

证券代码：603606

证券简称：东方电缆

公告编号：2025-044

宁波东方电缆股份有限公司 关于拟购买房产暨关联交易的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：宁波东方电缆股份有限公司（以下简称“公司”）拟与关联方宁波东方南苑置业有限公司（以下简称“东方南苑置业”）签订《浙江省商品房买卖合同》（以下简称《买卖合同》），购买其拥有的坐落于北仑区小港季景路北、渡口路西“云榭璞庭”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 7,329.9050 万元（含税价）。
- 宁波东方集团有限公司为公司控股股东，持有公司 31.63% 的股份；宁波东方集团有限公司持有东方南苑置业 77% 的股份；根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，东方南苑置业为公司关联方，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与东方南苑置业进行的交易累计 1 次（含本次），累计金额 7,329.9050 万元，未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%；未与不同关联人发生交易类别相关的关联交易；本次关联交易无需提交股东大会审议。
- 本次拟购买的标的房产将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，对公司的独立性不会产生影响。
- 本次关联交易购买房产为预售房，预计 2027 年 12 月 30 日前交付；后续需竣工验收后，双方根据不动产权交易过户的规定办理房产登记等相关

手续后方能正式完成，能否顺利取得不动产权证书尚存在不确定性。

一、关联交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为匹配公司业务发展及技术创新需求，公司需要持续引进高端人才。为了能够更好地解决人才的居住需求，切实改善其生活与休息条件，为其营造舒适的生活、工作环境，公司拟购买关联方东方南苑置业位于北仑区小港季景路北、渡口路西“云榭璞庭”楼盘 1#楼 32 套住宅，建筑面积共 4200.35 平方米整体作为公司的人才公寓，交易金额为人民币 7,329.9050 万元（含税价）。

本次购买房产的资金为公司自有资金，对公司日常经营及财务状况不会产生重大影响；本次关联交易的价格以目前市场价格为基础经评估后确定，交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情形。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input checked="" type="checkbox"/> 购买 <input type="checkbox"/> 置换 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	宁波市北仑区小港季景路北、渡口路西“云榭璞庭”楼盘 1#楼 32 套住宅
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否属于产业整合	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>7,329.9050</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
资金来源	<input checked="" type="checkbox"/> 自有资金 <input type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他：_____

支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点：2025 年 12 月 30 日 <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）审议和表决情况

2025 年 12 月 19 日，公司召开第七届董事会第 3 次会议，审议通过了公司《关于拟购买房产暨关联交易的议案》。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人；同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票，关联董事夏崇耀先生、夏峰先生、乐君杰先生、陈虹女士回避表决。本议案无需提交股东会审议。

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与东方南苑置业进行的交易累计 1 次（含本次），累计金额 7,329.9050 万元，未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%；未与不同关联人发生交易类别相关的关联交易。

二、关联方基本情况

（一）关联方基本信息

关联法人/组织名称	宁波东方南苑置业有限公司
统一社会信用代码	91330206570515743A
成立日期	2011/03/21
注册地址	浙江省宁波市北仑区小港江南东路 967 号
法定代表人	项冠军
注册资本	500 万元
主营业务	房地产开发经营、销售，自有办公用房出租
主要股东	宁波东方集团有限公司持有 77% 股权
关联关系类型	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input type="checkbox"/> 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业

	<input type="checkbox"/> 其他
--	-----------------------------

(二) 关联方最近一年又一期的主要财务指标

2024 年 12 月 31 日，东方南苑置业资产总额为 50,070.67 万元，净资产为 -8,219.57 万元；2024 年 1-12 月，东方南苑置业营业收入为 21.50 万元，净利润为 -182.45 万元。

2025 年 9 月 30 日，东方南苑置业资产总额为 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。

(三) 关联关系说明

宁波东方集团有限公司为公司控股股东，持有公司 31.63% 的股份；宁波东方集团有限公司持有东方南苑置业 77% 的股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，东方南苑置业为公司关联方。除上述情况外，东方南苑置业与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

(四) 资信状况

截至目前，根据中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)的查询结果，东方南苑置业未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

本次交易的标的为东方南苑置业持有的位于北仑区小港季景路北、渡口路西“云榭璞庭”楼盘 1#楼 32 套住宅房地产，位于浙 (2024) 宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载明的宗地上，建筑面积共 4,200.35 平方米。

