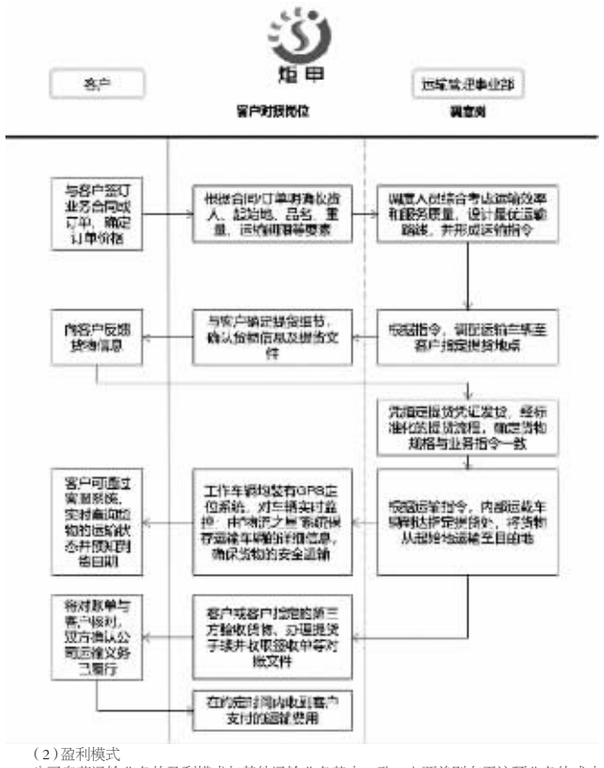
（上接A14版）

对于大多数运输业务，公司一般采用按月度结算的方式进行对账和结算。公司将货物运抵客户指定目的地后索取相关签收回单，凭签收回单与客户进行对账，在客户确认服务履行完毕及费用金额的准确性后，客户在公司设定的付款期限支付运费，业务操作中，客户实际执行的付款周期为30天内。

对于少部分代理运输业务客户，公司采取批次结算的方式，与多式联运的结算方式保持一致。

3、自营运输业务

（1）运营模式



（2）盈利模式

公司自营运输业务的盈利模式与其他运输业务基本一致，主要差别在于该项业务的成本费用为设备消耗、设备修理费用、成品油费用、通行费用、各项人员工资等。

（3）销售定价模式

公司根据客户的实际需求，在考虑货运成本、同类运输价格水平、管理难度、税收、财务费用、仓储、装卸等辅助成本等因素的基础上与客户协商确定服务价格。

（4）采购模式

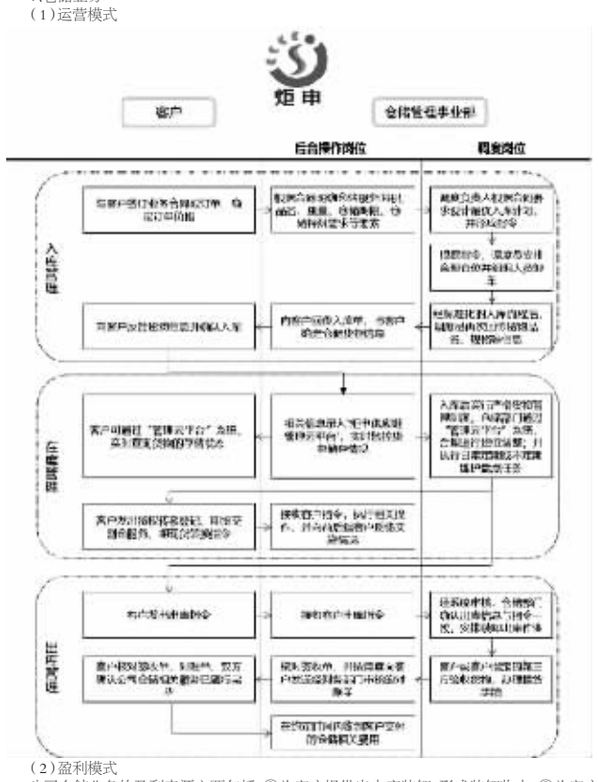
公司自营运输业务的采购模式较为简单，除采购所需运输车辆等固定资产外，主要为补充日常耗用的成品油等，采购的方式均为公开采购，价格较为公开透明。

