元21层2101-2126号已于2020年1月13日取得不动产权证书。

截至2019年12月31日，发行人上述预售房产不存在权属争议纠纷。

4、租赁房产

截至2019年12月31日，发行人及其分、子公司共承租并正在使用的主要租赁房产共83处，该等租赁房产主要用于日常办公，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积（m2）	租赁期限
1	中谷股份	上海海天龙国际物流有限公司	中国（上海）自由贸易试验区双惠路99号1幢106室	45	2019.02.01-2022.01.31
2	天津港中谷	天津港兴东物流有限公司	天津自贸试验区（东疆保税港区）陕西道1316号办公楼202室	45	2017.08.01-2037.12.31
3	铁海顺达	北京首科创融科技孵化器有限公司	北京市丰台区西三环南路14号院1号楼19层1915室	117.72	2018.05.03-2021.05.02
4	谷聚网络	大连市高新技术创业服务中心	辽宁省大连高新技术产业园区火炬路32A号B座21层2101室	700.06	2019.07.16-2020.07.30
5	天津分公司	天津港海丰保税物流有限公司	天津东疆保税港区海丰物流园九号仓库三单元-19	30	2015.01.01-2019.12.31
6	中谷股份	中谷集团	日照北京路西、香港路北临港工业大厦1幢1单元1028室	101.18	2019.01.01-2020.12.31
7	中谷股份	中谷集团	厦门市湖里区东港北路29号港航大厦1501、1502、1503A、1505A号	988.55	2018.07.01-2020.06.30
8	中谷有限	珠海港高栏港务有限公司	珠海市高栏港经济区高栏岛连岛大堤西侧珠海港高栏港务有限公司多用途码头综合楼三层305房	70.2	2013.04.01-2016.03.31（自动续期）
9	中谷股份	陈林生	汕头市龙湖区长江路19号泰业大厦A座5楼501号房之13单元	100	2019.09.01-2019.12.31
10	新良物流	侯贺朋、侯贺会	山东省青岛市开发区长江中路230号国贸大厦A楼座2410、2411、2412室	424.29	2018.02.05-2021.02.04
11	新良物流	侯贺道、吕葛、侯贺会	山东省青岛市开发区长江中路230号国贸大厦A楼座2407、2408、2409室	382.83	2018.02.05-2021.02.04
12	中谷股份	上海振龙资产管理有限公司	东方路3261号B座15层1501-1518室	1,532.36	2017.05.16-2022.07.31
13	中谷国际航运	珠海新源热力有限公司	珠海高栏港经济区高栏港大道2073号供热运行调度楼6楼之一办公室	71.1	2019.05.30-2021.05.30
14	新良物流	漳州招商局码头有限公司	港务大厦8层801-1室	62.75	2019.01.01-2019.12.31
15	中谷股份	中谷集团	天津港保税区京门大道与海滨大道交口世贸财富中心4-A区305-308室	585.14	2019.01.01-2020.12.31
16	新良物流	秦皇岛市欣茂投资有限公司	海港区河北大街中段197号金阳大厦708号	72.42	2019.05.10-2020.05.09
17	新良物流	上海国际港务（集团）股份有限公司张华浜分公司	张华浜分公司集祥大楼301-303室、311-314室	316	2019.01.01-2019.12.31
18	新良物流	嘉兴内河国际集装箱码头有限公司	嘉兴市南湖区七星镇星桥路777号综合楼5楼503东室	29.8	2019.07.01-2021.06.30
19	新良物流	嘉兴内河国际集装箱码头有限公司	嘉兴市南湖区七星镇星桥路777号综合楼5楼503西室	29.8	2019.09.01-2021.06.30
20	新良物流	广州市萝岗区联益物业管理服务部	广州市经济技术开发区宝石路24-36号汇景大厦3012室	226	2018.04.01-2023.03.31
21	新良物流	广州市萝岗区联益物业管理服务部	广州市经济技术开发区宝石路24-36号汇景大厦3018室	953	2018.04.01-2023.03.31
22	新良物流	肇庆港务有限公司	肇庆市端州区端州八路西三榕峡口东（三榕港内）一号楼207室	24	2019.01.01-2020.12.31
23	中谷股份	珠海港高栏港务有限公司	珠海市高栏港经济区高栏岛连岛大堤西侧珠海港高栏港务有限公司多用途码头综合楼三楼304	81	2016.04.01-2017.03.31（自动续期）
24	新良物流	广西梧州中外运仓码有限公司	梧州市西江四路李家庄8号第2幢办公楼603、604室	60	2019.07.01-2020.06.30
