

浙商银行股份有限公司

关于购买办公大楼的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 拟购买的房地产位于上海市浦东新区浦东大道 1500 弄 1 号的绿地创驿大厦，包括 A 塔楼 56,962.83 平方米（其中办公产权面积 54,199.70 平方米，非计容面积 2,763.13 平方米）、停车位 280 个（含 223 个产权车位，57 个非产权车位的使用权）及 C 裙房使用面积约 560 平方米的 10 年使用权，总价 29.38 亿元（含增值税 9%）。

● 本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次交易已经公司第六届董事会第四次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

（一）交易的基本情况

基于浙商银行股份有限公司上海分行（以下简称“上海分行”）业务发展、人员队伍的逐步扩大，以及浙商银行股份有限公司总行在沪机构、子公司布局和长远发展考虑，经多次现场勘察、比选、研究，拟购置浦东新区浦东大道 1500 弄 1 号绿地创驿大厦 A 塔楼作为办公大楼使用。购置标的包括 A 塔楼 56,962.83 平方米（其中办公产权面积 54,199.70 平方米，非计容面积 2,763.13 平方米）、停车位 280 个（含 223 个产权车位，57 个非产权车位的使用权）及

C裙房使用面积约560平方米的10年使用权，总价29.38亿元（含增值税9%），加上契税等其他费用，资产购置费用合计约30.30亿元。

（二）董事会审议情况

浙商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）第六届董事会第四次会议审议通过了《关于购置上海分行营业办公用房的议案》。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，该事项无需提交股东大会审议。

（三）该事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

本公司已对上海地产星弘房地产开发有限公司的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

交易对方：上海地产星弘房地产开发有限公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地：上海市浦东新区川沙路5600弄9号202室

法定代表人：徐峥嵘

注册资本：81,700万元

主营业务：房地产开发经营，房地产咨询（除经纪），建筑材料、金属材料、机电设备的销售及相关技术咨询，建筑装修装饰建设工程专业施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

主要股东：上海地产（集团）有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司、绿地地产集团有限公司。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

绿地创驿大厦项目（以下简称“该项目”）位于浦东大道1500弄1、5号，1558号，共有3幢楼，其中A、B塔楼为办公楼，C裙房为商业。该项目北至浦东大道，南至乳山路，东至新兴路，西至海院小区，项目开发商为上海地产星弘房地产开发有限公司。

该项目土地用途为商业、办公楼及公用设施用地，土地使用权面积约56亩，土地使用权终止日期为2064年1月30日（办公楼50年）。该项目于2016年底开建，现处于竣工验收和竣工备案阶段，总建筑面积约13万平方米，其中地上建筑总面积约10万平方米，地下建筑总面积约3万平方米，容积率3.43，停车位地上地下共计约536个。购置标的包括：

（1）A塔楼。拟购该项目A塔楼总建筑面积56,962.83平方米，预售许可证于2021年12月21日取得，可售建筑面积约54,199.70平方米（最终以产权建筑面积为准），地上32层，地下2层。A塔楼为精装现房交付，办公大堂建筑面积约660平方米（不含核心筒区域），净高14.5米（1-3层挑空），标准层（4-32层）建筑面积约2,000平方米，层高4.2米，净高2.8米。截至目前，开发商正在办理竣工备案相关手续，预计2022年5月30日前可交付。

（2）停车位。A塔楼投影下方地下1-2层产权车位223个，非产权车位9个；地上非产权停车位48个，共计280个。

（3）营业厅。C裙房区域作为上海分行营业厅，使用面积约560平方米。

（二）权属状况说明

绿地创驿大厦项目存在土地及在建工程抵押情况，抵押权人为中国建设银行股份有限公司上海闵行支行，抵押担保范围为人民币11.75亿元；存在一起供应商模型制作纠纷的诉讼（金额为24.9万元）情况。交易标的权属清晰，不存在其他任何限制转让的情况，不涉及仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）相关资产运营情况的说明

该项目于2016年底开建，开发商正在办理竣工备案相关手续，预计2022年

5月30日前可交付。

（四）定价依据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司以2021年12月17日为评估基准日，出具的《房地产估价报告》（CW/SH/N/21/2064号）中评估值为30.42亿元（不含48个地面非产权车位和C裙房使用面积约560平方米10年的使用权，下同）。

仲量联行企业评估及咨询有限公司以2021年12月17日为评估基准日，出具的《评估报告》（CON100535292RE-1号）中评估值为29.65亿元。

结合上述评估，经双方友好协商，按照公平、合理的定价原则，商讨确认标的的交易价格为29.38亿元。

本次转让价格以评估报告确定的评估值为定价参考基础，成交价格公允。本次交易定价符合公开、公平、公正的原则，不会损害上市公司及中小投资者利益。

四、购买资产目的及对本公司的影响

为满足经营需要，本公司以自有资金购买房屋作为上海分行及总行在沪机构、子公司的办公大楼，本次资产购买不涉及关联交易及同业竞争，亦不存在损害上市公司及股东利益的情形。该资产的购置有利于贯彻执行本公司愿景“把浙商银行打造成一流的商业银行”，扩大金融服务辐射范围，提升本公司的品牌形象和影响力。

本次资产购买对本公司本年度经营业绩无重大影响。

特此公告。

浙商银行股份有限公司董事会

2022年3月29日