

证券代码：603286

证券简称：日盈电子

公告编号：2026-055

江苏日盈电子股份有限公司 关于出售闲置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：

● 江苏日盈电子股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）拟将位于常州市横山桥镇芳茂村的一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物以人民币80,029,700元（不含税）出售给江苏日恒投资有限公司（以下简称“日恒投资”或“乙方”或“买方”或“受让方”）。

● 江苏日恒投资有限公司实际控制人为公司控股股东、实际控制人是蓉珠女士，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，江苏日恒投资有限公司属于公司的关联方，本次交易构成关联交易，本次交易未构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第五届董事会第十九次会议审议通过，已达到股东会审议标准，尚需提交股东会审议。本次交易不需要有关部门批准。

● 过去12个月本公司未与同一关联人以及与不同关联人进行交易类别相关的交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为盘活公司存量闲置资产、优化资产结构、提升资产运营效率与整体盈利水平，公司拟将位于常州市横山桥镇芳茂村的一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物以人民币 80,029,700 元（不含税）出售给江苏日恒投资有限公司。该房屋建筑面积为 42,173.00 平方米，土地使用权面积为 26,028.90 平方米。公司已与买方就本次房产买卖达成协议。

江苏日恒投资有限公司实际控制人为公司控股股东、实际控制人是蓉珠女士，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 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	常州市横山桥镇芳茂村一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u> 8,002.97（不含税） </u> ☐ 尚未确定
账面成本	截止 2026 年 3 月 31 日，账面价值为 5,494.51 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	46.03%
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：第一期：协议签订生效之日起 10 个工作日内，乙方向甲方支付标的房产购买价格的 30%作为订金，金额为人民币 24,008,910 元整（大写：贰仟肆佰万元捌仟玖佰壹拾元整）；第二期：上述厂房过户登记手续办理之前，乙方向甲方支付标的房产购买价格的 70%，金额为人民币 56,020,790 元整（大写：伍仟

	陆佰零贰万柒佰玖拾元整)。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

(二) 董事会审议情况

2026 年 9 月 11 日，公司召开第五届董事会第十九次会议，审议通过了《关于出售闲置房产暨关联交易的议案》，表决结果为同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票，回避 2 票，同意公司转让上述房产。

(三) 交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易尚需提交股东会审议。

(四) 历史关联交易情况

过去 12 个月本公司未与同一关联人以及与不同关联人进行交易类别相关的交易。

二、 交易对方（含关联人）情况介绍

(一) 交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额（万元）
1	日桓投资	100%	8,002.97

(二) 交易对方的基本情况

1、交易对方（关联方）

关联法人/组织名称	江苏日桓投资有限公司
统一社会信用代码	☒ 91320412592516093B ☐ 不适用
成立日期	2012/03/19
注册地址	武进区横山桥镇后街

主要办公地址	武进区横山桥镇后街
法定代表人	是蓉珠
注册资本	692.58 万元
主营业务	一般项目：以自有资金从事投资活动；金属材料销售；塑料制品销售；模具销售；五金产品零售；建筑材料销售；日用百货销售；电子产品销售；针纺织品销售；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼仪服务；项目策划与公关服务；图文设计制作；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主要股东/实际控制人	是蓉珠
关联关系类型	☒ 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 ☒ 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 ☐ 其他

2、日恒投资实际控制人为公司控股股东、实际控制人是蓉珠女士，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，江苏日恒投资有限公司属于公司的关联方，本次交易构成关联交易。

3、公司与日恒投资在人员、资产、财务、机构、业务等方面均保持独立性。日恒投资资信良好，未被列入失信被执行人名单，具备履约能力。

关联人或相关主体的主要财务数据如下：

单位：元

披露主要财务数据的主体名称	江苏日恒投资有限公司
---------------	------------

相关主体与关联人的关系	☐ 交易对方自身 ☒ 控股股东/间接控股股东/实际控制人 ☐ 其他，具体为_____	
项目	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日	2026 年 1-6 月/ 2026 年 6 月 30 日
资产总额	7,081,061.57	7,080,740.74
负债总额	68,322.19	68,322.19
归属于母公司所有者 权益	7,012,739.38	7,012,418.55
营业收入	0	0
营业利润	-80.39	-320.83
净利润	-80.39	-320.83

是蓉珠作为日恒投资的实际控制人，是蓉珠承诺确保日恒投资对本次交易具备履约支付能力。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易属于出售资产的交易类别。交易标的为公司位于常州市横山桥镇芳茂村的一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物，具体如下：

房屋建筑面积：42,173.00 平方米，土地使用权：26,028.90 平方米，房产证号：常房权证武字第 10003627 号，不动产权证号：武国用（2013）第 13433 号。

2、交易标的的权属情况

标的房产产权清晰，为公司 100%合法所有。标的房产已取得房屋所有权证及土地使用权证，上述房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的

情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

本次交易所涉及的资产使用及维护情况正常，固定资产均已按会计准则计提折旧。

(二) 交易标的主要财务信息

1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	常州市横山桥镇芳茂村一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
账面原值	9,324.98	9,324.98
已计提的折旧、摊销	3,738.11	3,922.82
减值准备	0	0
账面净值	5,586.87	5,402.16
以上数据是否经审计	☒ 是 ☐ 否	☐ 是 ☒ 否

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

根据中水致远资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中水致远评报字

[2026]第 020580 号), 标的房产评估值为 8,002.97 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