（5）结算模式

由于自营运输业务具有运输里程较短、代付成本较低的特征，对于自营运输业务，公司一般采用按月度结算的方式进行对账和结算。公司将货物运抵客户指定目的地后索取相关签收回单，凭签收回单与客户进行对账，在客户确认服务履行完毕及费用金额的准确性后，客户在公司设定的付款期限支付运费，业务操作中，客户实际执行的付款周期为30天内。

4、仓储业务

（1）运营模式



（2）盈利模式

公司仓储业务的盈利来源主要包括：①为客户提供出入库装卸，形成装卸收入；②为客户提供仓储服务，形成仓租收入；③为客户提供货权转移登记服务，形成货权转移登记服务收入；④为客户提供期货交割与标准仓单制作服务，形成标准仓单制作收入及仓租收入。

（3）销售定价模式

公司按照市场行情向客户提供收费标准，根据客户的实际需求，与客户进一步协商确定服务价格。

（4）采购模式

仓储综合业务除了场地租赁和龙门吊、叉车等固定资产购买外，还需对管理系统、安全设施、劳保用具、办单纸张及其他办公耗用品进行采购。公司采购固定资产及管理系统时将综合考量货物质量、价格、售后服务后进行选择供应商，以及对供应商持续进行考核。

（5）结算模式

对于仓储综合业务，公司一般采用按月度结算的方式进行对账和结算。公司将在提供相应的仓储服务后索取相关服务完结凭证，凭完结凭证与客户进行对账，在客户确认服务履行完毕及费用金额的准确性后，客户将在公司设定的付款期限支付仓储服务费用，业务操作中，客户实际执行的付款周期为30天内。

2019年起，公司调整仓储业务客户的付款周期，为保障付款的及时性及资金的安全性，对于新客户将采用批次结算的方式进行结算付款。

（三）行业竞争情况及发行人在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局

（1）有色金属竞争格局

有色金属行业是国民经济的基础型、支柱型产业，所涉及的品类较多，包括铜、铅、锌等重金属，铝、镁等轻金属，金、银、铂等贵金属及钨、钼、锗、锂、铷、铯等稀有金属。有色金属应用于制造业、建筑业、电子工业、航空航天业以及核工业等重大领域。由于有色金属上下游产业链呈现跨国家、跨区域且上下游集中区域不同的特征，因此有色金属物资的物流配套服务具有必要性和重要性。

目前我国有色金属物流行业按照规模大小、业务定位及服务对象不同分为三类企业：第一类是大型有色金属生产商及贸易商集团控股或参股物流企业（以下简称“集团成员企业”）；第二类是规模化、专业化的第三方物流企业（以下简称“第三方企业”），炬申股份即属于该类型企业；第三类是从事某一物流环节的中小型运输公司（以下简称“中小型公司”），该类企业规模较小，一般仅提供单一物流环节，例如短途运输、仓储、装卸等。

大型有色金属生产商及贸易商在选择供应商时，若体系内具有配套物流资源，基于物流服务供应的及时性及业务契合度，一般会优先选择体系内的物流资源。但若综合考虑物流服务的质量和成本，由于第三方企业的专业度、行业集中度、物流网络的成熟度等具备一定的优势，因此，不少大型有色金属生产商及贸易商亦会重点考虑第三方企业。

从目前的市场格局来看，集团成员企业由于其雄厚的资本实力、与产业链的密切关系等显著优势占据了较大的市场份额。但在未来的市场格局中，第三方物流企业由于以下原因，将逐渐抢占较多的市场份额：1）第三方企业独立于下游产业链，是中立第三方，独立、中立的企业属性将为第三方企业提供更大的市场空间；2）第三方企业组织经营方式不断更新、服务水平和服务效率不断改善，市场竞争力不断提升；3）第三方企业是专营物流业务的企业，在物流方案设计、物流全程管理等更高层次的服务上更具有经验优势；4）第三方企业专注于物流行业，规模化、集约化程度较高，可通过规模化及集约化达到高效益、低成本；5）政策频出鼓励专业化第三方物流行业的发展，《2014-2020年中国物流业发展中长期规划》明确指出：到2020年，物流的社会化、专业化水平进一步提升，第三方物流比重明显提高。由此可见，在未来的有色金属市场格局中，第三方企业由于其政策支持力度大、市场化效率高、服务水平强、物流规模化及集约化程度高等优点，将占据更多的市场份额。

而规模小、服务种类单一的中小型物流公司，由于其资信水平、服务多样性、运力资源调配能力、服务质量和效率等远不及第三方企业，在市场中欠缺竞争力。未来有色金属物流行业将朝着规模化、标准化、综合化、个性化、智能化方向发展，小型、单一的物流公司更是缺乏市场竞争力。

