

(上接D4版)

号网点房屋的房屋所有权证书(青房地权证字第000482号),但尚未就该房屋所占用的土地办理土地使用权证。该房屋建筑面积约为1,030平方米,占本行自有房产总建筑面积的比例约为1.30%。

本行于2002年取得该房屋,当时该处房屋及土地均属崂山区管辖,但由于历史上区域划分进行调整,目前该房屋属崂山区管辖,该房屋所占用土地市属南区管辖,不动产产权证须于青岛市不动产登记中心办理。目前,该房屋所占用土地相关档案尚未留于崂山区不动产登记中心,须待市级相关部门统一协调,办理档案移送到,由青岛市不动产登记中心为本行办理相应不动产权证书。截至本招股意向书签署之日,该房屋所占用土地的土地使用权未出现争议且不存在潜在纠纷。如果需要搬迁时,本行将搬迁至替代性经营场所,该搬迁不会对本行的整体经营和财务状况产生重大不利影响。

发行人律师认为,本行已经取得房屋所有权证书,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,占有、使用该物业不存在实质性法律障碍,但本行在转让、抵押或以其他方式处置该物业前应取得相关土地使用权证,本行尚未取得土地使用权证的情形不会对本行的经营产生重大影响,亦不会对本次发行上市造成实质性影响。

4. 本行实际占有位于青岛市崂山区仰口湾海滨的房屋,该房屋及该房屋占用范围内的土地尚未取得不动产权证书。该房屋建筑面积约为1,136平方米,占本行自有房产总建筑面积的比例约为1.43%。

本行于1997年取得该房屋,本行目前就该房屋办理过户时,青岛市崂山区不动产登记中心虽可查询到该房屋的房产登记信息,但无法查询到该房屋所占用范围内的土地使用权登记信息,导致本行无法办理上述房屋不动产权证书。本行使用该物业进行的有关业务活动并没有因取得或未取得相关的产权证明而受到重大影响,也不存在导致本行重大损失以致不等于上市条件的情形,截至本招股意向书签署之日,该房屋所有权及该房屋所占用的土地使用权未出现争议且不存在第三方向本行主张房屋所有权或者土地使用权的情形。如果需要本行搬迁时,本行将搬迁至属证书齐全或合法租赁的场所继续经营业务,该搬迁不会对本行的业务经营和财务状况产生重大不利影响。

5. 本行实际占有两处位于青岛市崂山区东海路石窑别墅小区创业中心7号楼的自有房产,合计建筑面积约为420平方米,占发行人自有房产总建筑面积的比例约为0.53%。该两处房产已取得相应的不动产权证书,但不动产权证书中未载录土地使用权信息。上述两处物业尚待本行办理不动产权证书的办证手续。此外,由于本行已取得的不动产权证书中已载录本行对上述两处房屋所有权的信息,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,本行占有、使用上述物业不存在实质性法律障碍,但本行在转让、抵押或以其他方式处置该物业前应取得相关土地使用权证明,发行人律师认为,本行不动产权证书中未载录土地使用权的情况不会对本行的经营产生重大影响,亦不会对本次发行上市造成实质性影响。

发行人律师认为,本行上述尚未办理权证的房产及土地使用权情况不会对发行人的经营产生重大影响,亦不会对本次发行上市造成实质性影响。

(三)通过房屋购买协议或拆迁补偿取得的房屋

截至2018年1月30日,本行与第三方签订房屋购买协议,购买2处合计建筑面积约为48,659平方米的房屋,并将通过拆迁补偿取得1处合计建筑面积约为744平方米的房屋,具体情况如下:

1. 1处合计建筑面积约为47,403平方米的房屋为向房地产业开发单位购买,该等房地产业开发单位已取得商品房预售许可证,该等房屋购买协议尚在履行过程中,房屋购买协议的内容不违反中国有关房地产业的有关规定。

2. 2处合计建筑面积为2,000平方米的房屋为向房地产业开发单位购买或将通过拆迁补偿方式取得,但该等房地产业开发单位未取得商品房预售许可证。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,房地产业开发单位未办理预售许可证即进行预售活动,存在被责令停止预售活动的风险,因此,本行取得该等房屋的所有权存在风险。

如上述房屋不能取得所有权,本行可以在相关区域内及时找到替代性的合营经营场所,该等情形不会对本行的经营和财务状况产生重大不利影响,发行人律师认为,本行上述房屋存在瑕疵的情况不会对本次发行造成实质性影响。

(四)租赁物业

截至2018年1月30日,本行向本行以外的第三方承租了118处合计建筑面积约为83,623平方米的房屋,其中:

1. 本行承租全部75处合计建筑面积约为56,707平方米的房屋,出租方拥有该等房产的房屋所有权证书或该等房产的所有权人同意出租方转租或授权出租该房产的函件,该等租赁合法有效。

2. 本行承租的34处合计建筑面积约为20,343平方米的房屋,出租方虽未提供拥有该等房产的房屋所有权证书或该等房产的所有权人同意出租方转租或授权出租该房产的证明文件,但其已出具书面确认函,确认其具有合法的出租权利并承诺赔偿本行因所租赁房屋存在权利瑕疵而遭受的损失。

3. 本行承租的9处合计建筑面积约为6,573平方米的房屋,出租方未提供拥有该等房产的房屋所有权证书或该等房产的所有权人同意出租方转租或授权出租该房产的证明文件,也未出具前述确认函。

