香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CHINA BOHAI BANK CO., LTD.
渤海銀行股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：9668)

關連交易
物業處置

緒言

根據本行存量資產處置工作安排，本行在天津交易集團以人民幣2,341萬元為底價公開掛牌出售本行位於天津市開發區盛達街9號201、202、302、402室房地產。於2026年11月27日，本行與中標人泰達控股就出售標的物業簽訂《資產交易合同》。標的物業總建築面積為2,824.09平方米，交易總對價為人民幣2,341萬元。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，泰達控股直接及間接持有本行已發行股份約20.61%，為本行的主要股東及關連人士，本次交易構成《上市規則》第十四A章項下的關連交易。本次交易最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，須遵守《上市規則》第十四A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

緒言

根據本行存量資產處置工作安排，本行在天津交易集團以人民幣2,341萬元為底價公開掛牌出售本行位於天津市開發區盛達街9號201、202、302、402室房地產(「**標的物業**」)。於2026年11月27日，本行與中標人泰達控股就出售標的物業簽訂《資產交易合同》(「**合同**」)。標的物業總建築面積為2,824.09平方米，交易總對價為人民幣2,341萬元。

標的物業於2006年開始作為本行天津濱海新區分行營業、辦公用房投入使用。2025年9月，天津濱海新區分行遷至新辦公樓，標的物業處於閒置，本行將標的物業進行公開掛牌出售轉讓。

合同主要條款

日期：	2026年11月27日
訂約方：	(1) 賣方：本行； (2) 買方：泰達控股
標的物業：	標的物業位於天津市開發區盛達街9號201、202、302、402室，總建築面積為2,824.09平方米，土地使用權面積為595.9平方米。截至本公告日期，標的物業未設定任何形式的擔保，未設定包括但不限於抵押或任何影響標的物業轉讓的限制或義務，亦未被任何有權機構採取查封等強制性措施。
賬面淨值及估值：	截至2025年11月30日(「**評估基準日**」)，標的物業賬面淨值為人民幣342.22萬元。經深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司以市場法評估，截至評估基準日，標的物業估值為人民幣2,340.32萬元。
代價及支付安排：	本次交易的代價為人民幣2,341萬元(「**代價**」)，包括買方於2026年10月12日向天津交易集團繳納的交易保證金人民幣700萬元。買方將按照下列安排進行付款： (1) 採用一次性付款方式，將除保證金外剩餘轉讓價款在合同簽訂次日起5個工作日內匯入天津交易集團指定的結算賬戶； (2) 在天津交易集團出具國有資產交易憑證後將代價(包括保證金)劃轉至賣方指定賬戶。
交割：	(1) 賣方應在買方交納了全部轉讓價款後10個工作日內與買方進行標的物業及相關權屬證明文件、技術資料的交接； (2) 買方獲得天津交易集團出具的合同項下的標的物業的交易憑證後10個工作日內，買方應按照國家有關規定到相關部門辦理標的物業的變更登記手續，賣方應給予必要的協助與配合；

(3) 賣方應在上述約定的期限內，將標的物業移交給買方。

違約責任：

(1) 買方未按合同約定期限支付轉讓價款，應向賣方支付逾期付款違約金。違約金按照延遲支付期間應付價款的1%計算。逾期付款超過三日，賣方有權解除合同，要求買方按照合同轉讓價款的1%承擔違約責任，不足以彌補賣方損失的，賣方有權要求買方承擔賣方全部實際損失；

(2) 賣方未按合同約定交割標的物業，買方有權解除合同，並要求賣方按照合同轉讓價款的1%向買方支付違約金，不足以彌補買方損失的，買方有權要求賣方承擔買方全部實際損失；

(3) 若因資產所在地購房、房產過戶政策變化等非基於買賣雙方主觀原因導致合同客觀無法履行，雙方承擔各自損失，不追究其他方責任，退還買方保證金；

(4) 標的物業存在重大事項未披露或存在遺漏，對標的物業可能造成重大不利影響，或可能影響轉讓價格的，買方有權解除合同，並要求賣方按照合同轉讓價款的1%承擔違約責任；

