证券代码:603606 证券简称:东方电缆 公告编号:2026-002

宁波东方电缆股份有限公司关于上海证券交易所对公司拟购买房产暨关联交易事项的监管工作函的回复公告

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。

宁波东方电缆股份有限公司(以下简称“公司”“上市公司”或“东方电缆”)于近期收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于宁波东方电缆股份有限公司有关拟购买房产暨关联交易事项的监管工作函》(上证公函【2025】4078号)(以下简称“监管工作函”)。公司收到监管工作函后高度重视,积极组织相关部门对监管工作函所涉及问题进行全面核实和分析,并对所列事项逐一复核落实,现就监管工作函所列事项进行逐项回复并说明如下:

本回复的字体代表以下含义:

字体	含义
黑体(加粗)	监管工作函所列问题
宋体	对监管工作函所列问题的回复及说明

注:本监管工作函回复中,若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

2025年12月20日,公司披露《关于拟购买房产暨关联交易的公告》,拟购买关联方宁波东方南苑置业(以下简称东方置业)拥有的坐落于宁波市北仑区小港季景路北、渡口路西“云栅璞庭”楼盘1#楼32套住宅,建筑面积共4200.35平方米,交易金额为人民币7,329.90万元(以下简称标的房产)。公司控股股东宁波东方集团有限公司(以下简称东方集团)持有东方置业77%的股份,本次交易构成关联交易。根据本所《股票上市规则》第13.1.1条等有关规定,现请公司核实并补充披露以下事项。

1.关于关联交易定价的公允性及必要性。公告显示,本次交易评估采用市场法,评估基准日为2025年11月30日,评估值为7,523.08万元。公司拟以7,329.90万元购买标的房产,折合单价约1.75万元/平方米,作为公司的人才公寓自用,保障公司员工的居住需求,稳定人才队伍建设。请公司:(1)结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素,量化分析本次交易单价定价的合理性;(2)补充披露评估机构浙江银信资产评估有限公司对本次交易评估报告全文、评估关键因素和条件、过程及结论,并说明仅选取“市场法”评估的原因及合理性;(3)结合公司员工规模、现有宿舍使用情况、未来员工入住安排等,分析说明购买人才公寓的必要性。请评估机构对(1)(2)发表意见。

【公司回复】

关于关联交易定价的公允性及必要性

(1)结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素,量化分析本次交易单价定价的合理性;

A.同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异因素

评估对象同区域住宅楼盘新房一共仅3个,分别为滨江天街·江与城楼盘、奥克斯悦云庭楼盘及四方新家园,其近期成交价格、楼盘定位、楼层差异情况如下:

①其中滨江天街·江与城楼盘:

地理位置:位于江南路与经六路交叉口,距评估对象所在小区约3公里,离轨道交通6号线(在建)小港西站较近;

备案均价:根据宁波市房产交易信息服务网发布信息,该小区2025年7月最新备案均价为20100.00元/㎡,实际网签价不公示,故无法获取;

楼盘定位:刚需改善型,毛坯交付,预计2025年12月30日前交付;

楼层:主体21幢,均为高层住宅,其中18幢总层22-26层,3幢总层19-21层,主力户型为3居和4居;

因该小区为毛坯交付,评估对象为开发商精装修房屋,相差会是3000元/平方米左右,则20100+3000=23100元/㎡,比向住建部门备案的均价(20,942元/㎡,该数据由东方置业提供)高10%左右。②其中奥克斯悦云庭楼盘:

地理位置:位于江南中路与经五中路交叉口,距评估对象所在小区约3公里,离轨道交通6号线(在建)小港西站较近;

小区备案均价:根据宁波市房产交易信息服务网发布信息,该小区2025年9月最新备案均价为21500.15元/平方米;实际网签价不公示,故无法获取;

楼盘定位:刚需改善型,开发商精装修交付,已于2025年3月交付;

楼层:主体17幢,均为高层住宅,其中10幢总层为18层,2幢总层21层,5幢总层26层,主力户型为3居和4居;

该小区与评估对象均为开发商装修项目,备案均价与评估对象备案均价(20,942元/㎡)相近。

③其中四方新家园:

