（上接A17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月份主要生产指标统计》，2020年度我国民航运输全行业分别完成货邮周转量和货邮运输量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、航空特货解决方案和产地直达解决方案等新兴业务，抢占市场先机，为实现"一个平台、两个服务提供商"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货量达6,903.65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，航空特货供应链服务货量达5,700吨、6,680吨和6,160吨，医疗冷链服务货量达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货物供应链业态，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圈。

2018-2020年，发行人生鲜产品进口量分别为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、挖掘更具实力和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

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其控股子公司拥有的房屋所有权如下表所示：

序号	权利人	房产证编号	地址	建筑面积（m2）	登记时间	用途	有无权利限制
1	东航物流	沪（2019）浦字不动产权第030952号	航城路1279号	201,952.93	2018年08月08日	仓储	无
2	东航物流	沪（2019）浦字不动产权第030949号	海天五路62号	24,328.41	2015年09月28日	仓储	无
3	中货航	沪（2017）长宁不动产权第007267号	虹桥路2550号1幢	16,934.70	2017年06月19日	交通运输	无
4	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021789号	航北路123弄31号101室	95.96	2017年05月05日	居住	无
5	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021469号	航北路123弄28号101室	101.74	2017年05月03日	居住	无
6	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021788号	航北路123弄11号603室	105.49	2017年05月05日	居住	无
7	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021470号	航北路123弄9号301室	103.87	2017年05月03日	居住	无
8	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021471号	航北路123弄15号102室	95.96	2017年05月03日	居住	无
9	中货航	沪（2017）闵字不动产权第021467号	航北路123弄11号101室	101.74	2017年05月03日	居住	无
10	东航运输	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0031154号	东湖大郡花园3幢1702室	90.03	2017年4月19日	居住	无
11	东环国际	沪房地长字（2008）第000212号	延安西路3295号6号楼301室等	330.50	2008年1月3日	居住	无

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，发行人购买商品房已签署了商品房购买协议并缴纳了购房款。发行人取得上述房屋所有权符合《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定。

发行人在生产经营中，按照证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，该等不动产产权完善，不存在搬迁风险。

截至本招股意向书摘要签署之日，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和临时建设用地规划管理规定》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：

序号	权利人	建筑物名称	临时设施期限	建筑面积（m2）
1	东航物流	12A临时仓库	至2021.6.30	4,332.10
2	东航物流	物流中心28A临时货库	至2021.6.30	3,347.70
3	东航物流	物流中心28B临时货库	至2021.6.30	3,206.30
4	东航物流	浦东物流中心特运库	至2021.6.30	1,500.00
合计				12,386.10

鉴于发行人上述临时建筑已取得了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，在经批准的使用期内不存在搬迁风险。

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

序号	权利人	建筑物名称	建筑面积（m2）	占全部使用物业面积比
1	中货航	国际货运仓库水泵房	214.00	0.03%
2	中货航	国际货运仓库车库	1,058.00	0.14%
3	中货航	国际货运消防值班室	90.00	0.01%
4	中货航	国际货运仓库货运库1.2	10,800.00	1.41%
5	中货航	办公配套设施	53.46	0.01%
6	东航物流	浦东物流中心海关监管出口	59.10	0.01%
7	东航物流	农场路门卫	16.00	0.00%
8	东航物流	浦东货站机坪房	12.00	0.00%
9	东航物流	浦东货站洗车房	7.88	0.00%
10	东航物流	海关值班室	18.00	0.00%
11	东航物流	办公配套设施	25.00	0.00%
12	东航物流	03号库大磅房	210.00	0.03%
13	东航物流	物流中心四号门海关查验房	77.50	0.01%
14	东航物流	浦东货站操作棚	2,000.00	0.26%
15	东航物流	北货站#7号操作棚	5,580.00	0.73%
16	东航物流	#8号操作棚	2,100.00	0.27%
17	东航物流	东区货站临时棚	960.00	0.13%
合计			23,280.94	3.03%

上述物业面积共23,280.94平米，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）占发行人营业总收入的比例如下：