25	新良物流	昆明铁路局集团投资开发有限公司	昆明市官渡区拓东路270号昆铁得胜大厦B1601	107	2019.01.01-2019.12.31
26	中谷股份	中谷集团	日照海滨二路东连云港路南日照国际商贸中心C幢1单元2301-2304室	672.65	2019.01.01-2020.12.31
27	新良物流	连云区墟沟经济发展总公司物业管理部	海棠南路58号总公司办公楼709、710室	72.53	2019.05.20-2020.05.19
28	新良物流	龙口港集团有限公司	龙口市环海中路18号原海事处办公楼	37.8	2019.01.01-2019.12.31
29	新良物流	章菊仁	经济技术开发区桂苑大道135号英伦联邦14栋1305	49.61	2019.06.15-2021.06.14
30	新良物流	庞继红	开发区石城香榭公寓335号	43.3	2019.02.21-2020.02.20
31	新良物流	俞典	财富广场5号24楼2419-2420	119.4	2018.06.01-2019.12.31
32	新良物流	张家港保税港区港务有限公司	张家港保税港区港务有限公司办公大楼办公房201室	24	2019.01.01-2019.12.31（自动续期）
33	新良物流	徐宏华	恒隆国际C-903	69	2018.07.01-2020.06.30
34	中谷股份	长春实运物业管理服务有限公司	长春市高新区硅谷大街1198号硅谷大厦6楼602、606室	88.74	2019.08.20-2020.08.19
35	新良物流	上海同和文化创意产业投资有限公司	上海市杨浦区凤城路1号123幢415室	30	2019.11.01-2021.10.31
36	新良物流	海南港航实业发展有限公司	海口市滨海大道96号海港大厦十一层1109号	40	2019.09.01-2020.08.31
37	新良物流	海南港航实业发展有限公司	海口市滨海大道96号海港大厦十一层1112号	80	2019.09.01-2020.08.31
38	新良物流	海南港航实业发展有限公司	海口市滨海大道96号海港大厦十一层1102号	40	2019.06.01-2020.05.31
39	新良物流	蚌埠港国际集装箱码头有限公司	蚌埠市胜利西路799号办公楼1楼	25	2019.01.01-2019.12.31
40	新良物流	张顺福、李云燕	海港开发区港民街（21号路）南，海港大路（12号路）东A808、A811	167	2019.05.25-2020.05.24
41	新良物流	周清研	石狮市子芳路西侧曾坑段（曾坑厝头A6#宜爱楼805）	238.67	2017.06.15-2022.06.15
42	新良物流	郑慧秋	南宁市青秀区合作路1号晶泰东盟园SOHO公寓1号楼1015室	76.04	2019.11.27-2020.11.26
43	中谷股份	冯树仁	大连市中山区世纪街26号1单元11层4号	150	2018.03.20-2020.03.19
44	新良物流	冀召强	内蒙古乌海市海勃湾区维多利财富广场一号楼1704	135.51	2019.09.01-2020.08.31
45	中谷股份	中谷集团	上海市友谊路1869弄海尚明城25号501、601室	201	2019.01.01-2020.12.31
46	新良物流	奚亚华	防城港市港口区云南路雁栖香堤1201号房	87.08	2019.05.08-2020.05.07
47	中谷有限	余学耿	广西省钦州市钦州港巨龙国际花园12B901/902	174.21	2015.03.20-2020.03.19
48	新良物流	余学耿	广西省钦州市钦州港巨龙国际花园12B903	91.31	2019.02.01-2020.01.31
49	新良物流	农爱洁	南宁市青秀区合作路1号晶泰东盟园SOHO公寓1号楼1013室	59.41	2019.11.27-2020.11.26
50	新良物流	李治发、杨会玉	重庆市南岸区南坪西路38号1楼13-20	68.9	2019.02.25-2021.02.24
51	中谷股份	中谷集团	武汉新洲区阳逻街平江西路金色水岸2栋1单元12层1-1	218.35	2019.01.01-2020.12.31
52	新良物流	樊金生	镇江新区大港港中新村6区16幢301室	99.15	2019.02.01-2020.01.31
53	新良物流	刘建新	昆都仑区甲尔坝新村B区49号	228	2019.01.10-2020.01.09
54	新良物流	沧州渤海新区新城房地产开发有限公司	河北省沧州市渤海新区港城区人民街与神华路交汇处金融广场B区4层办公24	130.89	2019.06.01-2020.05.31