4. 本行承租的上述房产中,有38处合计建筑面积约为23,134平方米的房屋办理了租赁备案手续,有80处合计建筑面积约为40,489平方米的房屋尚未办理租赁备案手续,无58处合计建筑面积约为43,625平方米的房屋,出租方虽未办理租赁备案手续,但已出具书面确认函,确认因未进行相应的租赁登记备案而存在瑕疵,导致本行受到罚款或遭受损失的,其将承担责任并予以赔偿;其余22处房屋未办理租赁备案手续且未出具书面确认函。

*租赁房产建筑面积的合计数与以下部分分类房产面积各加数直接相加之和在尾数上有差异,该差异系四舍五入所致。

上述未提供房屋所有权证书或该等房产的所有权人同意出租方转租或授权出租该房产的证明文件,本行于该等物业中正常经营。

发行人律师认为:(1)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规及司法解释,若出租方未拥有该等房屋的所有权或已出租方未取得房屋所有人的授权或同意,则出租方无权出租上述房屋。此种情形下,若第三方对该等租赁事宜提出异议,则可能影响本行继续承租该等房屋,但本行仍可依据租赁合同或出租方出具的书面确认函向出租方进行索赔;此外,在出租人就同一房屋订立数份租赁合同的情况下,本行不存在与出租方构成同业竞争。

圣保罗银行持有本行股份489,499,010股,占本行发行前股份总数的比例为5.39%。海尔空调电子的经营范围为空调器、制冷设备、生产、销售与售后服务;热泵研发、生产、销售与售后服务;低温空气源设备研发、生产、销售与售后服务;全热交换器、空气净化器研发、生产、销售与售后服务;空调安装、维修服务;空调、暖通设备、楼宇控制设备、智能化设备及配套设施的设计、施工安装、技术服务、技术咨询及销售;智能家居的软件及硬件的销售、安装维护保养服务及销售;空调器、制冷设备、智能家居的合同能源管理;室内外的装饰装潢设计及工程施工;货物进出口、技术进出口;经营其它无需行政审批的项目。除持有本行股份以外海尔空调电子未控制其他银行,故不构成与本行之间的同业竞争。

圣保罗银行持有本次发行前股份总数的15.39%,仅通过股东大会行使表决权,并且其在本行的董事仅有2名,圣保罗银行无法通过股东大会或者董事会对本行构成控制关系,无法实施通过操控本行以损害股东利益的行为。自其入股以来,圣保罗银行实际上也不存在通过股东大会、董事会、股东大会控制本行的经营和决策的情形,不存在超越股东大会、董事会而直接干预本行的经营和决策的情形,不存在通过股东大会、董事会或者直接干预本行及本行全体股东利益的情形。此外,根据本行与圣保罗银行于2007年12月15日签署的《框架协议》,圣保罗银行已承诺,其不应对任何其他商业银行投资或与之订立任何具有战略性的合作或业务关系;对外投资、房屋、场地租赁;经济技术咨询;技术成果的转让及转让,除持有本行股份以外海尔投资未控制其他银行,故不构成与本行之间的同业竞争。

圣保罗银行持有本次发行前股份总数的15.39%,仅通过股东大会行使表决权,并且其在本行的董事仅有2名,圣保罗银行无法通过股东大会或者董事会对本行构成控制关系,无法实施通过操控本行以损害股东利益的行为。自其入股以来,圣保罗银行实际上也不存在通过股东大会、董事会、股东大会控制本行的经营和决策的情形,不存在超越股东大会、董事会而直接干预本行的经营和决策的情形,不存在通过股东大会、董事会或者直接干预本行及本行全体股东利益的情形。此外,根据本行与圣保罗银行于2007年12月15日签署的《框架协议》,圣保罗银行已承诺,其不应对任何其他商业银行投资或与之订立任何具有战略性的合作或业务关系;对外投资、房屋、场地租赁;经济技术咨询;技术成果的转让及转让,除持有本行股份以外海尔投资未控制其他银行,故不构成与本行之间的同业竞争。

综上所述,圣保罗银行不是本行控股股东、实际控制人,本行不存在与控股股东及其控制的其他企业同业竞争的情形,本行与圣保罗银行不存在同业竞争或潜在同业竞争。

青岛意才财富管理有限公司(以下简称“意才公司”)系圣保罗银行的控股子公司,其作为外商合资企业,由商务主管部门批准设立,而非经过银行业监督管理部门批准设立。意才公司属于一般工商企业,而非中国境内金融机构,无须取得银行业监督管理部门核发的金融许可证。未在中国境内开展银行业务,双方主营业务范围不同,因此,意才公司与本行不存在同业竞争。

综上所述,圣保罗银行不是本行控股股东、实际控制人,本行不存在与控股股东及其控制的其他企业同业竞争的情形,本行与圣保罗银行不存在同业竞争或潜在同业竞争。

根据相关司法解释,若出租方未拥有该等房屋的所有权或已出租方未取得房屋所有人的授权或同意,则出租方无权出租上述房屋。此种情形下,若第三方对该等租赁事宜提出异议,则可能影响本行继续承租该等房屋,但本行仍可依据租赁合同或出租方出具的书面确认函向出租方进行索赔;此外,在出租人就同一房屋订立数份租赁合同的情况下,本行不存在与出租方构成同业竞争。

综上所述,圣保罗银行不是本行控股股东、实际控制人,本行不存在与控股股东及其控制的其他企业同业竞争的情形,本行与圣保罗银行不存在同业竞争或潜在同业竞争。

根据相关司法解释,若出租方未拥有该等房屋的所有权或已出租方未取得房屋所有人的授权或同意,则出租方无权出租上述房屋。此种情形下,若第三方对该等租赁事宜提出异议,则可能影响本行继续承租该等房屋,但本行仍