项目 年份	17处自有瑕疵物业营业收入（万元）	发行人营业总收入（万元）	营业收入占比
2020年度	13,968.33	1,511,069.92	0.92%
2019年度	10,542.65	1,129,606.77	0.93%
2018年度	10,577.00	1,088,583.31	0.97%

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《民用机场管理暂行规定》、《民用机场建设行业管理暂行规定》、《民用机场管理暂行规定实施办法》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。该物业规划符合经中国民用航空局批准的《虹桥机场货运区总体布置方案》，取得了中国民用航空局核发的《上海虹桥机场货运区、市内货运处设计任务书的批复》、《关于东方航空公司修建国际货运仓库棚计划任务书的批复》等批准文件，并在竣工后取得了的上海市消防局的消防验收，该物业建设符合当时法律法规的规定。根据国务院于2002年3月印发的《民航体制改革方案》，机场实行属地化管理，土地管理权限和建设工程管理权限由民航管理部门划归地方土地管理部门和建设部门，但由于历史上该物业的建设系由民航管理部门审批，未履行土地管理部门规划许可、建设主管部门施工许可、竣工验收等手续，因而无法按照上海市不动产权登记相关规定办理取得产权证书。根据保荐机构、发行人律师对主管机关上海市民用机场地区综合监察支队的访谈，上述房屋经原主管部门中国民用航空总局批准建设，在工程竣工后，上海市消防局对货运仓库等建筑物进行了消防验收，但没有房产登记资料。主管机关经调查认为，无法提供房产登记资料系由于历史和体制改革原因造成，在建设期间已经通过当时政府职能主管部门中国民航局批准建设，且在竣工后通过上海市消防局消防验收，初步认定该等建筑为非违法建筑，上述建筑不会被要求强制拆除，也不会就此对发行人进行行政处罚。

上述物业中，第12、14、15、16、17项建筑，面积合计为10,850平方米，占发行人使用物业总面积的1.41%，为临时搭建的用于堆放货物的货棚，该等建筑仅为堆放的货物提供防晒、防雨之用，非发行人主要生产经营用房。根据中华人民共和国国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》3.0.22条规定，对于顶盖无围护的货棚按顶盖投影面积一半计算建筑面积，因此该等建筑物实际应计面积为5,425平方米，占发行人使用物业总面积的0.71%。其余尚未获得权属证书的自有物业建筑面积合计为1,630.94平方米，占发行人使用物业总面积的0.21%，为值班室、保卫室、洗车房、泵房等生产辅助用房。该等建筑物共计12,480.94平方米，占发行人使用物业总面积的1.63%，未根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定办理建设工程规划等相关手续，存在被规划主管部门责令限期拆除的风险。但鉴于该等物业占发行人使用物业总面积的比例较小，且非发行人主要生产经营用房，其未取得房屋所有权证书进而被拆除不会对发行人的生产经营造成重大不利影响。

综上，上述17处尚未取得产权证书的房产合计面积23,280.94平方米，仅占发行人自有物业总面积的8.32%，占发行人使用物业总面积的3.03%，占比较小。其中第4项面积为10,800.00平方米的发行人的主要生产用房未取得房屋所有权证系由于历史和体制改革原因造成，且在建设期间已经通过当时政府职能主管部门中国民航总局批准建设且在竣工后通过了消防验收，被现主管机关认定为非违法建筑。发行人其余未取得产权证书的物业不属于发行人的主要生产用房，且占发行人使用物业总面积较小，被拆除不会对发行人的生产经营造成重大不利影响。发行人未取得上述17处物业的产权证书不构成重大违法，也不构成本次发行上市的障碍。

此外，发行人控股股东东航产投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属纠纷，并给东航物流造成经济损失的，东航产投/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限。