距评估对象所在小区约4.8公里,系原拆原建小区,市场定位不同,与评估对象不可比。

通过对最近一年同区域内类似楼盘的调查,同区域类似楼盘相比,委估楼盘的定价水平总体合理。

B、宁波东方南苑置业有限公司(以下简称“东方置业”)向其他非关联方销售价格等因素

自楼盘开盘至评估基准日,东方置业向其他非关联方销售,销售价格以备案价为基础,结合市场需求情况考虑一定折扣,成交均价为18,718元/平方米,比评估结论均价(17,911元/平方米)高约4.51%,具体成交清单如下表:

序号	房号	认购日期	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	状态	网签日期
1	*略*	2025年11月	131.51	–	签约	2025年11月
2	*略*	2025年11月	162.41	–	签约	2025年11月
3	*略*	2025年11月	162.41	–	签约	2025年11月
4	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
5	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
6	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
7	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
8	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
9	*略*	2025年11月	162.27	–	签约	2025年12月
10	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年12月
11	*略*	2025年11月	162.27	–	签约	2025年12月
12	*略*	2025年11月	131.51	–	签约	2025年11月
13	*略*	2025年11月	182.59	–	签约	2025年11月
14	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
15	*略*	2025年11月	162.27	–	签约	2025年12月
16	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
17	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
18	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
19	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
20	*略*	2025年11月	182.59	–	签约	2025年11月
21	*略*	2025年11月	182.59	–	签约	2025年11月
22	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
23	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
24	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
25	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年12月
26	*略*	2025年11月	131.51	–	签约	2025年12月
27	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
28	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
29	*略*	2025年11月	182.59	–	签约	2025年11月
30	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
31	*略*	2025年11月	162.41	–	签约	2025年11月
32	*略*	2025年11月	162.27	–	签约	2025年11月
33	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
34	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
35	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年12月
36	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
37	*略*	2025年11月	162.27	–	签约	2025年11月
38	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
39	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年11月
40	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
41	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
42	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年12月
43	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
44	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
45	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
46	*略*	2025年11月	107.94	–	签约	2025年12月
47	*略*	2025年12月	162.41	–	签约	2025年12月
合计			6,456.88	120,861,817.00		

注:考虑对外销售价格的商业保密性,仅显示建筑面积和成交总价,不显示房号及成交价。

其中东方置业向其他非关联方销售(户型相同、面积相近)成交均价为18,211元/平方米,比评估结论均价17,911元/平方米高约1.67%,具体成交清单如下表:

序号	房号	认购日期	建筑面积	成交总价	状态	网签日期
1	*略*	2025年11月	131.51	–	签约	2025年11月
2	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
3	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
4	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
5	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
6	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
7	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
8	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
9	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
10	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
11	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
12	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
13	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
14	*略*	2025年11月	131.51	–	签约	2025年12月
15	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
16	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
17	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年12月
18	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年12月
19	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
20	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
21	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年11月
22	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
23	*略*	2025年11月	131.59	–	签约	2025年11月
24	*略*	2025年11月	133.76	–	签约	2025年12月
合计			3,186.13	58,024,826.00		

注:考虑对外销售价格的商业保密性,仅显示建筑面积和成交总价,不显示房号及成交价。

同时,因评估对象1号楼为整幢销售,包含低楼层及顶层,所以导致平均价相对较低。

通过同一小区销售成交情况比对,东方置业向其他非关联方销售价格与本次交易评估价格接近,故于评估基准日,评估结论合理。

同区域同类住宅新房①滨江天街·江与城楼盘最新备案均价考虑装修成本后价格为23100元/㎡,②奥克斯悦云庭价格最新备案均价为21500.15元/㎡;③东方置业向其他非关联方销售(户型相同、面积相近)成交均价为18211元/平方米,因同区域同类住宅新房(滨江天街·江与城楼盘、奥克斯悦云庭)无法获取实际网签价,同一小区向其他非关联方销售价格又最具有可比性,故三者加权平均,本次评估取权重时主要考虑案例的可比程度,最终确定权重为分别取10%、10%和80%,加权平均价格为23100×10%+21500.15×10%+18211×80%=19029元/㎡,比评估均价17911元/平方米高约6.24%。