55	新良物流	太仓港正和兴港集装箱码头有限公司	业务楼三层南侧3间办公室和2间宿舍、北侧西面2间办公室	265	2018.12.15-2019.12.31
56	新良物流	招商港务（深圳）有限公司	深圳市南山区蛇口南港大道集运中心410房	74.75	2019.01.01-2019.12.31
57	新良物流	佛山市南海区樵纺有限公司	佛山市南海区西樵镇启沅东路3号西樵创新大厦（原西樵纺织科技大厦）七层715号	104.09	2019.04.01-2022.03.31
58	新良物流	西安宝厦投资有限公司	西安市经开区未央路中登大厦A座21层F12房	77	2019.06.18-2020.06.17
59	中谷股份	福州港马尾港务公司	福建省福州市马尾区经五路1号青州作业区客运站2楼原会议室	52	2019.01.01-2021.12.31
60	中谷股份	福州新港国际集装箱码头有限公司	福州新港国际集装箱码头有限公司办公大楼外租区409、410室	51.46	2019.01.01-2019.12.31
61	新良物流	温州金洋集装箱码头有限公司	温州市乐清柳市七里港区行政办公楼A幢301、302、304室	46.5	2019.01.01-2019.12.31
62	新良物流	佛山市磐鲲港口管理有限公司	佛山市南海区九江镇南村南鲲码头内二层205号	25	2019.01.01-2019.12.31
63	新良物流	佛山市南海百越物流管理有限公司	佛山市南海区小塘五星工业区南利集装箱码头生活区105房办公楼	35	2019.01.01-2019.12.31
64	新良物流	佛山市金海通货运物流有限公司	南庄码头办公大楼3楼301号	35	2019.01.01-2019.12.31
65	新良物流	广东省三埠港客货运输合营有限公司	开平市三埠区港口路七号综合联检楼二楼210室	33	2019.01.01-2019.12.31（自动续期）
66	中谷股份	佛山市和乐港口岸服务有限公司	佛山市乐从镇大闸村基围边和乐港办公楼一楼	45	2018.10.01-2019.12.31
67	新良物流	洋浦小铲滩港务有限公司	国际港务大楼二楼204办公室	75	2019.01.01-2019.12.31
68	新良物流	中山中外运仓码有限公司	中山市火炬开发区沿江东一路17号外运码头综合楼601室-602室	80	2019.01.01-2019.12.31
69	新良物流	广西北港商贸有限公司	铁山港步行街30#商铺	105	2018.05.12-2020.05.11
70	中谷股份	青岛港地产有限公司	子良山公寓3楼2单元101室	88.8	2019.04.01-2020.03.31
71	中谷股份	安徽省合肥港国际集装箱码头有限公司	合肥市繁华大道东段1888号8层813、815室	60	2019.03.01-2020.02.28
72	新良物流	江阴市长宏国际物流中心有限公司	江阴市滨江西路398号B220、B221号	135	2019.03.19-2020.03.18
73	新良物流	田飞	南京市龙潭街道龙岸花园祥和苑10栋2307号	90	2017.07.01-2020.06.30
74	新良物流	江苏天天买电子商务有限公司	南京市浦口区泰山街道浦珠北路133号205室	100	2019.06.01-2020.05.31
75	新良物流	泰州东君物流发展有限公司	泰州市高港区永安洲镇疏港北路78号综合楼8楼806室	46.8	2019.11.01-2020.10.31
76	新良物流	大丰海港港口有限责任公司	大丰港区一期办公楼2楼207室	43	2017.01.01-2019.12.31
77	中谷股份	盘锦港集团有限公司港口服务分公司	盘锦港A业务楼206号	38	2019.11.05-2020.11.04
78	新良物流	如皋苏中国际集装箱码头有限公司	如皋市长江镇环岛西路苏中国际办公楼一楼	23	2019.01.01-2019.12.31
79	新良物流	广州市花都巴江货运有限公司	花都港内贸区01室	15	2019.04.01-2019.12.31
80	新良物流	中国铁路哈尔滨局集团有限公司哈尔滨东站	集装箱中心站办公楼217室	24	2019.06.20-2019.12.31
81	新良物流	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	海沧区港南路268号综合楼214室	54.5	2018.08.01-2019.12.31
82	新良物流	广东朝成翔投资有限公司	肇庆市四会市大沙镇永泰码头办公区302办公室	20	2019.01.01-2019.12.31
83	新良物流	宁波吉泰国际物流有限公司	宁波市镇海区招宝山街道平海路1188号宁波（镇海）大宗生产资料交易中心B座四层416-417室	228.9	2019.01.01-2019.12.31

