

# 浙商银行股份有限公司

## 关于购买营业办公用房公告

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法律责任。

### 重要内容提示：

● 拟购买的房产位于深圳市福田区滨河大道与椰树路交汇处的深圳中洲滨海商业中心西塔第1-21层（第11层为避难层，下同），总建筑面积41,186.70平方米（最终以产权建筑面积为准）及其他附赠权益（包括地下第3、4层共100个停车位的免费专属使用权、西塔楼顶北向广告位免费专属使用权等），总价22.65亿元（含增值税5%）。

● 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。

● 本次交易已经本公司第六届董事会第九次会议审议通过，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深圳分行（以下简称“深圳分行”）业务发展、人员队伍的逐步扩大，以及长远发展考虑，经多次现场勘察、比选、研究，拟购置深圳中洲滨海商业中心西塔（1栋A座）第1-21层作为营业办公用房使用。购置标的包括西塔楼41,186.70平方米（最终以产权建筑面积为准）及其他附赠权益（包括地下第3、4层共100个停车位的免费专属使用权、西塔楼顶北向广告位免费专属使用权等），总价约22.65亿元（含增值税5%），其他费用

（契税、印花税等）约 0.69 亿元，合计资产购置费用约 23.34 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”）第六届董事会第九次会议审议通过了《关于购置深圳分行办公用房的议案》。

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，本次交易在本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

本公司已对深圳市汇海置业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：深圳市汇海置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3702A 单元

法定代表人：胡伟

注册资本：7,500 万元

主营业务：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；从事广告业务；日用百货、纺织、服装、文化体育用品、仪表仪器、五金交电、家具、工艺礼品（不含象牙及其制品）、金银首饰、化妆品的销售；物业管理。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务。

股东：深圳中洲城市开发有限公司、深圳市中洲科技有限公司。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的

中洲滨海商业中心项目（以下简称“该项目”）位于深圳市福田区滨河大道与椰树路交汇处，开发商为深圳市汇海置业有限公司。该项目土地用途为商业用地，土地使用权面积约49.34亩（其中西塔所在01-01-1地块用地面积18.10亩，土地使用年限40年，期限至2056年10月24日止）。东、西双塔楼总建筑面积约29.88万平方米。其中西塔地上62层，建筑高度约280米，建筑面积约11.67万平方米；东、西塔共用地下4层，建筑面积约4.60万平方米（其中地下共用车位建筑面积约1.81万平方米），共计停车位342个。该项目于2022年7月19日取得消防验收意见书，2022年11月16日完成竣工验收备案。购置标的包括：

（1）营业办公用房。深圳分行拟购该项目西塔第1-21层作为营业办公用房（以下简称“该物业”），总建筑面积41,186.70平方米（最终以产权建筑面积为准）。2023年1月4日，开发商已取得该物业对应的88本分户不动产权证，目前为现房销售状态。

（2）附赠权益。本公司拥有该物业投影下方地下第3、4层共100个停车位的免费专属使用权；拥有西塔楼顶北向广告位的免费专属使用权；拥有西塔首层大堂东北角区域（使用面积约132平方米）和LED大屏的免费专属使用权，以及共享大堂前台一半区域的免费专属使用权，以上附赠权益使用期限与房产土地期限保持一致。

## （二）权属状况说明

中洲滨海商业中心项目存在不动产抵押（项目未竣工时存在在建工程抵押，因项目已竣工并办理不动产权登记，项目的在建工程抵押已转为不动产抵押）

（抵押权人兴业国际信托有限公司，抵押担保债务范围为人民币贰拾亿元，抵押物为中洲滨海商业中心项目1栋A座（西塔）不动产）、建设工程价款优先受偿权（承包人中国建筑第二工程局有限公司等）、股权质押（质权人兴业国际信托有限公司）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

该项目开发商已办理竣工备案相关手续和不动产权证，预计2023年8月31

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 11 月 1 日为评估基准日，出具的《房地产估价咨询报告》（F/SZ/2111/2656/ZJ 号）中评估值为 25.84 亿元。

仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司以 2021 年 11 月 22 日为评估基准日，出具的《房地产估价报告》（JLL-GZ[2021]房估字第 0035 号）中评估值为 26.15 亿元。

仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司以 2023 年 6 月 2 日为评估基准日，出具的《房地产估价报告》（JLL-GZ[2023]房估字第 0031 号）中评估值为 25.11 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 22.65 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深圳分行营业办公用房，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

2023 年 6 月 25 日