買方不解除合同的，有權要求賣方就有關事項進行補償。補償金額應相當於上述未披露或遺漏事項可能導致的買方損失的損失數額；

(5) 其他違約情形及責任承擔：合同生效後，任何一方無正當理由單方終止合同，應按照合同轉讓價款的1%向守約方一次性支付違約金，不足以彌補守約方損失的，違約方還應承擔守約方全部實際損失。

代價釐定基礎

根據深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司以2025年11月30日為評估基準日出具的鵬信資估報字[2025]第JBH008號《資產評估報告》，標的物業評估值為人民幣2,340.32萬元，較同期賬面淨值增加人民幣1,998.10萬元。於本公告日期，評估結論仍在使用有效期內，標的物業並無重大變化，亦無其他令評估不再具有相關性或可靠性的重大情況。標的物業之代價乃訂約方在以人民幣2,341萬元(參考及不低於評估值)為底價進行公開拍賣確定。

有關標的物業評估的一般資料、關鍵輸入參數值及假設詳情如下：

評估方法的選擇

評估範圍為天津市開發區盛達街9號201、202、302、402室辦公房地產。考慮到評估對象同一供應圈該類型物業交易比較活躍，同類型房產交易案例可以取得，適宜採用市場法；另外考慮到評估對象為收益性房地產，收益資料可以有效獲得，適宜採用收益法。本次評估選用的評估方法為市場法、收益法。

關鍵假設及關鍵數據

關鍵假設：

評估基準假設

(1) 交易基準假設

假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日處在市場交易過程中，資產評估專業人員根據評估基準日的市場環境和評估對象或所有被評估資產的交易條件等模擬市場進行相應的價值估計或測算。

(2) 公開市場基準假設

假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日處在的交易市場是公開市場。

(3) 最高最佳使用假設

假設與評估對象相對應的所有資產均在法律上允許、技術上可能、經濟上可行的前提條件下，按最佳的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用。

評估條件假設

(1) 評估外部條件假設

假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；假設有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用、融資條件等不發生重大變化；假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(2) 對委託人和相關當事人所提供的評估所必需資料的假設

假設委託人和相關當事人所提供的評估所必需資料是真實的、完整的、合法的和有效的。

(3) 對從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料的假設

假設本次評估從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料能夠合理反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運行狀況，或市場發展趨勢等。

(4) 有關評估對象及與其相關的重要資產的法律權屬的假設

除資產評估報告中另有陳述、描述和考慮外，評估對象及所有被評估資產的取得、使用、持有等均被假設符合國家法律、法規和規範性文件的規定，即其法律權屬是明確的。

(5) 其他假設條件

對房屋、土地使用權，以產權證所載數量進行評估。

市場法關鍵數據：

根據評估對象狀況和評估目的，從搜集的交易實例中選取以下三個可比實例：

可比實例A：天津市開發區黃海路98號一區B座四門，成交日期2025年5月，成交總價人民幣107.5萬元，建築面積114平方米，成交單價人民幣9,430元／平方米（含增值税），中區，一般裝修；

可比實例B：天津市開發區黃海路98號二區D座二門，成交日期2025年6月，成交總價人民幣239萬元，建築面積261.71平方米，成交單價人民幣9,132元／平方米（含增值税），低區，一般裝修；

可比實例C：天津市開發區黃海路98號一區A座二門，成交日期2025年7月，成交總價人民幣98.5萬元，建築面積124.81平方米，成交單價人民幣7,892元／平方米（含增值税），低區，一般裝修；

對上述三個可比案例進行交易情況修正、市場狀況修正、區位狀況修正、實物狀況修正、權益狀況修正，最終得到市場法測算結果。

收益法關鍵數據：

委估房地產為空置狀態，故採用客觀租金，評估對象所處區域的同類同檔次房地產租賃市場較活躍，租賃案例較易收集，故採用市場法求取評估對象的客觀租金。根據評估對象狀況，選取以下三個租金可比案例：

案例	坐落	建築面積（平方米）	所在層數	建成年代	裝修狀況	單價（人民幣元／平方米／天）
A	天津市開發區泰達新天地	210.00	低區	2005年	一般裝修	1.17
B	天津市開發區金融街東區	168.00	低區	2008年	一般裝修	1.22
C	天津市開發區金融街東區	114.00	低區	2008年	一般裝修	1.29