2、租赁房产

截至2021年3月31日，发行人及其下属子公司的租赁房产情况具体如下：

（1）租赁合规的房产

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比
1	杭州萧山国际机场航空物流有限公司	中货航	货站A区E205、E206、E207	杭房权证萧字第088137号	航空货运相关的工作及业务经营	70.1	2019.1.1-2021.12.31	0.01%
2	广州空港投资建设集团有限公司	中货航	广州市花都区绿港三街3号508房	粤（2019）广州市不动产权第08151226号	办公	332.53	2020.8.1-2023.7.31	0.04%
3	上海葵克国际货物运输代理有限公司	东环国际	上海市祝桥空港工业区金闻路12号6幢区域厂房	沪房地南字（2006）第001594号	物流经营	1,251.00	2020.5.1-2021.4.30	0.16%
4	上海市外高桥保税区新发展有限公司	东环国际	上海自由贸易试验区加枫路28号2217室	沪房地浦字（2012）第018169号	办公	29.75	2020.7.1-2021.6.30	0.00%
5	上海圆丰文化发展有限公司	东航物流	张江丹桂路835、937号101室	沪房地浦字（2015）第005607号	办公	2,822.00	2021.1.1-2021.12.31	0.37%
合计						4,505.38	-	0.59%

（2）租赁对应的土地性质为划拨的有证房屋

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比
1	东航股份	东航物流有限/中货航	城阳区流亭镇	青城房自管字第1053号	仓库	1,991.08	2018.4.1-2032.12.31	0.26%
2	东航股份	东航物流有限/中货航	城阳区流亭镇	青城房自管字第1053号	仓库附属	-	2018.4.1-2032.12.31	-
3	东航股份	东航物流有限/中货航	南昌市新建区昌北国际机场货运仓库及值班用房	赣（2017）新建区不动产权第0002945号	仓库	3,503.13	2018.4.1-2032.12.31	0.46%
4	东航股份	东航物流有限/中货航	兰州新区中川镇机场路以东无号东航货运仓库1号楼	兰房权证（新区）字第999号	仓库	2,154.34	2018.4.1-2032.12.31	0.28%
5	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区禄口镇禄口机场	江宁房权证东山字第01026153号	仓库	2,358.54	2018.4.1-2020.3.31，有效期届满后双方未提出异议的，自动延展两年	0.31%
6	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区南京禄口机场东航基地	江宁房权证东山字第JN00043419号	仓库	4,500.00	2018.4.1-2020.3.31，有效期届满后双方未提出异议的，自动延展两年	0.59%
7	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区南京禄口机场东航基地	江宁房权证东山字第JN00043419号	办公	1,071.36	2018.4.1-2020.3.31，有效期届满后双方未提出异议的，自动延展两年	0.14%
8	上海东航投资有限公司	东航物流	上海市闵行区龙柏街道26街坊3/1、4、5丘的物业	沪（2018）闵字不动产权第009236号；第009206号；第009215号	办公、仓储	60,029.66	2021.1.1-2021.6.30	7.82%
合计						75,608.11	-	9.85%