综上,结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素,本次交易单价定价具有合理性。

(2)补充披露评估机构浙江银信资产评估有限公司对本次交易评估报告全文、评估关键因素和条件、过程及结论,并说明仅选取“市场法”评估的原因及合理性;

①报告全文披露

浙江银信资产评估有限公司出具的银信评报字(2025)甬第0214号《宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入所涉及的北仑区小港“云栅璞庭”小区1#楼32套商品房买卖合同(预售)权益价值资产评估报告》详见上网披露报告;

②评估关键因素和条件、过程及结论:

A.评估过程:

根据评估对象特点、评估目的及评估对象的实际情况,以1#楼1-1102室为例(建筑面积为131.25平方米),选用市场法进行评估(方法选择原因见“③选用市场法评估是合理的”),并以该评估单价为比准单价,选择位于同一区域、相同用途(或按最高最佳用途)的三处可比案例作为市场参照物,并就交易时间、交易情况、区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素,对可比案例的交易价格进行修正调整,得出比准价格。

其余评估对象在该比准单价上进行楼层、建筑面积、层位置、朝向等因素修正,取得评估结论。

B.评估关键因素和条件:对1#楼1-1102室进行测算

表一 住宅基本情况表

情况项目		评估对象	案例A	案例B	案例C
基本情况	所属区域:	北仑区	北仑区	北仑区	北仑区
	位置:	1号楼1-1102	3号楼801室	4号楼501室	4号楼901室
	交易类型:		转让	转让	转让
	规模(平方米):	131.25	133.76	131.51	131.51
	性质:	住宅	住宅	住宅	住宅
	结构:	钢混	钢混	钢混	钢混
	单价(元/㎡):	---	18,883	18,296	18,786
	房屋所在楼层/总层数:	11层/17层	8层/16层	5层/17层	9层/17层
	装修配套:	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修
	物业类型:	住宅	住宅	住宅	住宅
	信息源:	---	商品房买卖(预售)合同	商品房买卖(预售)合同	商品房买卖(预售)合同

表二 住宅市场比较法因素条件说明表

交易时间		2025年11月30日	2025年11月	2025年11月	2025年11月
交易情况		正常交易	成交价	成交价	成交价
区位状况因素	交通条件		同一小区	同一小区	同一小区
	生活服务设施		同一小区	同一小区	同一小区
	教育配套设施		同一小区	同一小区	同一小区
	环境质量		同一小区	同一小区	同一小区
实物状况因素	外观、品质	较好	较好	较好	较好
	建筑面积(平方米)	131.25	133.76	131.51	131.51
	建筑结构、类型和等级	钢混	钢混	钢混	钢混
	内部装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修
	设备设施	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网
	使用性质	住宅	住宅	住宅	住宅
	幢位置	一般	中庭,较好	一般	一般
	房屋所在楼层/总层数	11层/17层	8层/16层	5层/17层	9层/17层
	景观	较好	较好	较好	较好
	质量	符合国家标准	符合国家标准	符合国家标准	符合国家标准
	采光、朝向、形状	较好,西首朝南,规则	较好,东首朝南,规则	较好,东首朝南,规则	较好,东首朝南,规则
	物业管理条件	一般	一般	一般	一般
权益状况因素	产权状况	期房	期房	期房	期房
	租赁或占用情况	无	无	无	无
	规划限制情况	无	无	无	无
	其他	无	无	无	无

表三 住宅市场比较法比较因素条件指数表

		评估对象	案例A	案例B	案例C
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况因素	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
区位状况因素(指数小计)		100	100	100	100
实物状况因素	外观、品质	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构、类型和等级	100	100	100	100
	内部装修	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	使用性质	100	100	100	100
	幢位置	100	102	100	100
	房屋所在层数/总层数	100	98.5	97	99
	景观	100	100	100	100
	质量	100	100	100	100
	采光、朝向、形状	100	102	102	102
	物业管理条件	100	100	100	100
实物状况因素(指数小计)		100	102.5	99	101
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
权益状况因素(指数小计)		100	100	100	100