因此，有色金属物流行业未来的市场格局将朝着专业化的第三方物流发展，第三方企业由于其政策支持、市场化效率、高服务水平、高程度集约化及低成本运营的特点，将逐渐占据较大的市场份额。

（2）多式联运行业竞争格局

目前我国多式联运行业仍处于发展初期，我国2017年多式联运货运量占比为2.90%，而欧盟同时间段铁路多式联运货运量占比高达17.90%、海路多式联运货运量占比高达16.50%、内陆水路多式联运货运量占比达7.70%、公路多式联运货运量占比达6.4%。

欧美发达国家在多式联运上发展起步早，其行业基础设施健全、管理制度、技术标准趋于稳定和成熟，已经形成了成熟的行业技术体系。目前国际上的主要多式联运企业更多在提升多式联运的环保化、信息化和智能化水平上保持技术投入。而我国多式联运发展起步较晚，虽然发展速度较快，但在多式联运基础设施建设、运载设备单元的标准化、装卸转运的高效化等方面仍需加大投入，持续发展。

2、发行人的行业竞争地位

经过多年经营发展，公司在有色金属铝产业链的第三方物流领域和多式联运物流领域积累了较为丰富的行业经验，在新疆区域、西南区域、华南区域和华东区域树立了良好的品牌形象，具有较强的市场竞争力和行业知名度。专注行业多年所累积的产业经验及上下游资源优势使公司可以根据市场变化和客户需求，优化业务流程和管理模式，为客户提供安全、高效、低成本的综合物流服务，公司已成为国家AAAA 级物流企业。

公司是铝产业链领先的专业第三方综合物流服务提供商，具有一定的市场影响力，特别在新疆区域和华南区域。基于公司在铝产业链上的品牌效应及市场影响力，天山铝业、中国铝业、东方希望、嘉能可、信发集团、锦江集团等铝产业链大型企业选择与公司进行长期合作，且客户稳定性和粘性较高。

从运输业务层面看，公司已发展成为铝产业链多式联运领域领先的优秀企业，在新疆地区和西南部地区形成了专线优势。2017年至2019年公司电解铝出疆运量分别为24.04万吨、49.57万吨和87.12万吨，占当年新疆电解铝产量的比例为3.65%、7.82%和13.40%，比例不断上升，市场份额不断增加。

从综合仓储业务层面看，公司炬申丹灶物流园区发展成为华南区域有色金属领域的核心仓库之一，在华南区域铝产业链仓储领域具有较强的市场竞争力。一方面，目前公司的仓储物流中心具有较强的市场竞争力，发展较快，2019年实现吞吐量超205万吨。另一方面，炬申丹灶物流中心是上海期货交易所批准设立的铝期货交割仓和铜期货交割仓，其核定库容分别为3万吨和2万吨，库容较大。期货交割仓资质在有色金属物流行业具有权威性和稀缺性，批准设库的标准较为严格，截至本招股意向书摘要签署日，全国范围内仅32家企业（45个仓库）获批成为铝期货交割仓，19家企业（24个仓库）获批成为铜期货交割仓，其中广东省获取铝期货交割仓资质和铜期货交割仓资质的企业分别为5家和3家，同时拥有以上两种资质的企业仅3家，炬申仓储为其中一家。

五、资产权属情况

（一）主要固定资产情况

截至2020年12月31日，公司拥有的固定资产原值为6,531.57万元，净值为4,184.60万元，主要包括房屋及建筑物、运输工具、机械设备和办公及电子设备，各类固定资产的状况如下：

单位：万元

固定资产	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	1,659.51	74.80	1,584.71	95.49%
运输工具	2,965.20	1,450.15	1,515.05	51.09%
机械设备	1,719.27	714.63	1,004.64	58.43%
办公及电子设备	187.59	107.40	80.19	42.75%
合计	6,531.57	2,346.97	4,184.60	64.07%

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值。

1、房屋建筑物

（1）取得房产证、不动产权证书的房屋建筑物

截至2020年12月31日，公司及全资子公司拥有已取得房产证/不动产证的房屋3宗，总面积为8,246.38平方米，均已获得房屋产权证书，具体情况如下：

序号	所有权人	权属证书编号	位置	面积(m²)	用途	他项权利	取得方式
1	三水炬申	粤0018佛三不动产权第0064987号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F1	1,274.44	车间	已抵押	购买
2	三水炬申	粤0018佛三不动产权第0064989号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F2	2,505.60	车间	已抵押	购买
3	三水炬申	粤0018佛三不动产权第0064991号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F3	4,466.34	宿舍	已抵押	购买