對上述三個可比案例進行交易情況修正、市場狀況修正、區位狀況修正、實物狀況修正、權益狀況修正，最終得到收益法項下評估對象租金單價為人民幣1.16元／平方米／天。

根據委估房產的特點，本次評估適用的具體收益法公式為：

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

其中：

V　為現值；

A　為第一期淨收益；

Y　為房地產報酬率6.40%；

g　為淨收益逐年遞增的比例0%；及

n　為房地產收益逐年遞增的收益期限16年。

以上述租金及公式為基礎，測算出收益法結果。

評估結論分析

市場法測算標的物業於評估基準日的價值為人民幣2,340.32萬元，收益法測算標的物業於評估基準日的價值為人民幣973.46萬元。

兩種方法結果相差較大，考慮到市場法是基於替代原理，通過比較待評估房產與近期類似交易實例的價格，經修正後估算其價值；收益法是通過預計房地產未來的正常淨收益，並選用適當的資本化率折現到評估基準日，累加得出其價值。本次評估目的是為辦公房地產的轉讓提供價值參考，交易雙方更關注的是市場上同類資產的成交價格，而非資產的長期收益回報，而市場法通過活躍的可比案例修正，更能客觀反映評估對象的市場價值。

經綜合分析，市場法的價值更能體現評估對象的價值，故本次評估採用市場法測算方法的結果作為最終的評估結果。

本次交易的財務影響及所得資金用途

標的物業於2026年10月30日的賬面淨值人民幣201.44萬元。截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度，標的物業未發生租賃，並未產生收益或利潤。

實際交易額人民幣2,341萬元扣減當期賬面淨值201.44萬元、稅費14.26萬元後，標的物業處置淨收益約人民幣2,125.30萬元。所得款項將用於補充流動資金以支持本行經營發展。

訂立合同的理由及裨益

本次交易通過市場化價格公開轉讓資產，實現賬面資產變現增收，盤活國有存量資產，以杜絕資產長期閒置貶值、損耗風險，切實保障國有資產保值增值。交易完成後可減少資產日常管理、維修等持續剛性支出，實現降本增效。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，本次交易之條款屬公平合理及按正常或更佳商業條款訂立，且於本行日常及一般業務過程中訂立，並符合本行及其股東之整體利益。本行董事長王錦虹先生(泰達控股提名董事)已就批准本次交易的相關董事會議案迴避表決。除上文披露者外，概無董事在本次交易中擁有重大利益及須就批准本次交易的董事會決議放棄表決。

有關訂約方的資料

有關本行的資料

本行為一家於2005年12月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：9668)。本行主要於中國從事銀行業務。

有關泰達控股的資料

泰達控股為一家於1985年5月28日在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事城市綜合開發、金融、高端製造、電力、燃氣、倉儲、旅遊、租賃及高新技術開發等領域業務。泰達控股之最終實益擁有人為天津市人民政府國有資產監督管理委員會。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，泰達控股直接及間接持有本行已發行股份約20.61%，為本行的主要股東及關連人士，本次交易構成《上市規則》第十四A章項下的關連交易。本次交易最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，須遵守《上市規則》第十四A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	本行董事會
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「泰達控股」	指	天津泰達投資控股(集團)有限公司，一家於1985年5月28日在中國註冊成立的有限責任公司
「本行」	指	渤海銀行股份有限公司，於2005年12月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：9668)
「本次交易」	指	合同項下擬進行的交易
「天津交易集團」	指	天津交易集團有限公司

承董事會命
渤海銀行股份有限公司
王錦虹
董事長

中國 • 天津
2026年11月27日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事王錦虹先生及屈宏志先生；非執行董事歐兆倫先生、元微女士、崔宏琴女士、胡愛民先生、張雲集先生及凌穎傑女士(職工董事)；以及獨立非執行董事謝日康先生、岑紹雄先生、王愛儉女士、劉駿民先生、劉瀾飚先生及歐陽勇先生。