表四 住宅市场比较法因素比较修正系数表

	评估对象	案例A	案例B	案例C
权重		1/3	1/3	1/3
交易时间修正系数		100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
区位状况因素修正系数		100/100	100/100	100/100
实物状况因素修正系数		100/102.5	100/99	100/101
权益状况因素修正系数		100/100	100/100	100/100

表五 住宅比较价格测算表

	评估对象	案例A	案例B	案例C
交易价格(元/㎡)		18,883	18,296	18,786
交易时间修正系数		1.000	1.000	1.000
交易情况修正系数		1.000	1.000	1.000
区位状况因素修正系数		1.000	1.000	1.000
实物状况因素修正系数		0.976	1.010	0.990
权益状况因素修正系数		1.000	1.000	1.000
修正系数		0.980	1.010	0.990
修正价格(元/㎡)		18,505	18,479	18,598
算术平均价格(元/㎡)	18,527			
评估值(元)	2,431,700			

交易时间修正:评估基准日为2025年11月30日,可比案例A、B、C实卖合同签订时间均为2025年11月,该项因素修正系数为100/100。

交易情况修正:案例A、B、C均为成交价,该项因素修正系数为100/100。

区位状况因素修正:

交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量 评估对象以上因素和与案例相近或相同,故以上因素修正系数均为100/100。

实物状况因素修正:

1.房屋所在层数/总层数 评估对象1#楼1-1102室,位于第11层,总层数17层;案例A为3号楼801室,位于第8层,总层数16层;案例B为4号楼501室,位于第5层,总层数17层;案例C为4号楼901室,位于第9层,总层数17层;评估对象与案例ABC虽然所在楼层不同,然则总层数相同或相近,可通过对楼层之间的差异进行修正,得出评估对象1#楼1-1102室位于第11层的价值。通过楼层之间的差异,该项因素修正系数为100/98.5,100/97,100/99。

2.建筑面积 评估对象此套面积131.25㎡,案例A、B、C建筑面积为单套面积133.76㎡、单套面积131.51㎡、单套面积131.51㎡,户型相同,面积相近,故该项因素修正系数均为100/100。

3.幢位置 评估对象幢位置一般,案例A为小区中庭,案例BC幢位置一般,故该项因素修正系数为100/102,100/100,100/100。

4.采光、朝向、形状 评估对象朝向为西首朝南,案例A、B、C均为东首朝南,故该项因素修正系数均为100/102。

5.外观、品质、建筑结构、类型和等级、内部装修、设备设施、使用性质、景观、质量、物业管理条件 评估对象以上因素和与案例相近或相同,故以上因素修正系数均为100/100。

权益状况因素修正:

1.产权状况、租赁或占用情况、规划限制状况、其他 评估对象以上因素和与案例相近或相同,故以上因素修正系数均为100/100。

C.结论

经市场法评估,1#楼1-1102室评估值为2,431,700元,单价为18,527元/平方米。其他住宅房地产合同权益价值参照上述进行评估。

于评估基准日,评估对象为1号楼32套商品房建筑面积为4,200.35平方米,其买卖合同(预售)权益价值的评估值合计为75,230,800元,大写人民币柒仟伍佰贰拾叁万零捌佰元整。

③选用市场法评估是合理的

本次评估根据《资产评估执业准则-不动产》和《资产评估执业准则-资产评估方法》,资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。

A.市场法:

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第五条资产评估专业人员选择和使用市场法应当考虑市场法的应用的前提条件,(一)评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;(二)有关交易的必要信息可以获得。

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第六条资产评估专业人员应当根据评估对象特点,基于以下原则选择可比参照物,(一)选择在交易市场方面与评估对象相同或者可比的参照物;(二)选择适当数量的与评估对象相同或者可比的参照物;(三)选择与评估对象在价值影响因素方面相同或相似的参照物;(四)选择交易时间与评估基准日接近的参照物;(五)选择交易类型与评估目的相适合的参照物;(六)选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。

本次评估同一小区内在2025年11月(与评估基准日2025年11月30日相近)已签订多套商品房买卖合同(预售),区位、用途、建筑结构、档次、权利性质均相同、施工进度相近、户型相同、面积相近的成交案例较多,参照所获取的《商品房买卖合同(预售)》所约定的条款,均为商品房买卖合同(预售)权益价值,成交价为正常价格,用作参照物的交易实例充足,满足市场法的前提条件,故选用“市场法”评估。

