证券代码：002421　证券简称：达实智能　公告编号：2026-003

深圳达实智能股份有限公司
关于公司大股东及董事股份减持
计划实施完成的公告

公司实际控制人、董事长刘磅先生，董事、总经理苏俊锋先生保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及董事会全体成员保证公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

深圳达实智能股份有限公司（以下简称"公司"）于2025年9月11日在《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露了《关于公司大股东及董事减持股份的预披露公告》（公告编号：2025-089），公司实际控制人、董事长刘磅先生、公司董事、总经理苏俊锋先生计划自公告披露之日起15个交易日后的3个月内以大宗交易或集中竞价的方式减持公司股份合计不超过32,378,900股（占公司总股本的1.53%）。

近日，公司收到刘磅先生、苏俊锋先生出具的告知函，刘磅先生及苏俊锋先生本次股份减持计划已实施完成，截至本公告披露日，合计减持31,414,121股，占公司总股本的1.48%。具体情况如下：

一、股东减持情况

1. 股东减持股份情况

股东姓名	减持方式	减持期间	减持价格区间（元）	减持均价（元/股）	减持股数（股）	减持比例（%）	股份来源
刘磅	集中竞价	2025年10月20日-2025年10月31日	3.21-3.29	3.23	11,340,300	0.53	非公开发行股份、二级市场增持股份、公司首次公开发行后以资本公积转增股本获得的股份
	大宗交易	2025年10月23日-2026年1月8日	2.90-3.31	3.17	19,073,821	0.90	
	合计	-	-	-	30,414,121	1.43	
苏俊锋	集中竞价	2025年10月20日-2025年10月21日	3.20-3.30	3.24	1,000,000	0.05	非公开发行股份、股权激励授予股份、公司首次公开发行后以资本公积转增股本获得的股份
	合计	-	-	-	1,000,000	0.05	

2. 股东本次减持前后持股情况

股东名称	股份性质	本次减持前持有股份		本次减持后持有股份	
		股数(股)	占总股本比例(%)	股数(股)	占总股本比例(%)
刘磅	合计持有股份	121,657,031	5.74	91,242,910	4.30
	其中：无限售条件股份	30,414,258	1.43	18,986,628	0.90
	有限售条件股份	91,242,773	4.3	72,256,282	3.41
苏俊锋	合计持有股份	7,858,898	0.37	6,858,898	0.32
	其中：无限售条件股份	1,964,725	0.09	1,714,725	0.08
	有限售条件股份	5,894,173	0.28	5,144,173	0.24
合计持有股份		129,515,929	6.11	98,101,808	4.63
其中：无限售条件股份		32,378,983	1.53	20,701,353	0.98
有限售条件股份		97,136,946	4.58	77,400,455	3.65

注：若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

二、其他相关说明

1. 上述股东本次股份减持严格遵守了《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《上市公司股东减持股份管理暂行办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第18号——股东及董事、高级管理人员减持股份》等相关法律法规、部门规章及规范性文件的规定，不存在违规情形。

2. 本次股份减持事项已按照相关规定进行了预披露。截至本公告披露日，刘磅先生、苏俊锋先生本次减持计划已实施完成，减持数量在此前已披露的减持计划范围内，其实际减持情况与此前已披露的减持意向、承诺、减持计划一致。

三、备查文件

股东减持情况说明。

特此公告。

深圳达实智能股份有限公司董事会

2026年1月9日

证券代码：002880　证券简称：卫光生物　公告编号：2026-001

深圳市卫光生物制品股份有限公司
关于收到药品补充申请受理通知书的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

近日，深圳市卫光生物制品股份有限公司（以下简称公司）收到国家药品监督管理局签发的静注人免疫球蛋白（10%，50ml）境内生产药品补充申请《受理通知书》（受理号：CYSB2600004）。现将相关情况公告如下：

一、申请注册药品的基本情况

药品名称：静注人免疫球蛋白

申请事项：境内生产药品补充申请

规格：5g/瓶（10%，50ml）

申请人：深圳市卫光生物制品股份有限公司

受理说明：根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条的规定，经审查，决定予以受理。

二、药品情况简介

静注人免疫球蛋白主要成分为人免疫球蛋白G（IgG），含特异性抗体种类达107种，经静脉输注后，可以迅速提高患者血液中的IgG水平，从而增强机体的抗感染能力或免疫调节功能。本品系由健康人血浆，经辛酸沉淀、层析分离纯化，并经低pH孵放法和20纳米膜过滤法病毒灭活和去除处理制成，制剂蛋白浓度为10%，含适宜氨基酸，不含抑菌剂和抗生素。本品适用于原发性免疫球蛋白缺乏症、继发性免疫球蛋白缺陷病以及自身免疫性疾病等。

