

信息披露 disclosure

(上接A38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:

- 截至2018年12月31日,本行拥有25宗仅有房屋所有权的物业:
- 122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:

序号	所有权人	房产证号	坐落	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	青房地权私字第091067号	胶南市桃园路	100.18	因开发商原因无法办理土地证
2	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	青房地权私字第091068号	胶南市琅琊台路	73.83	因开发商原因无法办理土地证
3	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	青房地权私字第091069号	胶南市隐珠和顺家园	256.07	因开发商原因无法办理土地证
4	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	青房地权私字第091070号	崂山区海尔路南侧凯庭商务中心西四区1至3层	3,668.80	因开发商原因无法办理土地证
5	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	青房地权私字第092650号	市南区琅琊台路	158.68	因开发商原因无法办理土地证
6	青岛即墨农村合作银行	青房地权农字第0400318号	开发区黄浦江路1楼	3,832.66	因开发商原因无法办理土地证
7	山东莱西市城区农村信用合作社	西房自字第2263号	莱西市颐和花园一期	181.10	因开发商原因无法办理土地证

②15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

序号	所有权人	房产证号	坐落	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司城阳支行	鲁 0116 青岛市城阳区不动产权第0022675号	城阳区流亭街道流亭商业街区1号楼12号网点	133.15	因历史原因,暂时无法办理
2	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	即房公特字第0004152号	即墨市批发市场大门楼南隅14号	173.40	因历史原因,暂时无法办理
3	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	即房公特字第0004151号	即墨市托兰总站网点38号	605.86	因历史原因,暂时无法办理
4	莱西市水集镇信用社	西房集字第01091号	水集镇石岛村	228.78	因历史原因,暂时无法办理
5	平度市崔召信用社	平房自字第02674号	崔召镇炉坊村	352.20	因历史原因,暂时无法办理
6	青岛农村商业银行股份有限公司莱阳支行	青房地权农字第0064866号	开发区太行山二支路16路西1楼	2,380.77	因历史原因,暂时无法办理
7	山东胶南市红石崖农村信用合作社大智分社	房权证公字第0000023号	胶南市红石崖镇管家庄村	136.00	因历史原因,暂时无法办理
8	山东莱西市农村信用合作社联合社	西房自字第0895号	普刀镇	4,723.51	因历史原因,暂时无法办理
9	崂山区北宅信用社	青房岭公字第000135号	崂山区北宅乡北宅村	889.12	因历史原因,暂时无法办理
10	平度市农村信用合作社联合社	平房自字第106735号	平度市青岛路235号物资购销合同调解处	745.86	因历史原因,暂时无法办理
11	崂山区沙子口信用社联合社	崂房岭公字第02733号	崂山区沙子口镇赵河村	20.79	因历史原因,暂时无法办理
12	平度市农村信用合作社联合社	平房自字第02661号	平度市青岛路235号	156.88	因历史原因,暂时无法办理
13	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	即墨私特字第110785号	即墨市兰高路27号内4户	341.21	因历史原因,暂时无法办理
14	农行李村信用社	青房岭公字第000135号	崂山区向阳路	1,764.09	因历史原因,暂时无法办理
15	中国农村银行莱西支行	西房自字第557号	市城区威海西路	61.49	因历史原因,暂时无法办理

③3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

序号	所有权人	房产证号	坐落	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司城阳支行	青房岭公字第02773号	韩洼镇潍东东路	2,052.13	因历史原因,暂时无法办理
2	即墨市农村信用合作社城阳分社	即房私特字第1493号	即墨市青钢一路1号	1,551.40	因历史原因,暂时无法办理
3	青岛海信土地房产评估有限公司	青房岭公字第02756号	崂山区夏庄镇王村南	2,226.30	因历史原因,暂时无法办理

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:

①18宗物业为经营性物业,具体情况如下:
②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

序号	土地使用权人	土地证号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司平度支行	鲁 0117 平度市不动产权第6000115号	平度市蒙山镇万利街157号	871.65	已申请,正在办理中
2	青岛农村商业银行股份有限公司城阳支行	鲁 0118 青岛市城阳区不动产权第0003782号	青岛市城阳区正阳路163号	2,690.77	已申请,正在办理中
3	青岛农村商业银行股份有限公司城阳支行	鲁 0119 胶州市不动产权第0009138号	胶州市城西镇姚庄社区村49号	763	已申请,正在办理中