B.收益法:

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第十条资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件:(一)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;(二)预期收益所对应的风险能够度量;(三)收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估对象为商品房买卖合同(预售)权益价值,尚处于开发建设状态,约定交付时间在2027年12月30日之前;因收益期与具体交付时点挂钩,本次收益期未能完全确定;且交付之前无收益,交付后(预计与评估基准日相距2年)租金收入水准及空置率较难准确量化,故不适用收益法评估。

C.成本法:

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第十六条资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件:(一)评估对象能正常使用或者在用;(二)评估对象能够通过重置途径获得;(三)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

合同权益对应的楼盘在评估基准日尚处于在建状态,如果采用成本法评估在建楼盘基准日后的开发支出无法计入重置成本,所以成本法无法完整体现委估合同权益的价值,不适用成本法。

综上评估方法选取的分析过程,由于评估对象的收益期较难确定,租金收入水准及空置率较难量化,不适宜采用收益法;由于在建楼盘基准日后的开发支出无法计入重置成本,不适宜采用成本法;由于有足够的可比交易案例,满足本次交易采用市场法的适用条件,本次评估最终选择市场法。

③结合公司员工规模、现有宿舍使用情况、未来员工入住安排等,分析说明购买人才公寓的必要性。

①员工规模

截至2025年11月30日,公司现有员工数量1788人,其中,本科414人,硕博及以上89人,具有中高级职称和高技能人才216人。公司作为中国海陆缆核心供应商、全球海缆最具竞争力企业之一,近年来业务持续快速发展。为支撑“十五五”规划战略目标,公司计划在未来持续引进高端技术和管理人才,主要集中在海缆系统、海洋工程、深海科技等核心业务领域,提供稳定、优质的居住保障,能够更有效地吸引和留住核心人才。

②现有宿舍使用情况

公司目前已租赁成套人才公寓及员工宿舍约50套,入住员工人数超200人(不含工厂宿舍入住人员)。2023年、2024年及2025年1-11月租赁公寓的租金支出分别为69万元、68.42万元和99.72万元,呈现出明显的增长趋势,现有租赁房屋已无法满足当前日益增长的员工住宿需求,更难以支撑未来人才引进计划,且存在居住分散、管理困难等问题,给公司稳定人才队伍带来较大压力。

购买自用人才公寓与市场租赁相比具有以下优势:A.长期成本可控:一次性投入7,329.9050万元,按50年使用年限计算,年均成本约146.6万元;若租赁同等面积的房产,按宁波市市场租金水平(34.19元/平方米/月),年租金成本约172.30万元;B.管理便利:集中管理,便于统一服务,提升员工满意度。

③未来员工入住安排

作为科技创新示范企业,公司不断创新思维,营造良好的创新氛围,注重人才培养,积极引进研究生和青年归国留学人员等海内外高层次优秀人才,公司此次拟购买房产作为未来人才公寓自用,从长期战略规划来看,上市公司购房后将纳入员工薪酬福利体系。首先将作为人才福利性住宿资源,提升员工归属感;同时,将房产作为优秀人才的长期激励组成部分,与任期业绩、绩效目标挂钩,约定服务年限解锁产权,实现“利益共享、风险共担”;该方案既能解决人才短期租赁需求,又能显著提升对高端人才的吸引力,增强员工的归属感,提高工作积极性,降低核心员工流失率,是公司人才绑定、成本优化与品牌价值提升的复合型布局,同时做好相关合规与风险控制,将为公司高质量发展提供人才保障。

本次拟购买的32套住宅将作为公司人才公寓自用,根据公司相关制度安排入住,需满足的基本条件如下:

A、与公司签订3年以上正式劳动合同,全职在岗且正常缴纳公司所在地社保;

B、本人、配偶及未成年子女在公司所在地无自有产权住房(含其有房产),未享受当地公租房、经济适用房等其他政府住房保障政策;

C、征信良好,无严重不良信用记录,无违法违规及失信被执行人记录;

D、年龄一般不超过50周岁,高层次人才年龄限制可放宽。

人才层级要求(满足其一即可):