（2）未取得房产证、不动产权证书的房屋建筑物

截至2020年12月31日，公司及全资子公司拥有的未取得房产证/不动产证的房屋3宗，该3宗无证房产位于佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F1、F2、F3，面积约为3,717.81平方米，具体情况如下：

序号	所有权人	房屋对应的土地使用权证书编号	用途	面积(m²)	取得方式
1	三水炬申	粤0018佛三不动产权第0064987号、粤0018佛三不动产权第0064989号、粤0018佛三不动产权第0064991号	门卫	107.11	购买
2			车间	2,737.28	购买
3			宿舍	873.42	购买

1）发行人取得上述无证房屋建筑物的情况

上述三宗无证房屋建筑物位于佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F1、F2、F3，即发行人自有土地处，系发行人购买该处土地使用权时已存在的房屋建筑物，非发行人及其子公司自建。

三宗无证房屋建筑物系汪智民通过司法拍卖的方式取得，三水炬申再从汪智民处购买取得。三水炬申购买该处土地及地上建筑物的时间及交易价格如下：

①2018年9月17日，三水炬申与汪智民签署《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y201808090022号）、《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y201808090032号）及《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y201808090040号），以4,288.00万元购买了约42,658.75平方米土地使用权及三栋地上建筑物各50%的所有权（除此之外，本次购买还包括该地块上不可分割的其它若干无证建筑物或构筑物）。

②2018年12月26日，三水炬申与汪智民签署《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y20181221000003号）、《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y201812210015号）及《存量房买房合同》（合同编号：佛存量房合字Y201812210021号），三水炬申以4,109.00万元购买上述地块中剩余的约42,658.75平方米土地使用权及三栋地上建筑物各50%的所有权（除此之外，本次购买还包括该地块上不可分割的其它若干无证建筑物或构筑物）。

2）发行人未取得权属证书的原因

三水炬申购买该处无证房产所对应的土地使用权时，上述无证房产即已存在，非发行人及子公司自建，该等无证房产未取得权属证书系因历史遗留问题。因发行人购买该处土地及房产时未能获得宿舍、门卫的报建文件，故无法办理房屋权属证书；因此前述房产不符合土地规划等，属于违章建筑，存在被拆除的风险。

3）该处房屋建筑物具体用途及相关业务开展情况

该等无证房产为门卫、车间及宿舍。车间主要用于仓储，未实际使用，因车间属违章建筑，发行人下属全资子公司三水炬申已逐步进行拆除，截至本招股意向书出具之日，三水炬申已拆除车间屋顶，仅存墙壁；门卫及宿舍系属于配套设施。如前述无证房产被强制拆除，不会对发行人的生产经营造成实质性影响。

4）发行人因该处房屋建筑物受行政处罚的风险较低

鉴于：①因该等无证房产系三水炬申购买取得，非三水炬申自建，系因历史问题无法办理权属证书，不属于三水炬申故意违反《土地管理法》等相关规定的情形；②在取得该等无证房产后，三水炬申可正常使用，未因使用上述无证房产事项而受到行政处罚；③佛山市自然资源局三水分局于2020年1月20日、2020年7月21日及2021年1月25日分别出具《证明》，认为：佛山市三水炬申仓储有限公司位于佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F1、F2、F3地块，自2018年4月13日起至2020年12月31日，在辖区范围内未发现因违反土地、规划、不动产权登记管理及林地相关法律法规而被处罚的情形。因此，发行人及三水炬申被行政处罚的风险较低。