②12宗物业因历史原因,无法办理房屋所有权证,具体如下:
表3-23 因历史原因,无法办理房屋所有权的非经营性物业

序号	土地使用权人	土地证号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司王哥庄支行	鲁 0116 崂山区不动产权第000116号	王哥庄镇王哥庄村	229.98	因历史原因,暂时无法办理
2	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	鲁 0118 青岛市黄岛区不动产权第0013979号	黄岛区宝山镇尚庄村	496.79	因历史原因,暂时无法办理
3	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	鲁 0117 青岛市黄岛区不动产权第0005073号	宝山镇尚庄村	496.79	因历史原因,暂时无法办理
4	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	鲁 0117 青岛市黄岛区不动产权第0004697号	胶南市琅琊镇驻地	604.8	因历史原因,暂时无法办理
5	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	鲁 0117 莱西市不动产权第0001469号	莱西市夏格庄镇驻地	981.67	因历史原因,暂时无法办理
6	柳花泊农村信用合作社	黄 0117 莱西市不动产权第0005175号	黄岛区街道办事处	553.97	因历史原因,暂时无法办理
7	青岛农村商业银行股份有限公司胶州支行	鲁 0117 胶州市不动产权第0009126号	胶州市北龙山路甲处爱国村125号甲	1,026	因历史原因,暂时无法办理
8	青岛农村商业银行股份有限公司胶南支行	鲁 0117 青岛市黄岛区不动产权第0007005号	胶南市泊里镇驻地	824	因历史原因,暂时无法办理
9	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	鲁 0117 莱西市不动产权第0005216号	莱西市日庄镇驻地	805	因历史原因,暂时无法办理
10	康家仁村村委会	鲁 0117 莱西市不动产权第0003177号	七级镇康家村	247.8	因历史原因,暂时无法办理
11	青岛农村商业银行股份有限公司平度支行	鲁 0117 平度市不动产权第6000117号	平度市南村镇兰底河北村长江路62号	560	因历史原因,暂时无法办理
12	青岛农村商业银行股份有限公司胶州支行	鲁 0117 胶州市不动产权第0009126号	胶州市北龙山路甲处爱国村125号甲	661	因历史原因,暂时无法办理

③3宗物业因正在拆迁或重建,目前暂无法办理房产证,具体如下:
表3-24 因正在拆迁或重建,目前暂无法办理房产证的非经营性物业

序号	土地使用权人	土地证号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	鲁 0116 青岛市黄岛区不动产权第0029979号	黄岛区六汪镇驻地	--	原房屋拆除正在重建
2	即墨市南村信用社	即房用字第1162号	南村乡刘家周村	360	政府拆迁中,暂时无法办理
3	即墨市金口农村信用合作社	即房用字第67号	即墨市金口镇驻地	678	政府拆迁中,暂时无法办理

④15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

序号	土地使用权人	土地证号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	北宅信用社	崂村建字第1号	北宅街道大岭村	100	因历史原因,暂时无法办理
2	即墨市灵山信用社	即房用字第3053号	灵山镇河南一村	1,850	因历史原因,暂时无法办理
3	即墨市段村信用社联合社	即房用字第3025号	段村乡范家街村	720	因历史原因,暂时无法办理

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:

①53宗物业为经营性物业,具体情况如下:
②本行正在办理4宗物业的产权证,具体情况如下:
表3-26 正在办理产权证的经营性物业

序号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	市北区银川路82-4号	1,298.58	本行正在办理产权证
2	市北区错埠岭街道	802.25	本行正在办理产权证
3	崂山区秦岭路6号1至5-34层	40,448.36	本行正在办理产权证
4	烟台山风景区300号售楼处中心3号楼	3,406.87	本行正在办理产权证