A、顶尖/领军人才:院士、国家级人才计划入选者、国家科技奖项主要完成人、享受国务院特殊津贴专家等;

B、高级人才:博士学位或正高级职称、硕士学位+副高级职称/高级技师、省级人才计划入选者、重点产业紧缺专业高级人才、海外高级人才等;

C、骨干人才:全日制本科学历、中级职称/技师、公司核心技术/管理岗位骨干、紧缺专业优秀本科人才、公司认定的优秀员工或技术能手等;

D、特殊人才:经公司特批的项目核心成员、市级以上劳动模范或各类奖项获得者等。

入住人提出申请,公司根据制度审核后免费居住人才公寓;入住人离职/辞退的,自劳动合同解除/终止之日起3天内需办理退房手续;退房时,入住人需结清所有应缴费用,保持房屋及设施设备完好;

入住人本人、配偶或未成年子女在公司所在地购买自有住房,或开始享受其他政府住房保障政策的,自取得住房或享受政策之日起30天内需腾退公寓。

因政府征收、拆迁等不可抗力因素导致公寓无法继续使用的,公司提前30天通知入住人退房。

④购入的房产计入公司固定资产

“云栅璞庭”楼盘,临近宁波轨道交通2号线、6号线红联站,距离约500米,交通便捷。周边有万科未来之光、荣安春和景明等住宅项目,该区域已形成成熟居住区及商业区。拟购买的1#楼32套商品房为钢混结构,外墙采用铝板装饰,共17层,层高3米,配备2部电梯,二梯二户,户型均为三室两厅两卫,室内为开发商精装修交付,配备新风、地暖和中央空调,符合人才公寓标准。

本次拟购买的标的房产将作为公司的人才公寓自用,符合固定资产定义,公司拟在相关房产交付后作为固定资产进行会计核算。

A、相关房产转固时点

本次拟购买的标的房产为预售房,房产预计2027年12月30日前交付,并在竣工验收后,双方根据不动产权交易过户的规定办理房产登记。公司根据会计准则规定在房产交付前将预付的购房款计入其他非流动资产核算,待房屋交付后转入固定资产核算。

B、折旧政策及折旧金额

根据公司固定资产折旧政策,房屋建筑物采用年限平均法按20年计提折旧,残值率为5%,交易房产转固后年折金额测算如下:

单位:万元

房产交易价格(含税)	房产入账原值[注1]	折旧年限	残值率	年折旧金额[注2]
7,329.90	7,329.90	20年	5%	348.17

[注1]公司购买该房产系作为公司人才公寓使用,属于公司员工福利,相关进项税额不允许抵扣,计入房产原值

C、对财务报表的影响

合同约定本次房产预计2027年12月30日前交付,假设房产于合同约定的最晚日期2027年12月30日交付,则2027年12月该交易房产转入固定资产核算,测算该房产交易对财务报表的影响如下:

对资产负债表的影响

单位:万元

项目	2026年12月31日	2027年12月31日
货币资金	-7,329.90	-7,329.90
其他非流动资产	7,329.90	
固定资产		7,329.90

[注]上表的影响为假设未发生该房产交易相对各年末的资产负债表影响

对利润表的影响

根据会计准则之规定,2027年12月转固的固定资产从2028年1月起计提折旧,因此该房产交易对交付前的利润表项目无影响(不考虑购房过程中除增值税以外的相关税费),2028年至2047年因该交易房产折旧每年减少税前利润348.17万元。

综上,结合公司员工规模、现有宿舍使用情况、未来员工入住安排等,公司购买人才公寓具有充分的商业合理性和战略必要性。

2.关于交易对方履约能力及抵押风险。公告显示,2025年9月30日,东方置业资产总额为66,105.69万元,净资产为-8,698.03万元;2025年1-9月,东方南苑置业营业收入为21.09万元,净利润为-478.46万元。2024年,东方置业的净资产和净利润均为负。公告显示,标的房产所在土地已抵押给中国中国农业银行股份有限公司股份有限公司宁波北仑分行,债权期间为2024年12月16日至2026年9月25日,公司与东方置业约定房屋交付时需清除抵押权。请公司:(1)补充披露土地抵押的金额和原因,抵押权解除的条件,说明土地抵押如未按期解除对标的房产销售和过户是否存在实质性障碍;(2)补充披露标的房产目前最新销售情况,公司与东方集团、东方置业是否存在其他资金往来或担保的情形;(3)补充披露东方置业近一年及一期的资产负债表、利润表、现金流量表,是否存在资金紧张和流动性风险;(4)结合资金使用安排、融资安排及开发进度等,充分评估东方置业是否可以实现按期交付房产,并充分提示无法交付或项目烂尾的风险。