（3）租赁无证房产

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比
1	东航股份	东航物流有限/中货航	山东省济南市高新区临港街道济南遥墙国际机场航顺路东首	无	办公	1,000.00	2018.4.1-2032.12.31	0.13%
2	东航股份	东航物流有限/中货航	山东省济南市高新区临港街道济南遥墙国际机场航顺路东首	无	办公	431.80	2018.4.1-2032.12.31	0.06%
3	东航股份	东航物流有限/中货航	山东省济南市高新区临港街道济南遥墙国际机场航顺路东首	无	仓库	905.82	2018.4.1-2032.12.31	0.12%
4	东航股份	东航物流有限/中货航	山东省济南市高新区临港街道济南遥墙国际机场航顺路东首	无	车棚及仓库	370.85	2018.4.1-2032.12.31	0.05%
5	东航股份	东航物流有限/中货航	朝阳区流亭街道民航路115号	无	办公	330.00	2018.4.1-2032.12.31	0.04%
6	东航股份	东航物流有限/中货航	蜀山区新桥机场内	无	仓库	126.00	2018.4.1-2032.12.31	0.02%
7	东航股份	东航物流有限/中货航	蜀山区新桥机场内	无	仓库	6,189.00	2018.4.1-2032.12.31	0.81%
8	东航股份	东航物流有限/中货航	永登县中川镇（货运处）	无	仓库附属	2,824.16	2018.4.1-2032.12.31	0.37%
9	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	仓库	20,800.00	2018.4.1-2032.12.31	2.71%
10	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	修理间	680.00	2018.4.1-2032.12.31	0.09%
11	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	仓库	312.00	2018.4.1-2032.12.31	0.04%
12	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	仓库	268.00	2018.4.1-2032.12.31	0.03%
13	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	仓库	116.00	2018.4.1-2032.12.31	0.02%
14	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	热处理库	192.00	2018.4.1-2032.12.31	0.03%
15	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	修理间	64.00	2018.4.1-2032.12.31	0.01%
16	东航股份	东航物流有限/中货航	西安咸阳国际机场空港西三路008号	无	监控室	30.00	2018.4.1-2032.12.31	0.00%
17	东航股份	东航物流有限/中货航	宁波市鄞州区石矸镇汪家村	无	仓库	6,765.00	2018.4.1-2032.12.31	0.88%
18	东航股份	东航物流有限/中货航	宁波市鄞州区石矸镇汪家村	无	仓库	2,744.00	2018.4.1-2032.12.31	0.36%
19	东航股份	东航物流有限/中货航	太榆路199号	无	仓库	2,375.00	2018.4.1-2032.12.31	0.31%
20	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区禄口镇禄口机场内	无	飞机仓库（备用）	1,050.00（注1）	2018.4.1-2032.12.31	0.14%
21	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区禄口镇禄口机场内	无	飞机仓库附属	2,550.00（注1）	2018.4.1-2032.12.31	0.33%
22	东航股份	东航物流有限/中货航	江宁区禄口镇禄口机场内	无	仓库附属休息室	108.00（注1）	2018.4.1-2032.12.31	0.01%
23	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	仓库	22,145.30	2018.4.1-2032.12.31	2.89%
24	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	办公	9,179.20	2018.4.1-2032.12.31	1.20%
25	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	仓库	259.54	2018.4.1-2032.12.31	0.03%
26	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	维修	449.80	2018.4.1-2032.12.31	0.06%
27	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	门卫	39.00	2018.4.1-2032.12.31	0.01%
28	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	门卫	26.00	2018.4.1-2032.12.31	0.00%
29	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	仓库	84.00	2018.4.1-2032.12.31	0.01%
30	东航股份	东航物流有限/中货航	昆明市长水机场东路北段东航货运区	无	门卫	21.00	2018.4.1-2032.12.31	0.00%
31	东航股份	东航物流有限/中货航	北京市大兴区大兴国际机场货运区	无	仓库	73,432.98	2019.8.27-2020.12.31（注2）	9.57%
32	广州白云国际机场航空物流服务有限公司	中货航	北区横十五路国内公共货站A1栋206房	无	办公	33.00	2020.4.1-2021.3.31	0.00%
33	深圳市机场国内货站有限公司	中货航	航空货站B1-d贴建办公楼E-203、E-208	无	办公	139.30	2018.5.1-2021.4.30	0.02%
34	重庆机场集团有限公司航空物流园发展分公司	中货航	重庆江北国际机场物流园区C区C3货运区3号一级货站H3228号办公用房	无	办公	33.00	2020.8.1-2021.7.31	0.00%
35	湖北机场集团航空物流有限公司	东航物流	武汉天河国际机场北货运区内货运库房B1、2、3、4、5、6及未标注的一个位置	无	航空货运	2,624	2021.1.1-2022.12.31	0.34%
36	中国民用航空新疆管理局机关服务中心	中货航	新疆乌鲁木齐市新市区迎宾路1341号	无	办公	22.00	2021.1.1-2021.12.31	0.00%
37	上海浦东国际机场货运站有限公司	东航物流有限	上海浦东国际机场货运站有限公司陆侧北段，浦东国际机场货运站内的特种车辆维修中心和两块辅助场地	无	进出通道	4,712.20	2018.1.1-2019.10.14（注3）	0.61%
38	上海机场（集团）有限公司	东航物流有限	虹桥国际机场西货运区	无	货运站项目	44,313.76	2017.3.1-2022.7.31	5.77%
39	上海机场（集团）有限公司	东航物流有限	浦东机场货运站A、B库，A、B库空侧以及陆侧操作场地	无	货物进出口护理及仓储	48,000.00	2017.8.1-2022.7.31	6.26%
40	上海机场（集团）有限公司	东航物流有限	浦东国际机场东工作区货运停车场及配套设施工程的业务用房整个第一层和第二层	无	办公	1,921.80	2017.8.1-2022.7.31	0.25%
41	上海机场（集团）有限公司	东航物流有限	东货运区货站A库北侧及一跑道7号门旁的操作棚	无	货站业务和相关货站操作	4,946.22	2017.8.1-2022.7.31	0.64%
42	上海机场（集团）有限公司	东航物流有限	浦东机场一期货运区南侧的原预留快递中心地块场地及一跑道7号门旁的操作棚	无	货站业务和相关货站操作	7,680.00	2017.8.1-2022.7.31	1.00%
43	上海机场（集团）有限公司	东远物流	浦东国际机场西货运区4、5地块	无	货站	95,777.60 41,145.00	租赁运营期始20年	12.48% 5.36%
44	上海国际机场股份有限公司	东航物流	浦东国际机场S2卫星厅0米层连廊	无	办公	27.95	2019.9.16-2021.9.15	0.00%
45	重庆纵合通宝商贸有限公司	东航物流	重庆市江北区福泉路420号3321	无	办公	105.5	2020.4.1-2021.3.31	0.01%
46	雷格斯商务服务（厦门）有限公司	东航物流	厦门市思明区鹭江道8号国际银行大厦8楼	无	办公	4.5	2020.6.12-2021.6.30	0.00%
合计						407,354.28	-	53.08%