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

序号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	崂山区海泊河西路路北	1,367.56	因开发商原因,暂时无法办理
2	李沧区唐山路57号	347.24	因开发商原因,暂时无法办理
3	城阳区正阳路588-590号	1,501.34	因开发商原因,暂时无法办理
4	黄岛区崇岛西路82-2号	337.12	因开发商原因,暂时无法办理
5	开发区香江路231号	360.00	因开发商原因,暂时无法办理
6	开发区保税区长江路54号	264.85	因开发商原因,暂时无法办理
7	青岛经济技术开发区长江中路3号	8,196.99	因开发商原因,暂时无法办理
8	开发区金沙湾路8-8号网点	1,266.90	因开发商原因,暂时无法办理
9	市南区安徽路66号	643.18	因开发商原因,暂时无法办理
10	胶南市珠海路17号	--	因开发商原因,暂时无法办理
11	莱西市团埠镇东庄头村	561.60	因开发商原因,暂时无法办理
12	莱西市李村街道	1,141.16	因开发商原因,暂时无法办理
13	青岛市南区竹园路26-28、30号	578.85	因开发商原因,暂时无法办理
14	青岛市市北区人民路292-15号	903.84	因开发商原因,暂时无法办理

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

序号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	市北区金水苑小区7号楼甲102网点	133.00	因历史原因,暂时无法办理
2	市北区辽阳路4区13号楼106	102.08	因历史原因,暂时无法办理
3	崂山区王哥庄街道望里社区驻地	247.00	因历史原因,暂时无法办理
4	李沧区书院路232号	45.00	因历史原因,暂时无法办理
5	城阳区长春路街道西葛社区	60.00	因历史原因,暂时无法办理
6	城阳区长春路街道南流路367号	614.00	因历史原因,暂时无法办理
7	城阳区长春路街道仙家寨社区	50.00	因历史原因,暂时无法办理
8	城阳区长夏街道夏塔路3号	2,000.00	因历史原因,暂时无法办理
9	青岛市城阳区西城社区	34.00	因历史原因,暂时无法办理
10	城阳区长春路街道南流路367号	45.00	因历史原因,暂时无法办理
11	城阳区惜福镇街道南流路367号	172.00	因历史原因,暂时无法办理
12	城阳区青城路以东,后桃林小区9、10、11号	486.00	因历史原因,暂时无法办理
13	城阳区青城路以东,后桃林小区9、10、11号	685.00	因历史原因,暂时无法办理
14	城阳区长夏街道仙家寨社区	176.00	因历史原因,暂时无法办理
15	青岛市城阳区河套街道海泊路628号	1,290.00	因历史原因,暂时无法办理
16	即墨市烟青路527号	545.00	因历史原因,暂时无法办理
17	即墨市龙山办事处大留村1026号	216.00	因历史原因,暂时无法办理
18	山东省即墨市长江一路287号	1,480.80	因历史原因,暂时无法办理
19	胶南市滨海办事处海泊路12路	985.00	因历史原因,暂时无法办理
20	胶南市大场镇吉利街84号	523.00	因历史原因,暂时无法办理
21	胶南市铁山办事处泰山西路	500.00	因历史原因,暂时无法办理
22	胶南市王台镇巨洋路181号	320.00	因历史原因,暂时无法办理
23	胶南市王台镇王台路21号	300.00	因历史原因,暂时无法办理
24	胶南市珠海路371号	275.00	因历史原因,暂时无法办理
25	胶南市向阳路247号	744.00	因历史原因,暂时无法办理
26	胶南市张家楼镇董里村	289.00	因历史原因,暂时无法办理
27	平度市福州路中段	370.00	因历史原因,暂时无法办理
28	平度市苏州路12-14号	365.00	因历史原因,暂时无法办理
29	莱西市青岛路68号	635.00	因历史原因,暂时无法办理
30	莱西市朴木村	737.00	因历史原因,暂时无法办理
31	城阳区长夏街道东程村	67.50	因历史原因,暂时无法办理
32	城阳区棘洪滩街道驻地	1,112.58	因历史原因,暂时无法办理
33	夏庄街道源头社区原王沙路源头河以南第二处房屋	99.75	因历史原因,暂时无法办理

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

序号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	胶州市北宅镇信德村西三路	220.00	本行正在办理土地使用权证,但房产所有权证书因历史原因暂时无法办理
2	胶州市阜安镇信德村徐村路220号	37.00	本行正在办理土地使用权证,但房产所有权证书因历史原因暂时无法办理