（3）租赁的房屋建筑物

截至2020年12月31日，发行人及全资子公司正在履行的房屋租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁房屋地址	房产证号	用途	面积(m2)	租赁期限	备注
1	炬申股份	陈国民、欧建平、周玲、陈治宇	文山市腾龙北路29号梧桐上河居1-10栋2单元1404室	云（2019）文山市不动产权第0011313号	员工宿舍	120.35	2020.08.01-2021.08.01	
2	炬申仓储	佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司	佛山市南海区丹灶镇西城村西城合作经济社“沥边”地段	粤0018佛南不动产权第0194413号	办公楼/仓库	22,460.31	2015.02.09-2051.8.9	房屋所有权人为佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份经济合作社，其同意转租。
3		于长河	佛山市南海区丹灶镇工业大道丹灶碧桂园2号楼2705房	粤0020佛南不动产权第0046002号	员工宿舍	88.71	2020.12.05-2021.12.04	-
4	石河子炬申	中国化学工程第十四建设有限公司	石河子市东七路63小区中国化学工程第十四建设有限公司厂顶1-3号	石房权证市字第0022500号	办公	250.00	2019.10.25-2022.10.24	-
5	无锡炬申	无锡西站物流中心投资开发有限责任公司	无锡市惠山区天港路209室(西站物流园区)	出租方未能提供该房产证	办公	30.00	未载明	-
6	昌吉炬申	吉木萨尔县汇通房地产开发有限责任公司	吉木萨尔县北亭综合园区汽配区6号楼第二层3.24号商铺	吉房权证2015字第00019276号	办公	82.80	2020.02.27-2021.02.26	-
7		新疆九洲恒昌房地产开发有限公司	吉木萨尔县五彩湾准定汽车城九洲物流园	吉房权证2016字第00021254号	办公	47.75	2020.01.04-2021.01.03	-
8	乌鲁木齐炬申	新疆有色金属工业集团物资有限公司	乌鲁木齐市北站二路226号办公楼一层1-03室	乌房权证乌市新市区字第2006098200号	办公	80.00	2020.05.01-2021.04.30	-
9	钦州炬申	靖西市渠洋镇塘麻村村民合作社	靖西市渠洋镇塘麻村塘麻屯	出租方未提供房产证	办公、住宿	300.00	2020.08.01-2030.07.31	-
10		广西钦保置业有限公司	广西钦州保税港区企业职工生活配套区504、505	钦房权证保税港区字第201604908号	员工宿舍	97.20	2021.01.18-2021.07.18	出租方转租、分租已取得原出租方、所有权人同意
11		广西钦州保税港区开发投资有限责任公司	中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区北部湾国际门户港航运服务中心A座511室	钦房权证保税港区字第201309264号	办公	50.19	2020.08.20-2021.02.19	-
12		广西壮族自治区人民政府广西钦州保税港区管理委员会	中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大道1号北部湾国际门户港航运服务中心	出租方未能提供该房产证	办公	46.00	2020.04.03-2021.04.02	-

注：1、对于上述租赁1，租赁价格为1.68万元/年。

2、对于上述租赁2，炬申仓储与丹灶镇土地资源开发公司于2015年2月签署上述“沥边”地段土地使用权租赁合同后，于2016年12月完成租赁土地所有上盖建筑工程的竣工验收，2018年8月炬申仓储提供相关资料协助丹灶镇土地资源开发公司获取上盖建筑物的不动产权证书。根据双方签署的《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》中关于上盖建筑的约定：炬申仓储在租赁用地上建设的上盖建筑物，炬申仓储在租赁期间拥有完全的使用权和支配权，租赁期结束后无偿归丹灶镇土地资源开发公司所有。由于该建筑物为租赁土地的上盖建筑物，且权利人为丹灶镇土地资源开发公司，因此，将建筑物使用视为租赁。

3、对于上述租赁3，租赁价格为2.4万元/年。出租方已提供经佛山市南海区房产交易所备案的《商品房买卖合同（预售）》，合同显示出租方已从佛山市南海区丹灶碧桂园房地产开发有限公司处购得该房产，目前正在办理产权登记手续。

4、对于上述租赁4、6、7，租赁价格分别为5.00万元/年、1.09万元/年、1.27万元/年。

5、对于上述租赁5，无锡西站物流中心投资开发有限责任公司于2017年12月25日出具《企业住所使用证明》，证明将该处房产提供给无锡炬申使用，同时无锡西站物流园区管理委员会在该证明上予以盖章确认。

6、对于上述租赁8，炬申仓储与新疆有色金属工业集团物资有限公司已签署《业务合作协议》，承租其约28,000平方米土地。在此业务基础上，新疆有色金属工业集团物资有限公司将位于乌鲁木齐市北站二路226号有色物资公司办公楼一层1-03室的建筑物免费租赁给乌鲁木齐炬申使用。