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变更为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，自动延展两年。

注2：该处租赁合同已到期，双方正在续签过程中，目前仍实际使用。

注3：该处租赁合同已到期，双方正在续签过程中，目前仍按原条款履行。

截至2021年3月31日，发行人及子公司共租赁59处物业，面积合计487,467.77平方米。有13处物业拥有房屋所有权证，46处物业无房屋所有权证书。在已取得房屋所有权证的13处租赁物业中，产权完善的租赁物业共计5处，面积合计4,505.38平方米，占发行人使用物业总面积的0.59%。有8处有证物业对应的土地性质为划拨地，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%。发行人租赁的无证物业共46处，面积合计为407,354.28平方米，占发行人使用物业总面积的53.08%。

上述租赁瑕疵物业面积共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（根据报告期各期瑕疵物业所在地区的营业收入总额乘以报告期各期末瑕疵物业面积占该地区全部物业面积的比例得出），占发行人营业总收入的比例如下：

项目 年份	租赁瑕疵物业营业收入（万元）	发行人营业总收入（万元）	营业收入占比
2020年度	204,302.04	1,511,069.92	13.52%
2019年度	163,344.00	1,129,606.77	14.46%
2018年度	157,973.91	1,088,583.31	14.51%

注1：因发行人报告期各期的租赁瑕疵物业的面积有所变化，租赁瑕疵物业营业收入的计算以当期期末瑕疵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位于机场及机场周边。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事业单位等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。但由于机场及其周边区域建设的特殊性以及历史原因，使得机场区域的很多物业都建于划拨土地之上或没有相关产权证。

上述46处无证租赁物业中，第1-36项共36处无证房屋产权证书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建设项目，被拆除的可能性较小。该等物业因历史原因无法办理产权证明，但物业权属清晰，该等物业在租赁使用过程中未发生纠纷。鉴于发行人租赁该等房产的用途均为航空运输相关业务，符合机场土地规划的用途，产生权属纠纷或相关房产被拆除的可能性较小，不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