“云榭璞庭”楼盘（别名：云樾东方）项目楼盘东至渡口路，南至季景路，西至纬四路，北至纬四路，由经一路（南北向）切分成东地块和西地块，该地块已取得地字第 330206202200013 号建设用地规划许可证，建字第 330206202300168 号建设工程规划许可证，编号 330206202401050101 施工许可证，北仑房预许字（2025）第 00136 号浙江省商品房预售许可证。土地使用权为国有出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2091 年 09 月 25 日。

1#楼整幢住宅房地产，位于东地块靠东位置（渡口路和季景路交叉口的西北侧），钢混结构，外墙采用铝板装饰，共 17 层，交易标的位于第 2-17 层，层高 3 米，配备 2 部电梯，一梯一户，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。1#楼目前已结顶，预计 2027 年 12 月 30 日前交付。

（二）权属状况说明

上述交易标的对象所在宗地（不动产权证号“浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号”）已设定抵押担保，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行，债权发生期间为 2024 年 12 月 16 日起至 2026 年 09 月 25 日。除抵押给中国农业银行股份有限公司北仑分行外，没有涉及诉讼、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。公司与东方南苑置业已在合同中约定上述房屋交付时需清除原有设定的抵押权。

四、交易标的评估、定价情况

1、本次交易的定价方法和结果

浙江银信资产评估有限公司对本次交易的标的出具了资产评估报告（银信评报字[2025]甬第 0214 号），资产评估基准日为 2025 年 11 月 30 日，评估方法为市场法。本次评估合同权益价值为 1#楼 32 套住宅房地产整体合同权益价值，并

参照宁波东方南苑置业有限公司提供的《商品房买卖合同（预售）》，公司拟购买的房产在评估基准日的市场估值为人民币 7,523.0800 万元（含税价），大写人民币柒仟伍佰贰拾叁万零捌佰元整。该交易标的目前处于开发中，未办理相关权属证明。

结合上述评估价值，经双方友好协商，按照公平、合理的定价原则，公司整幢购买 1#楼 32 套住宅房地产的交易价格为人民币 7,329.9050 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	宁波市北仑区小港季景路北、渡口路西“云榭璞庭”楼盘 1#楼 32 套住宅
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>7,329.9050</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/11/30
采用评估/估值结果 (单选)	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>7,523.0800</u> （万元） 评估/估值增值率： <u> </u> %
评估/估值机构名称	浙江银信资产评估有限公司

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

(一) 合同当事人

出卖人：宁波东方南苑置业有限公司

买受人：宁波东方电缆股份有限公司

（二）房屋基本情况

所售房屋（以下简称“该房屋”）登记坐落为北仑区小港季景路北、渡口路西。该房屋所在楼栋建筑总层数为17层，交易对象位于第2-17层，共32套，建筑面积共4200.35平方米。1#楼整栋房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋类型为住宅。该商品房于2025年11月20日取得预售许可证，证号为北仑房预许字（2025）第0013号。房屋已经抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司北仑分行，债权发生期间为2024年12月16日起至2026年09月25日。出卖人应于申请办理房屋权属转移登记前注销该房屋抵押登记。

（三）房屋价款及支付

买卖双方约定该房屋（除房屋自身外，包含一并出卖的附属房屋、设施设备、装饰装修、消防设施、监控设备、相关动产、屋内库存未消耗品等）成交价款为人民币 7,329.9050 万元。买受人应当在本协议生效之日起至 2025 年 12 月 30 日前支付该商品房全部价款。

（四）房屋交付

买卖双方定于买受人按本协议约定付清目标房屋全部交易价款，出卖人应当在 2027 年 12 月 30 日前向买受人交付该商品房。

该商品房达到约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前 10 日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点交付该商品房时，出卖人应当出示满足约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足约定条件的，买受人有权拒绝收房，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。

(五) 预售合同网签备案、预告登记、房屋交易、不动产登记约定事项
出卖人应当自本合同签订之日起 30 日(不超过 30 日)到当地房产管理部门办理商品房预售合同网签备案手续，并将本合同备案情况告知买受人。

有关预售合同网签备案的其他约定如下：如买受人原因导致预售合同登记备案手续延迟或无法办理的，出卖人无需对此承担任何责任。买受人可自行在宁波市房地产交易信息服务网、中国宁波住宅与房地产网等相关网站查询合同备案情况，出卖人无需另行告知。

双方同意在办理完成商品房预售合同网签备案手续起 30 日内到当地不动产登记部门办理预售商品房预告登记。出卖人未按约定与买受人申请预售商品房预告登记的，买受人可以单方申请办理。