7、对于上述租赁9，该房屋建筑物及公司向靖西市渠洋镇塘麻村塘麻屯所租2,000m2土地使用权系共同租赁，租金合计1.05万元/年。塘麻村村民合作社于2020年8月1日出具《土地租赁证明》，证明该项房产所在土地为集体建设用地，该房产租赁已取得三分之二以上村民代表同意，并保证该租赁房无权属争议且不存在拆除风险，承诺如因该租赁发生相关争议或纠纷给钦州炬申造成损失的，将承担相应的赔偿责任；

8、对于上述租赁11，租赁价格为2.41万元/年；

9、对于上述租赁12，广西壮族自治区人民政府广西钦州保税港区管理委员会其于2020年4月3日出具《经营场所证明》，将该租赁房产无偿提供给钦州炬申使用。

2、主要经营设备

截至2020年12月31日，发行人及其下属子公司主要经营设备情况如下：

序号	设备	型号	数量	原值（万元）	净值（万元）	成新率	使用单位
1	正面吊	SRSC45H1	3	634.86	437.19	68.86%	石河子炬申
2	通用门式双梁起重机	MG	1	136.76	79.38	58.04%	炬申仓储
3	牵引车	东风牌DFH4250A12	9	238.45	233.55	97.95%	炬申股份
4		解放牌CA4250P25K2T1E5A	10	14.14	7.14	50.52%	钦州炬申
5		江淮牌HFC4181P1K5A35S3V	1	26.48	13.38	50.52%	炬申股份
6		华菱之星牌HN4180B34C4M4	2	875.80	438.96	50.12%	炬申股份
7		东风牌DFH4250A4	31	116.07	48.79	42.04%	炬申股份13辆，昌吉炬申18辆
8		东风牌DFH4180A	5	125.97	21.26	16.88%	炬申股份
9		东风牌DFL4251A17	5	14.14	7.14	50.52%	炬申股份
10		东风牌DFL4251AX16A	2	13.97	0.70	5.00%	炬申股份
11		江淮牌HFC4180K3R1F	3	40.26	2.01	5.00%	炬申股份
12		江淮牌HFC4181P1K5A35XF	2	17.95	0.90	5.00%	炬申股份
13		江淮牌HFC4251P1K5E330JF	1	8.97	0.45	5.00%	炬申股份
14		东风牌DFL4181A5	4	16.40	0.82	5.00%	炬申股份
15		东风牌DFL4181AX5	2	18.00	0.90	5.00%	炬申股份
16		华菱之星牌HN4180P33CM3	1	22.30	1.12	5.00%	炬申股份
17		东风牌DFL4250A	1	30.94	1.55	5.00%	炬申股份
18		东风牌DFL4251A2	4	123.28	6.16	5.00%	炬申股份
19		东风牌DFL4251AX17A	3	73.05	3.65	5.00%	炬申股份
20	挂车	通顺达牌QNM9400TPB	7	44.14	43.33	98.17%	炬申股份
21		通顺达牌QNM9400CCY	20	144.96	133.48	92.08%	钦州炬申
22		鑫永成牌YJH9400TJZ	12	65.71	33.20	50.52%	昌吉炬申
23		远东汽车牌YDA9400TPB	12	64.91	18.14	27.95%	炬申股份6辆，昌吉炬申6辆
24		明威牌NHG9402TPB	19	115.85	31.32	27.04%	炬申股份
25		中集牌ZJV9392HJPB	3	15.00	0.75	5.00%	炬申股份
26		新日驹牌SG9402TJZP	14	19.65	0.98	5.00%	炬申股份
27		明威牌NHG9401TPB	7	48.13	2.41	5.00%	炬申股份
28	叉车	CPCD35-AG65J	4	30.76	27.55	89.56%	无锡炬申
29		CPCD50-XRG77	1	16.64	14.33	86.15%	炬申仓储
30		CPC35N-RG51	5	31.24	21.85	69.96%	炬申仓储3辆，昌吉炬申2辆
31		HNF-300	2	209.64	139.38	66.48%	炬申仓储1辆，三水炬申1辆
32		CPC30-Q9K	4	19.29	12.44	64.50%	炬申仓储
33		4D27G31	4	37.48	20.80	55.51%	炬申仓储3辆，昌吉炬申1辆，三水炬申1辆
34		CPCD38-AG65J	4	29.67	15.58	52.50%	石河子炬申
35		CPCD35-AG51	1	5.52	2.79	50.52%	炬申仓储
36		CPC30N-RG51	13	78.23	36.18	46.25%	炬申仓储11辆，三水炬申2辆
37		CPC35-AG51	7	43.63	16.77	38.44%	炬申仓储3辆，石河子炬申4辆
38		CPCD35-AD51	3	21.36	5.30	24.79%	石河子炬申
39		CPC30-AG51	2	11.79	1.76	14.90%	石河子炬申
40		CPCD70-RG55	2	33.21	4.64	13.98%	石河子炬申
41		WP10G240E341	2	12.96	1.42	10.94%	炬申仓储
42		CP30	1	7.61	0.38	5.00%	炬申股份
43		CPCD100-RG55	1	25.21	1.26	5.00%	炬申仓储
44		E30	2	11.37	0.57	5.00%	炬申股份