上述46处无证租赁物业中，第37-44项共8处物业系发行人向上海机场集团及其子公司租赁，面积为248,524.53平方米，占发行人使用物业总面积的32.39%。根据《上海市民用机场地区管理条例》的相关规定，"上海机场（集团）有限公司（以下称机场管理机构）负责机场的建设、安全和运营，并依照本条例的授权实施行政处罚"，上海机场集团作为授权执法机关，在浦东国际机场地区和虹桥国际机场地区享有管理权和执法权。根据保荐机构、发行人律师对上海机场集团的访谈，上海机场集团及其下属子公司出租给发行人的物业因坐落在划拨地上而未取得产权证书，但已履行了其作为机场管理机构的相关决策和批准手续，其作为机场管理机构有权向发行人出租该等物业。同时，该等出租物业不存在权属纠纷，且上海机场集团无拆除或用途变更计划。综上，发行人向上海机场集团及其子公司承租的物业能够合法使用，不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

其余第45-46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。发行人可以另行租赁其他物业替代，因此被拆除不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

发行人承租的物业中，8处已取得产权证书的物业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租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家；根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定，补交土地出让金或者以出租所获收益抵交土地出让金并经土地管理部门和房产管理部门批准，国有划拨土地使用权及其上的地上建筑物可以出租。但《中华人民共和国城市房地产管理法》及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的对出租划拨地上房屋的责任及处罚对象均为出租人，发行人承租该等房屋不构成违法违规。

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地。其中，坐落在上海地区的向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，属于发行人的一级枢纽货站，为发行人的主要生产经营场所。如前所述，发行人向上海机场集团及其下属子公司承租的8物业处房屋，面积合计248,524.53平方米，占发行人瑕疵物业总面积的51.50%，占发行人使用物业总面积的32.39%，已履行了上海机场集团作为机场管理机构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，无拆除或用途变更计划，因此该等主要生产用房搬迁的风险较小，不会对公司生产经营造成重大不利影响。发行人向东航投资租赁的60,029.66平方米的房屋，占发行人瑕疵物业总面积的12.44%，占发行人使用物业总面积的7.82%，该处物业拟于今年退租，相关业务将转移至发行人其他自有房产中，因此该等租赁物业瑕疵不会对公司生产经营造成重大不利影响。相关搬迁导致的相关费用届时将由双方协商确定。

综上，发行人1处面积为10,800.00平方米的国际货运仓库货运库和其向上海机场集团及其下属子公司租赁的合计面积248,524.53平方米的租赁物业的搬迁风险较小，且发行人向东航投资租赁的面积60,029.66平方米的物业拟于今年退租并将相关业务转移至发行人自有物业中，因此不会对公司生产经营造成重大不利影响。

综上，由于发行人租赁未办理产证的房产主要由机场或当地大型国有企业投资建设，主要为机场建设项目及机场配套建设项目，同时发行人租赁该等房产的用途也均为航空运输相关业务，因此产生权属纠纷或相关房产被拆除的可能性较小，不会对发行人生产经营产生重大不利影响，发行人承租该等物业不构成重大违法，不会构成本次发行上市的障碍。

截至本招股意向书摘要签署日，发行人不存在因违反土地、房屋相关法律法规和规范性文件而受到行政处罚的情形，不构成重大违法。

除上述瑕疵外，发行人不存在其他使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房产等情形，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