三、同类产品市场情况

国外代表性产品主要有CSL Behring公司的Privigen®、Grifols公司的Gamunex-C®、Takeda公司的Gammagard Liquid®、Octapharma公司的Octagam®等。目前国内拥有该产品上市批件的企业包括成都蓉生药业有限责任公司、贵州泰邦生物制品有限公司以及华润博雅生物制药集团股份有限公司。

四、相关风险提示

公司静注人免疫球蛋白（10%，50ml）已获得药品补充申请受理，审批时间与结果尚不确定，公司将按国家有关规定积极推进上述产品研发，并及时履行信息披露义务。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

深圳市卫光生物制品股份有限公司董事会

2026年1月10日

证券代码：688777　证券简称：中控技术　公告编号：2026-002

中控技术股份有限公司
2025年年度业绩预告的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

一、本期业绩预告情况

（一）业绩预告期间

2025年1月1日至2025年12月31日。

（二）业绩预告情况：

（1）经财务部门初步测算，预计2025年年度实现营业收入763,977.38万元到844,396.05万元，与上年同期（法定披露数据）相比，将减少69,455.35万元到149,874.02万元，同比下降7.60%到16.40%。

（2）预计2025年年度实现归属于母公司所有者的净利润为42,618.44万元到52,415.78万元，与上年同期（法定披露数据）相比，将减少59,282.89万元到69,080.24万元，同比下降53.07%到61.85%。

（3）预计2025年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为32,762.93万元到40,294.64万元，与上年同期（法定披露数据）相比，将减少63,467.14万元到70,998.85万元，同比减少61.17%到68.42%。

（三）本次业绩预告相关财务数据未经注册会计师审计。

二、上年同期业绩情况和财务情况

（一）利润总额：119,847.01万元。归属于母公司所有者的净利润：111,698.67万元。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：103,761.78万元。

（二）每股收益：1.42元。

三、本期业绩变化的主要原因

公司2025年业绩较上年同期下降的主要原因系：宏观经济增速放缓，下游客户需求疲软，公司主营业务收入较去年同期下降；银行理财、利息收入同比减少以及汇兑损失同比增加所致。公司全力投入发展工业AI业务，时间序列大模型TPT等创新业务已逐步实现规模化商业落地。

四、风险提示

公司尚未发现影响本次业绩预告内容准确性的重大不确定因素。

五、其他说明事项

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的2025年年度报告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

中控技术股份有限公司董事会

2026年1月10日

证券代码：603606　证券简称：东方电缆　公告编号：2026-003

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进展公告

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）。

《买卖合同》中约定，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，截止公告披露日，该交易暂未实施。结合"云榭璞庭"项目目前建设进度，公司拟采用分期付款方式，首付款50%，通过竣工验收备案后支付35%，取得不动产权证后支付15%。同时，公司控股股东宁波东方集团有限公司（以下简称"东方集团"）为本次交易出具银行履约保函。

● 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，本次关联交易尚存在不确定性。

一、关联交易基本情况

公司于2025年12月19日召开第七届董事会第3次会议，审议通过了《关于拟购买房产暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金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）。

具体内容详见公司于2025年12月20日在上海证券交易所网站www.sse.com.cn及法按媒体披露的《关于拟购买房产暨关联交易的公告》，公告编号：2025-044。

二、本次交易事项进展情况

公司与东方南苑置业签订的《买卖合同》中约定："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。"因本次交易涉及的房产为预售房，预计于2027年12月30日前交付。

截止公告披露日，该交易暂未实施。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），交易金额为人民币7,329.9050万元（含税价）。结合"云榭璞庭"项目目前建设进度（已完成主体结构封顶，进入外立面施工阶段），本着审慎的原则，经双方协商后，对买卖合同中购房款支付方式做相应调整，调整为首付款50%，通过竣工验收备案后支付35%，取得不动产权证后支付15%。同时，公司控股股东东方集团为本次交易出具银行履约保函。

变更后的交易要素如下：

交易事项(可多选)	☑ 购买 □置换 □其他，具体为：
交易标的类型(可多选)	□股权资产 ☑ 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	□是 ☑ 否
是否属于产业整合	□是 ☑ 否
交易价格	☑ 已确定，具体金额(万元)：7,329.9050　尚未确定
资金来源	☑ 自有资金 □募集资金 □银行贷款 □其他：
支付安排	□全额一次付清，约定付款时点： ☑ 分期付款，约定分期条款：首付款50%，通过竣工验收备案后支付35%，取得不动产权证后支付15%。
是否设置业绩对赌条款	□是 ☑ 否

三、风险提示

本次关联交易拟购买的房产为预售房，预计2027年12月30日前交付；本次付款条件的变更不会对公司营运资金造成重大压力，不影响公司日常生产经营，不存在缓解关联方资金紧张的情形，也不存在利用本次交易向关联方输送利益的情形。

后续竣工验收后，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，本次关联交易尚存在不确定性，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。

特此公告。

宁波东方电缆股份有限公司董事会

2026年1月10日

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7,329.90万元（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11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"云榭璞庭"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买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131.35㎡，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（含共有房产），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