

(上接A39版)

112,126.36平方米;非经营性物业共计20宗,建筑面积合计18,296.73平方米。截至2018年12月31日,本行权证不齐全的物业共计113宗,具体情况如下: 1.截至2018年12月31日,本行拥有25宗仅有房屋所有权的物业; (1)22宗物业为经营性物业,具体情况如下: ⑦宗物业因开发商原因,无法办理土地使用权证,具体情况如下: 表3-19 因开发商原因,无法办理土地使用权证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 所有人, 房产证号, 坐落, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 7 properties with details on ownership and title issues.

⑧15宗物业因历史原因,无法办理土地使用权证,具体情况如下: 表3-20 因历史原因,无法办理土地使用权证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 所有人, 房产证号, 坐落, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 15 properties with details on historical title issues.

(2)3宗物业为非经营性物业,具体情况如下: 表3-21 仅有房屋所有权的非经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 所有人, 房产证号, 坐落, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 3 properties with details on non-operational title issues.

2.截至2018年12月31日,本行拥有21宗仅有土地使用权证的物业,具体情况如下: (1)18宗物业为经营性物业,具体情况如下: ①本行正在办理3宗物业的房屋所有权证,具体情况如下: 表3-22 正在办理房屋所有权的非经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 土地使用者, 土地证号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 12 properties with details on land title issues.

②2宗物业因历史原因,无法办理房屋所有权证,具体情况如下: 表3-23 因历史原因,无法办理房屋所有权的非经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 土地使用者, 土地证号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 12 properties with details on historical title issues.

③3宗物业因正在拆迁或重建,目前暂时无法办理房产证,具体情况如下: 表3-24 因正在拆迁或重建,目前暂时无法办理房产证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 土地使用者, 土地证号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 3 properties with details on title issues during demolition/reconstruction.

(2)3宗物业为非经营性物业,具体情况如下: 表3-25 仅有土地使用权证的非经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 土地使用者, 土地证号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 3 properties with details on non-operational title issues.

3.截至2018年12月31日,本行拥有67宗既未办理房屋所有权证也未办理土地使用权证的物业,具体情况如下: (1)53宗物业为经营性物业,具体情况如下: ①本行正在办理4宗物业的产权证,具体情况如下: 表3-26 正在办理产权证书的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 4 properties with details on title issues.

②14宗物业因开发商原因,无法办理产权证,具体情况如下: 表3-27 因开发商原因,无法办理产权证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 14 properties with details on title issues.

③33宗物业因历史原因,无法办理产权证,具体情况如下: 表3-28 因历史原因,无法办理产权证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 33 properties with details on title issues.

④本行正在办理2宗物业的土地使用权证,具体情况如下: 表3-29 因历史原因,正在办理土地使用权证的经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 2 properties with details on title issues.

(2)14宗物业为非经营性物业,具体情况如下: 表3-30 未办理房屋所有权证也未办理土地使用权证的非经营性物业

Table with 5 columns: 序号, 地址, 建筑面积(平方米), 权证不完善的原因. Lists 14 properties with details on non-operational title issues.

4.上述物业未取得权证对本行生产经营的影响 (1)瑕疵物业影响较小 截至2018年12月31日,本行拥有自有物业361宗,建筑面积合计为354,132.24平方米。其中,自有物业中的瑕疵物业情况如下: 本行瑕疵物业中仅取得房屋所有权的物业共计25宗,建筑面积合计26,814.26平方米,其中经营性物业5.93%;本行瑕疵物业中仅取得土地使用权证的物业共计21宗,建筑面积合计15,024.43平方米,其中经营性物业18宗,建筑面积合计12,354.43平方米,占本行自有物业合计建筑面积的3.49%;未取得房屋所有权及土地使用权证的物业共计67宗,建筑面积合计88,584.40平方米,其中经营性物业53宗,建筑面积合计78,787.50平方米,占本行自有物业合计建筑面积的22.25%;以上瑕疵物业中,经营性物业共计93宗,建筑面积合计112,126.36平方米,占本行自有物业合计建筑面积的31.82%;非经营性物业14宗,建筑面积合计18,296.73平方米。 上述瑕疵物业大多因开发商原因或历史原因造成,但未导致本行有关业务经营活动发生重大影响,保荐机构及发行人律师认为:该等瑕疵不会对发行人正常经营产生重大影响,也不会成为发行人本次发行并上市的法律障碍。

(2)本行稳步发展并持续经营,且营业网点众多,可替代性强 2015年1月1日以来,本行的业务主要包括公司银行业务、零售银行业务、资金业务及国际业务。根据毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计的本行2015年度、2016年度、2017年度及自2018年1月1日至2018年9月30日止9个月期间财务报表,本行的营业收入(合并财务报表数据)分别为57.51亿元、58.30亿元、60.79亿元及53.50亿元,本行自成立以来一直稳步发展并持续经营。此外,本行网点众多,可替代性强。

综上,保荐机构及发行人律师认为:发行人经营性物业中权证存在部分瑕疵,未使发行人有关的业务活动受到重大影响,发行人已承诺,如果发行人上述权证不完善的所有房产由于未取得相关权属证书而导致发行人不能继续使用经营等场所,发行人将立即搬移至发行人证书齐全或合法租赁的场所继续经营业务,该等经营场所转移不会对发行人的业务经营及财务状况产生实质性影响。因此,发行人瑕疵物业不会对发行人的生产经营造成实质性障碍。