截至本招股意向书摘要签署日，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：

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
1	B-2076	B777	经营性租赁	NEXTDELL Limited	2010.2.26	至2022.2.25（注1）
2	B-2077	B777	经营性租赁	交银金鹏（上海）飞机租赁有限公司	2010.3.23	至2028.3.22（注2）
3	B-2078	B777	经营性租赁	JIANXIN JINQI LEASING（TIANJIN）CORPORATION LIMITED	2010.7.28	至2022.7.27
4	B-2079	B777	经营性租赁	JIANXIN JINQI LEASING（TIANJIN）CORPORATION LIMITED	2010.8.9	至2022.8.8
5	B-2082	B777	经营性租赁	JIANXIN JINQI LEASING（TIANJIN）CORPORATION LIMITED	2011.6.27	至2023.6.26
6	B-2083	B777	经营性租赁	JIANXIN JINQI LEASING（TIANJIN）CORPORATION LIMITED	2011.7.28	至2023.7.27
7	B-2425	B747	融资租赁到期承租人购买取得	自有	2018.10.2	长期
8	B-2426	B747	融资租赁到期承租人购买取得	自有	2007.9.13	长期
9	B-220E	777F	购买	自有	2020.10.20	长期
10	B-220F	777F	购买	自有	2020.10.24	长期

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其购置引入，飞机预购价格为9,000万美元，预计将在2022年2月交付。目前正式的飞机购买合同正在签署过程中。

注2：根据中货航与交银金鹏（上海）飞机租赁有限公司签署的《融资租赁方案建议书》，中货航后续拟通过融资租赁的方式承租该航空器，融资额为8,668万美元的等额人民币，融资租赁期限为6年，起租日为2022年4月1日。目前正式的飞机融资租赁合同正在签署过程中。

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，均已办理了民用航空器登记手续，其中B-2425和B-2426已取得了中国民用航空局颁发的民用航空器所有权登记证，所有权登记号码为O105411、O106008，B-220E和B-220F系中货航新购买取得，正在办理所有权登记证过程中。

（2）经营性租赁飞机

中货航目前通过经营性租赁的方式使用6架飞机。根据中货航与出租人签署的租赁协议及保荐机构、发行人律师对部分出租人的实地访谈，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，其中编号为B-2076的飞机中货航拟在该飞机租赁期限到期后将其购置引入，编号为B-2077的飞机中货航拟后续通过融资租赁的方式进行承租，就上述两架飞机已与承租人签署相关意向协议，正在签署正式协议的过程中。

其余飞机中货航拟继续续租，目前已与出租人开展初步续租谈判，预计不会发生不能续约的情况。如届时确有部分飞机无法达成续租意向的，鉴于对应飞机的租赁到期日最早在2022年，目前距离到期日较远，且市场上经营飞机租赁的租赁公司较多，发行人有充足的时间寻找替代的飞机租赁公司租赁飞机，并且发行人也可以通过自行购买飞机的方式进行运力的补充。因此，不会出现因发行人不能正常续约等原因导致生产经营受影响的情形。

（二）主要无形资产

1、土地使用权

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其下属公司拥有的土地使用权如下表所示：

序号	国有土地使用证/房地产权证	土地使用权人	座落	取得方式	用途	土地面积（m2）	使用期限	权利限制
1	沪（2019）浦字不动产权第030951号	东航物流	浦东国际机场11街坊3丘	出让	对外交通	29,400.00	至2056年10月10日	无
2	沪（2019）浦字不动产权第030949号	东航物流	海天五路62号	出让	对外交通	60,698.00	至2051年4月18日	无
3	沪（2019）浦字不动产权第030952号	东航物流	航城路1279号	出让	仓储	600,980.98	至2050年11月7日	无
4	沪（2017）长宁不动产权第007335号	中货航	程家桥街道250街坊24/2丘	作价出资或者入股	对外交通	292.00	-（注1）	无
5	沪（2017）长宁不动产权第007321号	中货航	程家桥街道250街坊24/3丘	作价出资或者入股	对外交通	6,337.00	-（注1）	无
6	沪（2017）长宁不动产权第007267号	中货航	虹桥路2550号1幢	作价出资或者入股	对外交通	32,739.00	-（注1）	无
7	沪（2017）闵字不动产权第021789号、021469号、021788号、021470号、021471号、021467号	中货航	闵行区龙柏街道721街坊11丘	出让	住宅	33,796.00	-（注2）	无
8	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0031154号	东航运输	东湖大郡花园3幢1702室	出让	住宅	7.73	至2073年8月26日	无
9	陕（2020）西咸新区不动产权第0000160号	创咸仓储	宣平大街以南、万联大道以东、致平大道以北、敦化路以西	出让	工业	80,618.79	至2069年5月6日	无
10	沪房地长字（2008）第000212号	东环国际	延安西路3295号6号楼301室	出让	住宅	6,943（注3）	（注4）	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局审批处领导的访谈，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准，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：该土地面积为东环国际所有的房屋所在小区整体的土地使用权面积，无东环国际所有的房屋的分摊土地使用权面积。