注：截至本招股意向书摘要签署日，上表所列第5、9、14、17、25、28、31、39、55、56、60、62、63、64、66、67、68、76、78、79、80、81、82、83项已到期的租赁房产正在签署续期或换租至其他租赁房产的相关合同。

上表所列发行人及其分、子公司的租赁房产中：1）共有2处房屋（即上表第53项和第66项）建于集体土地之上，且出租方未提供有权机关的批准文件；2）共有6处房屋（即上表第35-39项和第71项）建于划拨土地之上，且出租方未提供有权机关的批准文件及出租方上缴租金相关收益的证明；3）共有14处房屋（即上表第40-53项）的规划用途为住宅、居住或住宿餐饮，与实际的办公用途不符；4）共有31处房屋（即上表第53-83项）的出租方未能提供相关房屋所有权证书或其他房屋权属证明文件，其中27处房屋的出租方已在租赁合同中承诺或单独出具承诺，赔偿因租赁房屋产权纠纷或瑕疵给承租方造成的损失。

就上述租赁房产所存在的瑕疵，考虑到该等房屋主要用于日常办公，对于房屋并无特殊要求，且发行人对该等租赁房屋的配套建设性投入较少。如果未来因为租赁房屋的权属瑕疵确实需更换租赁房屋的，发行人可以在较短的时间内寻找到可替代的租赁房屋，且届时替换租赁房屋对发行人造成的直接经济损失较小，亦不会对公司的正常经营活动产生重大不利影响。此外，截至2019年12月31日，发行人及其控股子公司、分公司未就租用该等房产而发生纠纷或争议。

为了避免发行人因租赁物业相关瑕疵遭受经济损失，发行人控股股东中谷集团、实际控制人卢宗俊承诺如下：

“1、如果发行人及其控股子公司、分公司的相关租赁物业因不符合相关的法律、法规，而影响各相关企业使用该等土地和/或房屋以从事正常业务经营或被提前收回需要搬迁的，本公司/本人将积极协助落实新的租赁物业，保证发行人及其控股子公司、分公司不致因租赁物业问题影响正常业务经营，以减轻或消除不利影响；

2、如果发行人及其控股子公司、分公司的相关租赁物业因不符合相关的法律、法规，而被有关政府主管部门要求拆除、收回、责令搬迁或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因租赁合同被认定无效或引致其他纠纷，使得发行人及其控股子公司、分公司遭受损失（包括但不限于纠纷赔偿、搬迁装修等损失），相关损失由本公司/本人连带全额承担；

3、如果发行人及其控股子公司、分公司因未办理租赁登记备案而被主管部门要求责令限期改正，本公司/本人将促使相关方尽快按照要求办理相关手续，如发行人及其控股子公司、分公司因此受到处罚，相关处罚金额由本公司/本人连带全额承担。”

基于上述情况，发行人及其子公司、分公司租赁房产存在的相关瑕疵不会对发行人的业务经营产生重大不利影响，亦不会构成本次发行上市的实质性法律障碍。

（二）主要无形资产

1、土地使用权

截至2019年12月31日，发行人及其子公司未拥有土地使用权。

2、知识产权

（1）注册商标

截至2019年12月31日，发行人及其子公司持有的注册商标情况如下：

序号	商标名称	注册号	国际分类号	注册人	保护期限
1		23514038	39	中谷股份	2018年3月28日至2028年3月27日
2		23513555	35	中谷股份	2018年7月7日至2028年7月6日