【公司回复】

关于交易对方履约能力及抵押风险

(1)补充披露土地抵押的金额和原因,抵押权解除的条件,说明土地抵押如未按期解除对标的房产销售和过户是否存在实质性障碍;

截至2025年11月30日,东方置业土地抵押情况如下:

土地坐落	面积(M2)	实际借款金额(万元)	抵押权人	原因
北仑区小港季景路北、渡口路西(小港芦家1#居住地块房地产项目)	43,225.72	41,961.33	中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行	只用于“云栅璞庭”项目开发建设

根据中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行最高额抵押合同约定,抵押期限自2024年12月16日起至2026年9月25日止,到期前归还所有借款,即可解除抵押权。根据中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行向东方置业出具的还款说明,已同意其将贷款期限延期两年至2028年9月3日。若未在最后还款期前归还所有借款,则无法取消土地抵押,将对标的房产销售和过户存在实质性障碍。

宁波东方南苑置业有限公司,成立于2011年3月21日,经营范围为房地产开发经营、销售、自有办公用房出租。“云栅璞庭”楼盘项目是东方置业第一个开发项目,也是目前唯一的建设项目;东方集团持有其77%的股权,对东方置业的项目开发给予全力支持。东方集团承诺:在东方置业对中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行未清偿债务的范围内,由东方集团全额承担还款。同时,东方集团为本次交易出具银行履约保函。因此,标的房产不会存在无法交付及烂尾的风险。

(2)补充披露标的房产目前最新销售情况,公司与东方集团、东方置业是否存在其他资金往来或担保的情形;

①标的房产目前最新销售情况

东方置业“云栅璞庭”项目于2025年11月20日取得北仑房预许字(2025)第00136号浙江省商品房预售许可证,自取得预售许可证之日起至2025年12月31日,东方置业已预售网签49套住宅房(不含本次拟交易的32套住房),合同价约1.27亿元,收到预售首付款7,119万元,剩余应收购房款5,582万元(购房者首付款后银行按揭贷款还未到账),本次已开盘楼幢的预售率约为25%(计算不含本次拟交易的32套住房)。

②公司与东方集团、东方置业其他资金往来或担保的情形

截止2025年9月30日,东方电缆存在与控股股东东方集团、东方置业其他资金往来或担保的情形,具体如下:

关联担保情况(本公司作为被担保方)

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
宁波东方集团有限公司	GBP456,793.60注1	2020/12/1	2026/5/19	否	履约保函

注1:东方集团为东方电缆国际重大项目的履约保函提供担保,币种为英镑,约人民币432.60万元。

关联租赁情况(本公司作为出租方)

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	2024年度确认的租赁收入
宁波东方南苑置业有限公司	房屋建筑物	15.7万元注2	15.7万元

注2:东方置业租用东方电缆房屋作为项目办公用房

(3)补充披露东方置业近一年及一期的资产负债表、利润表、现金流量表,是否存在资金紧张和流动性风险;

*东方置业2024年12月及2025年11月的资产负债表、利润表、现金流量表详见上网披露的报告

东方置业主要财务数据 单位:万元

主要会计数据	2025年11月30日	2024年12月31日
营业收入	22.56	21.50
净利润	-1031.74	-182.45
经营活动产生的现金流量净额	-26,707.68	-6,721.64
净资产	-9,251.31	-8,219.57
总资产	73,066.05	50,070.67
其他应付款	37,814.08	41,474.38
长期借款	41,961.33	11,611.89
货币资金	4,020.36	965.26

根据东方置业2025年11月30日财务报表,主要借款为股东借款37,814万元和中国农业银行股份有限公