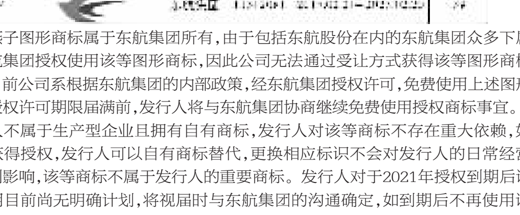
注4：该处土地使用权系东环国际购买的商品房对应的土地使用权，相关房地产权证书未标明有效期限，房屋竣工日期为1994年。

上述土地使用权中，第1-3项、第9项土地使用权的取得方式为出让，发行人取得该等土地使用权时与土地主管部门签署了土地出让合同并缴纳了土地出让金；第4-6项土地使用权系中货航从东航股份处受让取得（东航股份取得该等土地使用权系东航集团以国家作价出资方式投入），双方签订了《转让协议》，土地转让价款已支付并完成了过户手续；第7、8、10项土地使用权系发行人购买商品房所对应的土地使用权，发行人购买商品房已签署了商品房购买协议并缴纳了购房款。发行人取得上述土地使用权符合《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定。发行人合法拥有上述10处土地使用权，该等不动产产权完善，不存在搬迁风险。

2、商标

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其下属公司拥有的注册商标情况具体如下：

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：



该等燕子图形商标属于东航集团所有，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图形商标，因此公司无法通过受让方式获得该等图形商标的所有权。目前公司系根据东航集团的内部政策，经东航集团授权许可，免费使用上述图形商标。该等授权许可期限届满前，发行人将与东航集团协商继续免费使用授权商标事宜。

发行人不属于生产型企业且拥有自有商标，发行人对该等商标不存在重大依赖，如果不能继续获得授权，发行人可以自有商标替代，更换相应标识不会对发行人的日常经营造成重大不利影响，该等商标不属于发行人的重要商标。发行人对于2021年授权到期后该等商标的使用目前尚无明确计划，将视届时与东航集团的沟通确定，如到期后不再使用该等商标不会对发行人日常经营产生重大不利影响。

3、专利

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其下属公司未拥有专利权。

4、软件著作权

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其下属公司拥有的软件著作权情况具体如下：

序号	著作权人	软件名称	证书号	登记号	首次发表日	取得方式	权利范围
1	发行人	运输公司SAP系统V1.0.0	软著登字第4340670号	2019SR0919913	未发表	受让	全部权利
2	发行人	物流事业部SAP系统V1.0.0	软著登字第4340695号	2019SR0919938	未发表	受让	全部权利
3	发行人	东航快递官网系统V1.0.0	软著登字第4340655号	2019SR0919898	未发表	受让	全部权利
4	发行人	中货航官网系统V1.0.0	软著登字第4337611号	2019SR0916854	未发表	受让	全部权利
5	发行人	东航物流货站工单管理系统V1.0.0	软著登字第4337602号	2019SR0916845	未发表	受让	全部权利
6	发行人	东航物流货运影像信息平台V1.0.0	软著登字第4340636号	2019SR0919879	未发表	受让	全部权利
7	发行人	东航物流西安分公司货运管理系统V1.0.0	软著登字第4340708号	2019SR0919951	未发表	受让	全部权利
8	发行人	东航物流移动货运软件V1.0.0	软著登字第4353819号	2019SR0933062	2016.02.10	受让	全部权利
9	发行人	东航物流官方信息平台软件V1.0.0	软著登字第4353823号	2019SR0933066	2014.05.01	受让	全部权利

（下转A19版）