②114宗物业为经营性物业,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

序号	地址	建筑面积(平方米)	权证不完善的原因
1	崂山区沙子口街道办事处驻地	50.00	因历史原因,暂时无法办理
2	崂山区中韩街道南流社区	643.00	因历史原因,暂时无法办理
3	崂山区中韩街道办事处	290.00	因历史原因,暂时无法办理
4	青岛市城阳区惜福镇街道驻地	1,200.00	因历史原因,暂时无法办理
5	城阳区流亭街道南流路367号	856.00	因历史原因,暂时无法办理
6	城阳街道驻地	78.00	因历史原因,暂时无法办理
7	城阳街道驻地	2,652.00	因历史原因,暂时无法办理
8	城阳区长夏街道文化街	84.70	因历史原因,暂时无法办理
9	城阳区长夏街道文化街	559.00	因历史原因,暂时无法办理
10	城阳区正阳路	1,100.00	因历史原因,暂时无法办理
11	胶南市大场镇驻地	215.00	因历史原因,暂时无法办理
12	青岛市城阳区红岛街道肖家社区	124.50	因历史原因,暂时无法办理
13	莱西市青岛路89号	227.70	因开发商原因,暂时无法办理
14	城阳区岳各庄112号	1,720.00	因历史原因,暂时无法办理

4.上述物业未取得权证对本行生产经营的影响
① 经营物业影响较小

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,建筑面积合计平26,814.26平方米,其中经营性物业共22宗,建筑面积合计20,984.43平方米,占本行自有物业合计建筑面积的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,其中经营性物业共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%;未取得房屋所有权证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,其中经营性物业共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,非经营性物业共计20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因素造成,但未导致发行人有关的业务活动受到重大影响,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实力性障碍。

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。根据经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日止九个月期间财务报表,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的部分瑕疵,未使发行人有关的业务活动受到重大影响。发行人已承诺,如果发行人上述权属证书不完备的自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或经营场所,发行人将立即搬移该等权属证书齐全或合法租赁的场所继续使用经营业务,该等经营场所搬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,本行共计划对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》,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、青岛华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、青岛华诚拍卖有限公司、青岛中和拍卖有限责任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.cn/qrcbcmshmi/>)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、拍卖时间、竞买登记手续办理等进行了公告。

2016年8月31日,青岛金诺拍卖有限公司、青岛华诚拍卖有限公司、青岛中和拍卖有限责任公司分别在《青岛都市报》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公告。

截至2018年12月31日,本行上述134宗房产物业尚有51宗未拍卖成功,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取得。截至2018年12月31日,租赁房产包括ATM机场所租赁,共计24处,建筑面积共计约66,889.38平方米。上述房产租赁中,出租方均已与本行签订租赁合同。根据《商品房屋租赁管理办法》相关规定,城市房屋租赁应办理登记备案手续。本行上述租赁房产尽管存在未办理房屋租赁合同备案手续、部分出租方未能提供房屋产权证的情况,但上述租赁合同系双方真实意思表示,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。房屋租赁的上述瑕疵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:

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
期/年初余额	635,221	2,135,222	2,025,309	1,855,050
本期/年增加	86,006	498,396	166,561	402,010
转出至固定资产	(7,656)	(1,994,768)	(66,648)	(229,429)
其他减少	(406)	(6,629)	--	(2,322)
期/年末余额	713,165	635,221	2,135,222	2,025,309

截至2018年9月30日,本行在建工程51处,账面价值71,317万元,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平方米,账面价值22,609万元,尚未达到预定可使用状态。

(二) 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

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
土地使用权及房屋	756,835	504,775	522,574	472,752
其他	4,692	4,692	7,628	1,573
合计	761,527	509,467	530,202	474,325
抵债资产减值准备	(16,677)	(86,095)	(56,503)	(34,220)
抵债资产净值	644,850	413,372	373,699	340,105

表3-33 本行抵债资产减值准备变动情况

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
期/年初余额	96,095	156,503	134,220	160,816
本期/年计提	31,388	35,986	37,349	-
本期/年转回	(8,827)	(63,524)	(2,759)	(8,177)
本期/年处置	(1,979)	(42,870)	(2,307)	(8,419)
期/年末余额	116,677	96,095	156,503	134,220