双方同意共同向房产管理部门和不动产登记部门申请办理该商品房交易手续和不动产登记。

因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付使用之日起 90 日内(不超过 90 日)完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的，双方同意按照下列方式处理：买受人有权解除合同，买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付的全部房款(含已付贷款部分)，并自买受人付款之日起，按照签约时全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利息(不低于合同签订日相应期限的贷款市场报价利率(LPR))计算给付利息。

买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋交易手续和取得不动产权证的期限届满之次日起至实际全部完成房屋交易手续和取得不动产权证之日起止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。

因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交易手续和不动产登记的，出卖人不承担责任。

(六) 合同生效条件

本合同自买卖双方签字或盖章之日起生效。

(七) 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者权益保护委员会、第三方调解组织等相关机构调解，或依法向房屋所在地人民法院起诉。

六、本次关联交易的必要性及对上市公司的影响

目前公司已外租 25 套商品房作为员工宿舍，本次拟购买的标的房产将作为公司的人才公寓自用，持有自有人才公寓可以避免租赁到期续租压力，有利于实现长期成本可控；稳定的居住场所将有利于进一步保障公司人才的居住需求，稳定人才队伍建设，满足近年来公司产业升级、引进高端人才等原因导致居住资源紧张的需求，符合公司未来长远发展的需求，从而对公司生产经营发展起到积极作用，对公司的独立性不会产生影响。

本次交易对公司财务状况和经营成果不构成重大影响。本次交易以评估价格作为定价基础依据，交易定价公允，符合公平交易原则，并按照相关规定履行批准程序。本次交易符合公司及全体股东利益，不存在利用关联关系输送利益或侵占公司利益的情形，不存在损害股东尤其是中小股东利益，交易结果不会对公司的经营造成重大影响。

本次交易完成后不会新增关联交易，不会产生同业竞争，不会导致控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用的情况。

七、关联交易履行的审议程序

(一) 独立董事意见

公司已将本次关联交易事项与独立董事进行了事前沟通，独立董事认为：公

司购买的房产将作为公司的人才公寓自用，将有利于进一步保障公司人才的居住需求，保障优秀人才的生活质量，稳定人才队伍建设，具有一定必要性和合理性。本次关联交易的交易价格以评估价格为基础，定价公允合理，遵循了市场化原则和公允性原则，符合公司和全体股东的整体利益，对本公司股东而言公平合理。我们同意将该关联交易事项提交给公司第七届董事会第3次会议审议。董事会在审议该关联交易事项时，关联董事需回避表决，关联交易的审议程序需符合有关法律法规和规范性文件及《公司章程》的规定。

公司2025年第二次独立董事专门会议对本次关联交易事项发表了独立意见：公司购买房产暨关联交易事项的表决程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，关联董事进行了回避表决。我们对评估机构浙江银信资产评估有限公司的资质及独立性进行了严格的审核，对资产评估报告进行了认真审阅，我们认为浙江银信资产评估有限公司具有证券相关业务评估资格，其出具的评估报告所采用的评估方法适当，评估假设前提合理，评估结果公允，具备专业性和独立性。本次交易以评估价值为基础且经双方协商确定价格，定价公允，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。我们同意本次关联交易事项。

（二）董事会审议意见

2025年12月19日，公司第七届董事会第3次会议以5票同意、0票弃权、0票反对审议通过了《关于购买房产暨关联交易的议案》，在审议该关联交易议案时已严格按照相关法律、法规以及公司内部制度的规定，履行关联交易的审议和表决程序，关联董事夏崇耀先生、夏峰先生、乐君杰先生、陈虹女士已对此议案回避表决。由五位非关联董事表决通过。

八、风险提示

本次关联交易购买的房产为预售房，预计 2027 年 12 月 30 日前交付；后续需竣工验收后，双方按照有关法律法规和合同约定办理房产登记等相关手续后方能正式完成，能否顺利取得不动产权证书尚存在不确定性，公司将积极关注本次关联交易的进展情况，严格按照相关法律法规的要求及时披露进展情况，敬请投资者谨慎决策，注意投资风险。

九、备查文件

- 1、第七届董事会 2025 年第二次独立董事专门会议决议；
- 2、评估报告
- 3、第七届董事会第 3 次会议决议。

特此公告。

宁波东方电缆股份有限公司董事会

二〇二五年十二月二十日