注：上表将公司主要经营用固定资产分为正面吊、通用门式双梁起重机、牵引车、挂车、叉车五个类别，同一类别的固定资产按成新率进行排序，同时将同一型号固定资产合并展示。

发行人正常使用上述房屋建筑物及经营设备，不存在纠纷或潜在纠纷。报告期内，发行人不存在允许他人使用自己所拥有的固定资产的情况。

（二）主要无形资产情况

1、土地使用权

（1）自有的土地使用权

截至2020年12月31日，发行人及其下属子公司土地使用权的情况如下：

序号	权益主体	权属证书编号	位置	面积(m²)	性质	使用期限(至)	用途	他项权利
1	炬申股份	桂0020欽州市不动产权第0016794号	广西钦州保税港区二号路东面、中石油库区南面、东海路西面	49,274.22	出让	2063.09.27	仓储用地	无
2	三水炬申	粤0018佛三不动产权第0064987号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F1	85,317.50	出让	2048.12.05	工业用地	已抵押
		粤0018佛三不动产权第0064989号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F2		出让	2048.12.05	工业用地	已抵押
		粤0018佛三不动产权第0064991号	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧F3		出让	2048.12.05	工业用地	已抵押

（2）租赁的土地使用权

截至2020年12月31日，发行人及其下属子公司正在履行的土地使用权租赁情况如下：

（2）

序号	承租方	出租方	租赁地址	土地证号	用途	租赁面积(m2)	租赁期限
1	炬申仓储	佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司	佛山市南海区丹灶镇西城村西城合作经济社“沥边”地段	粤0018佛南不动产权第0194413号	仓储	104,772.40	2015.2.9-2051.8.9
2		新疆有色金属工业集团物资有限公司	乌鲁木齐市新市区北站二路226号	乌国用0014第0040783号	仓储	28,000.00	2019.5.1-2024.4.30
3		云南祥云飞龙再生科技股份有限公司	云南省祥云县财富工业园区	祥国用0013第1050号	仓储	21,025.00	无固定期限
4		广东先导稀材股份有限公司	广东省清远市高新区百嘉工业园	粤0016清远市不动产权第0002822号	仓储	3,000.00	无固定期限
5			广东省清远市清新区禾云镇云龙工业区	粤0018清远市不动产权第5024638号	仓储	600.00	无固定期限
6	三水炬申	佛山市三水区白坭镇富景社区西岸联社、西岸一组、三组、四组、五组、六组、八组、西坦一组、西坦二组	佛山市三水区白坭镇西岸码头侧、河堤	-	仓储	12,473.34	2019.1.1-2038.12.31
7	钦州炬申	靖西市渠洋镇塘麻村村民合作社	靖西县渠洋镇塘麻村塘麻屯	-	住宿、办公配套用地	2,000.00	2020.8.1-2030.7.31

注：1、对于上述租赁1，2015年2月9日至2016年8月9日为第一个租赁周期，租金为188.59万元/年，之后每五年为一个租赁周期，第2至6租赁周期的租金在上一租赁周期基础上递增35%，第7至8租赁周期在上一租赁周期基础上递增40%；

2、对于上述租赁2，2019年5月1日至2019年8月1日为免租期，2019年8月2日至2024年4月30日租金为81.76万元/年；

3、对于上述租赁3-5，租金为12元/年；

4、对于上述租赁6，租金合计18.71万元/年，每五年递增20%。该租赁系三水炬申向当地村委会及村小组直接承租，未履行当地村集体三分之二以上村民或村代表同意的决策程序，程序上存在瑕疵，但该租赁土地为公司经营储备用地，实际使用率不高，对公司经营影响有限；