（2）软件著作权

截至2019年12月31日，发行人及其子公司共拥有12项计算机软件著作权，并已获得相应的计算机软件著作权登记证书，具体情况如下：

序号	软件名称	著作权人	证书号	权利取得方式	权利范围	发证日期
1	中谷股份网上办公系统V1.0	中谷股份	软著登字第1708022号	原始取得	全部权利	2017.04.18
2	中谷股份网上订舱系统（网页版）V1.0	中谷股份	软著登字第1910921号	原始取得	全部权利	2017.06.29
3	中谷股份网上订舱系统（电脑安装版）V1.0	中谷股份	软著登字第1910849号	原始取得	全部权利	2017.06.29
4	中谷股份网上订舱系统（安卓版）V1.0	中谷股份	软著登字第1911230号	原始取得	全部权利	2017.06.29
5	中谷股份船舶管理系统（安卓版）V1.0	中谷股份	软著登字第1960767号	原始取得	全部权利	2017.07.17
6	中谷股份船舶管理系统（船舶版）V1.0	中谷股份	软著登字第1960426号	原始取得	全部权利	2017.07.17
7	中谷股份船舶管理系统（公司版）V1.0	中谷股份	软著登字第1960415号	原始取得	全部权利	2017.07.17
8	中谷股份集装箱管理系统V1.0	中谷股份	软著登字第2006923号	原始取得	全部权利	2017.08.03
9	中谷股份企业文化系统（移动版）V1.0	中谷股份	软著登字第2006874号	原始取得	全部权利	2017.08.03
10	中谷股份企业文化系统V1.0	中谷股份	软著登字第2023867号	原始取得	全部权利	2017.08.10
11	中谷股份集装箱管理系统（移动版）V1.0	中谷股份	软著登字第2027350号	原始取得	全部权利	2017.08.11
12	谷聚船舶营运管理系统V1.0	谷聚网络	软著登字第4540037号	原始取得	全部权利	2019.11.05

（3）域名

截至2019年12月31日，发行人及其子公司拥有已注册的域名共7项，具体情况如下：

序号	域名	域名持有人	有效期	证书类型
1	zhonggu56.com	中谷股份	至2022.04.06	国际域名注册证书
2	zhonggulogistics.com	中谷股份	至2022.03.28	国际域名注册证书
3	zhonggulogistics.com.cn	中谷股份	至2022.03.28	中国国家顶级域名注册证书
4	zhonggulogistics.cn	中谷股份	至2022.03.28	中国国家顶级域名注册证书
5	zhonggushipping.com	中谷股份	至2021.05.28	国际域名注册证书
6	feixiang56.cn	谷聚网络	至2023.06.11	中国国家顶级域名注册证书
7	wsights.com	谷聚网络	至2023.05.10	国际顶级域名注册证书

（三）特许经营

截至2019年12月31日，发行人不拥有任何特许经营权。

（四）业务资质

截至2019年12月31日，发行人及其子公司持有的业务资质情况如下：

1、水路运输许可证

发行人持有上海市交通委员会于2019年3月21日核发的《国内水路运输经营许可证》（编号：交沪XK0360），经营范围为国内沿海及长江中下游普通货船运输、国内水路货物班轮运输，经营期限为5年，从2019年3月21日至2023年10月31日。

发行人子公司国达海运持有厦门港水路运输管理处于2017年10月26日核发的《国内水路运输经营许可证》（编号：闽XSJ00074），经营范围为国内沿海普通货船运输；国内水路货物班轮运输，经营期限为5年，从2017年10月26日到2022年6月30日。

发行人子公司中谷国际航运持有广东省交通运输厅于2018年5月31日核发的《国内水路运输经营许可证》（编号：粤字XK2301），经营范围为国内沿海普通货船运输，经营期限为5年，从2018年5月31日至2023年5月30日。

2、国内船舶管理业务经营许可证

发行人持有上海市交通委员会于2015年12月7日核发的《国内船舶管理业务经营许可证》（编号：沪航服XK（市）749），经营范围为国内沿海及其他货船海务、机务管理和安全与防污染管理，经营期限为5年，从2015年12月7日至2020年12月6日。

3、海事局符合证明

发行人持有上海海事局于2017年5月16日核发的《中华人民共和国海事局符合证明》（编号：05A174），证明中谷股份的安全管理体系符合《中华人民共和国船舶安全营运和防止污染管理规则》的要求，覆盖的船舶种类为其他货船，证明有效期自2017年6月4日至2022年6月3日。

4、国内水路运输辅助业备案表

发行人持有上海市交通委员会于2016年9月18日核发的《国内水路运输辅助业备案表》，经营范围为国内水路运输、国内船舶管理业务和货物运输代理业务。

（下转A15版）