

东方电子股份有限公司 子公司购买房产暨关联交易公告

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。

一、关联交易概述

1、为给单身骨干员工与专家提供良好的生活环境，公司全资子公司烟台东方威思顿电气有限公司（以下简称“威思顿”）计划投资不超过 7,800 万元向烟台智慧置业有限公司（以下简称“智慧置业”）购置房产 50 套，总面积约 6,500 平方米。

2、智慧置业是威思顿高级管理人员和骨干员工筹资设立的，根据《深圳证券交易所上市规则》的相关规定，智慧置业和威思顿构成关联关系，该交易形成关联交易。

3、公司第九届董事会第十九次会议审议通过了《关于子公司购买房产暨关联交易的议案》，公司董事会成员中无关联董事，无需回避表决。

公司独立董事事先认可并发表了同意的独立意见。

本次关联交易事项无需提交股东大会审议。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、关联方名称：烟台智慧置业有限公司

住所：山东省烟台市莱山区金都路 6 号

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地：山东省烟台市莱山区金都路 6 号

主要办公地点：山东省烟台市莱山区金都路 6 号

法定代表人：丛培建

注册资本：2,200 万元

税务登记证号码：91370613MA3ELFA397

主营业务：房地产开发。

主要股东情况：

姓名	出资金额（万元）	持股比例（%）
谢建国	240	10.92
张 侠	100	4.55
邓文栋	100	4.55
刘志军	100	4.55
丛培建	100	4.55
马建坤	100	4.55
威思顿骨干员工	1,458	66.33
合计	2,198	100.00

实际控制人：智慧置业无实际控制人。

2、关联方历史沿革、主要业务最近三年发展状况和最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据。

智慧置业成立于2017年9月26日，注册资本2,200万元，主营业务是房地产开发，成立至今未发生工商变更。智慧置业于2020年3月取得建设用地规划许可证，于2020年4月取得土地不动产权证，于2020年5月取得建筑工程施工许可证并正式开工。

最近一个会计年度无营业收入，净利润-219万元，期末净资产1,785万元。

3、构成何种具体关联关系的说明。

智慧置业的股东为威思顿的高级管理人员和骨干员工，根据深圳证券交易所《上市规则》的相关规定，智慧置业与威思顿构成关联关系。

智慧置业股东在威思顿任职情况表

股东姓名	在威思顿担任的职务
------	-----------

张 侠	总经理
谢建国	副总经理
邓文栋	副总经理
刘志军	副总经理
丛培建	副总经理
马建坤	营销总监
威思顿骨干员工	--

4、关联方不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1、标的资产概况：

该项目位于烟台市莱山区，东至金都路，西至东都河，南至绿斯达路，北至盛泉西路，规划总建筑面积 122,476 平方米，其中计入容积率建筑面积不大于 85,400 平方米。截至目前，楼盘已取得预售许可证，进入预售阶段。

四、关联交易的定价政策及定价依据

定价政策和依据：与同一地段相邻楼盘相比，交易标的楼盘的公摊面积低于其他楼盘，且交易标的楼盘用料优质，工程质量和成本较高。按照烟台房地产网公布的项目所在地莱山区 2020 年 8 月房产销售公开统计数据，莱山区成交商品房均价 14,467 元/m²。关联交易定价为交易标的楼盘在烟台市住房和城乡建设局备案价格九折，均价约为 12,000 元/m²（赠送装修），交易价格大幅低于周边楼盘。

五、关联交易协议的主要内容

该交易事项尚未签署关联交易协议，公司将根据进展情况及时发布进展公告。

六、交易目的和对公司的影响

目前威思顿研发、工程及职能部门的单身员工约 390 人，外租宿舍 106 套，随着业务的快速发展，每年净入职的员工仍保持增长态势，员工宿舍不足。为了给单身骨干员工及专家提供一个良好、便利的居住环境，同时作为薪酬激励手段，

吸引高端人才和专家，威思顿计划购入部分商品房。威思顿与关联人的房产交易可以降低公司的购房支出费用，符合公司利益。

目前威思顿经营状况良好，业绩保持增长，现金流充裕，该笔房产投资不会影响公司的现金流。该批房产购入后，将作为固定资产核算，按 40 年计提折旧，与市场房屋租赁费用相比，该房产年折旧费用与宿舍租赁费用基本持平，对公司未来的利润影响不大。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

自2020年初至公告披露日，威思顿与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额为零。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事事先认可并发表意见如下：经过事先了解认可并认真审阅《关于子公司购买房产暨关联交易的议案》，我们认为：公司全资子公司烟台东方威思顿电气有限公司向其关联方购买房产的交易过程遵循了公平、公允、合理的原则，符合《公司法》、《证券法》和公司章程的规定，该关联交易不存在损害公司和全体股东、特别是中小股东利益的情形。决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定。我们同意该议案。

九、备查文件

- 1、公司第九届董事会第十九次会议决议；
- 2、独立董事事前认可该交易的书面文件、独立董事意见；
- 3、上市公司关联交易情况概述表。

东方电子股份有限公司

董事会

2020 年 10 月 28 日