5、对于上述租赁7，该土地使用权及公司向靖西市渠洋镇塘麻村塘麻屯所租300m2房屋建筑物系共同租赁，租金合计1.05万元/年。塘麻村村民合作社于2020年8月1日出具《土地租赁证明》，证明该处土地为集体建设用地，该土地租赁已取得三分之二以上村民代表同意，并保证该租赁无权属争议且不存在拆除风险，承诺如因该租赁发生相关争议或纠纷给钦州炬申造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

1）炬申仓储承租佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司土地使用权

①租赁的原因及背景

发行人子公司炬申仓储所租赁的南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社“沥边”地段出租方佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司先从“沥边”地段土地权属人佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社处承租取得该地块的承租权，租赁期限为40年。佛山市南海区丹灶镇地区通常由政府将村集体所属土地统一承租后按所承租期限对外招商引资进行出租。

由于公司取得承租权后还需投入大量资金进行开发建设，基于公司长期生产经营的考虑及与出租方佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司协商，并参考丹灶地区土地租赁的实际租赁情况，出租方与发行人签署租赁合同时剩余租赁期限还有36.5年，因此，最终确定租赁期限为36.5年，出租方按剩余的全部租期进行转租。

综合考虑上述因素，炬申仓储于2015年2月3日通过“佛山市南海区丹灶镇公共资源交易中心”竞拍取得“沥边”地段土地的租赁权，炬申仓储于2015年2月9日与出租方佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司签订了《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》，租赁期限36.5年。

②租赁不存在违法违规情况，不存在被行政处罚的风险

2020年3月18日，佛山市自然资源局出具《证明》，证明“丹灶镇西城村西城股份合作经济社在不违反农村资产流动管理相关规定的前提下，出租粤（2018）佛南不动产权第0194413号宗地的行为并不违反《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办[2016]30号）规定。”

2021年1月15日，佛山市自然资源局南海分局出具《证明》，证明炬申仓储“租赁的证号为粤（2018）佛南不动产权第0194413号宗地的行为未违反《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100号）及《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办[2016]30号）规定。”

炬申仓储租赁的“沥边”地段属于《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办[2016]30号）中所规定的“在城镇规范区范围内，占用农村集体经济组织集体土地的留用地”，根据该意见，该类土地“依法征收为国有土地，并由地级以上市、县（市、区）人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，视同以出让方式取得的国有建设用地。”

根据佛山市自然资源局于2021年1月15日出具《证明》，证明“炬申仓储租赁的证号为粤（2018）佛南不动产权第0194413号宗地的行为未违反《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100号）及《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》的规定。”

综上，炬申仓储租赁证号为粤（2018）佛南不动产权第0194413号宗土地的行为不属于违法违规行为，不存在被行政处罚的风险。

③租赁履行的相关程序

上述土地使用权租赁1系公司向佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司租赁的位于广东省佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社“沥边”地段的104,772.40平方米土地性质为国有划拨用地，用途为仓储用地。炬申仓储租赁该土地的相关程序如下：

2014年9月22日，佛山市南海区国土城建和水务局签发《国有建设用地划拨决定书》，依据佛山市南海区人民政府批准（南国土划拨[2014]00031号），将该处土地划拨予佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份经济合作社，土地用途为仓储用地。

2014年12月26日，佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社出具《土地证明》，将“沥边”地段的104,772.40平方米土地出租给佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司，租期至2051年8月9日，租赁期内可由其实施项目招商引资及转租。

2015年2月3日，炬申仓储通过“佛山市南海区丹灶镇公共资源交易中心”竞拍取得该土地的租赁权，炬申仓储于2015年2月9日与出租方佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司签订了《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》。

根据公司提供的粤（2018）佛南不动产权第0194413号土地证，该土地的权属人为佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份经济合作社，土地面积104,772.40平方米，用途为仓储用地。自炬申仓储承租该租赁土地后，炬申仓储主要将该土地用于仓储用途，符合土地使用权证的证载用途及合同约定的用途。

③影响合同租赁期限的因素

对于该处租赁，影响合同租赁期限的因素主要有发行人的生产经营计划、开发建设费用、租金、原租赁期限及租赁程序。

④影响租金的因素

公司签订租赁合同时已考虑前述因素，并对比同时期周边同地段土地租赁情况、租赁价格等最终确定，该等租金确定依据公允合理。

土地存在超过二十年部分的租赁合同不受法律保护的风险

对于该处土地，存在超过二十年部分的租赁合同不受法律保护的相关风险，详见本招股意向书“第四节 风险因素”之“三、经营风险”之“（八）仓储土地租赁所引发的风险”之“1、租赁