此外,2016年,本行针对134宗房产进行了拍卖,具体情况如下: 2016年8月3日和2016年8月8日,本行分别与青岛德融房地产评估有限公司、青岛海立信土地房地产评估有限公司签订委托评估合同,约定由上述两家公司对本行所持有的134宗房产进行评估。2016年8月17日和2016年8月18日,青岛海立信土地房地产评估有限公司和青岛德融房地产评估有限公司分别出具了《评估报告书》,对上述134宗房产进行了评估。 2016年8月26日,本行分别与青岛金诺拍卖有限公司、青岛海诚拍卖有限公司签订《委托拍卖合同》;2016年8月29日,本行与青岛中和拍卖有限责任公司签订《委托拍卖合同》。根据上述合同约定,青岛金诺拍卖有限公司、青岛海诚拍卖有限公司、青岛中和拍卖有限公司分别接受委托对本行上述134宗房产进行拍卖。

2016年8月30日,本行通过官网(http://www.qrcb.com/qrcbms/html/)发布了《青岛农商银行部分非经营性和闲置房产处置公告》,对拍卖标的、处置方式、拍卖要求、竞买登记手续进行了公告。

2016年8月31日,青岛金诺拍卖有限公司、青岛海诚拍卖有限公司、青岛中和拍卖有限公司分别在《半岛都市报》发布拍卖公告,对拍卖标的、拍卖标的的展示时间与地点、竞买登记手续的时间与地点进行了公告。

截至2018年12月31日,本行上述134宗房产尚有51宗未成交成功,10宗物业部分拍卖成功。

2.租用房产情况 本行及其控股子公司部分办公及经营用房系通过租赁方式使用。截至2018年12月31日,租房房产(包括ATM场所租赁)共计245处,建筑面积合计约66,889.38平方米。

上述房屋租赁合同,出租方均已与本行签订租赁合同。根据《商品房租赁管理暂行办法》相关规定,城市房屋租赁应办理登记备案手续,本行上述租房房产管理存在未办理房屋租赁备案手续、部分出租方未能提供租赁房屋产权证的情况,但上述租赁合同双方真实意思表示,合同内容未违反法律、法规的强制性规定,上述租赁合同合法、有效。房屋租赁合同未备案不会对本行的业务经营产生重大不利影响。

3.其他土地使用权 截至2018年9月30日,本行已不存在拥有其他土地使用权的情况。

4.在建工程 报告期各期,本行在建工程变动情况如下表所示: 表3-31 在建工程变动情况

Table with 5 columns: 项目, 2018年1-9月, 2017年, 2016年, 2015年. Shows construction project trends over five years.

截至2018年9月30日,本行在建工程51处,账面价值71,317.7万元,其中账面价值最大的一处是在建工程为拟设立的济南分行办公楼,建筑面积约7,866.97平方米,账面价值22,609.7万元,尚未达到预定可使用状态。

(一)抵债资产 截至2018年9月30日,本行共有各项抵债资产净值6.45亿元。报告期内本行抵债资产分项情况、抵债资产减值准备变动情况及抵债资产处置情况如下表所示: 表3-32 本行抵债资产分项列示

Table with 5 columns: 项目, 2018年9月30日, 2017年12月31日, 2016年12月31日, 2015年12月31日. Shows non-performing assets and their disposal.

表3-33 本行抵债资产减值准备变动情况 单位:千元

Table with 5 columns: 项目, 2018年1-9月, 2017年, 2016年, 2015年. Shows non-performing asset impairment changes.

表3-34 本行抵债资产处置情况 单位:千元

Table with 5 columns: 项目, 2018年1-9月, 2017年, 2016年, 2015年. Shows non-performing asset disposal.

(二)商标、计算机软件著作权、著作权及域名 1.商标 截至2018年12月31日,本行在中国境内已取得14项商标专用权,具体情况如下表所示: 表3-35 本行在中国境内取得商标专用权情况

Table with 5 columns: 序号, 申请人, 申请号/注册号, 商标, 类别, 专用期限. Lists 14 trademarks owned by the bank.

2.计算机软件著作权 截至2018年12月31日,本行拥有7项计算机软件著作权,具体情况如下表所示: 表3-36 本行计算机软件著作权

Table with 5 columns: 序号, 标题, 注册地, 类别, 登记日期, 登记编号. Lists 7 software copyrights.

3.著作权 截至2018年12月31日,本行拥有的著作权情况如下: 表3-37 本行著作权

Table with 5 columns: 序号, 著作权人, 登记号, 作品名称, 作品类别, 登记日期. Lists 2 copyrights.

4.域名 截至2018年12月31日,本行拥有4项域名的《中国国家顶级域名注册证书》和10项《顶级域名注册证书》,具体情况如下表所示: 表3-38 本行域名

Table with 5 columns: 序号, 域名名称, 注册所有人, 注册时间, 到期时间. Lists 10 domain names.

六、同业竞争与关联交易 (一)同业竞争 同业竞争是指本行与控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人所控制的其他企业存在从事相同或相似业务的情形。 截至2018年9月30日,本行不存在控股股东或实际控制人。因此,本行不存在与控股股东或实际控制人及其控制的其他企业同业竞争的情形。

(二)关联方与关联交易 1.关联方及关联交易 根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号-关联方披露》、《上市公司信息披露管理办法》的相关规定,对照本行的实际情况,截至2018年9月30日,本行关联方如下表所示: (1)持有本行5%以上股份的股东

Table with 5 columns: 序号, 股东名称, 持股(万股), 持股比例(%), 股东性质. Lists 115 shareholders.

注:巴国国际集团有限公司与巴国国际建设集团有限公司系关联公司,上述两家公司合计持股比例为8%。

(2)持有本行5%以上股份的股东的控股子公司 表3-39 持有本行5%以上股份的股东的控股子公司

Table with 5 columns: 序号, 关联方名称, 与本行关联关系. Lists 27 subsidiaries of shareholders.

Table with 5 columns: 序号, 股东名称, 持股(万股), 持股比例(%), 股东性质. Lists 115 shareholders.