(1) 标的资产

标的资产名称	常州市横山桥镇芳茂村一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他: _____
交易价格	☒ 已确定, 具体金额 (万元): <u>8,002.97 (不含税)</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2026/03/31
采用评估/估值结果 (单选)	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他, 具体为: 房地分估, 其中房屋建筑物采用重置成本法, 土地使用权采用市场法
最终评估/估值结论	评估/估值价值: 8002.97 (万元) 评估/估值增值率: 46.03%
评估/估值机构名称	中水致远资产评估有限公司

本次评估采取房地合估和房地分估两种方式。房地合估整体采用市场法, 评估价值为 7,992.47 万元; 房地分估中房屋建筑物采用重置成本法、土地使用权采用市场法, 评估价值合计 8,002.97 万元。两种方法评估结果差异较小, 经综合分析, 本次评估采用房地分估结果 8,002.97 万元作为最终评估结论。评估值较房屋建筑物及土地使用权账面净值 5,480.20 万元增值 2,522.77 万元, 增值率 46.03%。

（二）定价合理性分析

本次交易定价以中水致远资产评估有限公司出具的评估值 8,002.97 万元为依据，评估值较标的房产中房屋建筑物及土地使用权账面净值 5,480.20 万元增值 2,522.77 万元，增值率 46.03%，增值原因主要系常州市经济发展较快，而公司土地取得时间较早、房屋建成时间较早所致。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）甲方与乙方于本公告日就本次交易事项签订《房产转让协议》，主要条款如下：

1、合同主体

甲方（转让方）：江苏日盈电子股份有限公司

乙方（受让方）：江苏日恒投资有限公司

2、转让价款

经甲、乙双方协商，上述厂房及附属配套以总价人民币 80,029,700 元（不含税）转让给乙方。

3、付款方式

乙方采用分期付款的方式向甲方支付全部转让价款，具体如下：

（1）第一期款：乙方应于本协议签订生效之日起 10 个工作日内向甲方支付标的房产购买价格的 30% 作为订金，金额为人民币 24,008,910 元整（大写：贰仟肆佰万元捌仟玖佰壹拾元整）。

（2）第二期款：上述厂房过户登记手续办理之前，乙方向甲方支付标的房产购买价格的 70%，金额为人民币 56,020,790 元整（大写：伍仟陆佰零贰万柒佰玖拾元整）。

4、房产过户

自甲方收到乙方支付的第二期转让款之日起 15 个工作日内,甲方应协助乙方办理标的房产使用权移交手续(按现状移交),手续办理完毕后,标的房产正式移交乙方使用。

5、违约责任

(1) 乙方未按照本协议约定期限支付任何一期转让价款的,经甲方催告后,乙方无正当理由仍拒绝改正的,每逾期一日,应按照逾期未付款项的万分之五向甲方支付违约金。逾期超过 60 日,甲方有权单方解除本合同,并要求乙方赔偿总价款 20%的违约金,前述违约金不足以弥补甲方因此产生的损失的,甲方有权另行主张。甲方选择单方解除本合同的,不免除乙方因此承担的逾期付款责任。如本协议解除时标的房产尚未办理产权转移登记,甲方有权停止办理过户及交付手续;如标的房产已经办理至乙方名下,乙方应按照甲方要求配合恢复登记至甲方名下,由此产生的全部税费、费用及损失由乙方承担。

(2) 甲方无正当理由拒绝按照本协议约定配合办理产权转移登记或者房产交付,经乙方催告后,甲方无正当理由仍拒绝改正的,每逾期一日,应按照逾期未付款项的万分之五向乙方支付违约金。但因乙方未按约付款、未缴纳应承担税费、未提交必要资料或者因政府部门审批、登记流程等非甲方原因导致手续迟延的,不视为甲方违约。

6、协议生效及其他

本协议自甲方盖章、乙方签字之日起成立。本合同满足以下全部条件后生效:本合同约定事宜经甲方董事会、股东会审议通过;若标的房产出售相关手续需经标的房产当地政府审批通过的,则本合同经相关审批手续通过后生效。

(二) 交易涉及关联人或其他方向上市公司支付款项的,上市公司董事会需要对付款方的支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断和说明。

本次交易涉及关联方向公司支付款项,日恒投资依法存续经营,财务状况良

好，具备良好的履约能力和支付能力，不存在该等款项收回的或有风险。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）本次交易可以有效盘活公司闲置资产，优化资产结构，提高资产运营效率，回笼资金用于补充公司流动资金及主营业务投入。本次出售事项不会对公司经营情况产生重大影响，不存在损害公司及公司股东，尤其是中小股东合法权益的情形。

（二）本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况，亦不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

（三）本次交易完成后，暂未发生可能新增关联交易的情形。

（四）本次交易不会产生同业竞争情况。

七、该关联交易应当履行的审议程序

公司于 2026 年 9 月 9 日召开董事会 2026 年第一次独立董事专门会议，审议通过了《关于出售闲置房产暨关联交易的议案》，同意将本议案提交公司董事会审议。

公司于 2026 年 9 月 11 日，公司召开第五届董事会第十九次会议，审议通过了《关于出售闲置房产暨关联交易的议案》，表决结果为同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票，回避 2 票，同意公司转让上述房产。

此项交易尚须获得股东会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东会上对该议案的投票权。本次交易不需要有关部门批准。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

过去 12 个月本公司未与同一关联人以及与不同关联人进行交易类别相关的交易。

特此公告。

江苏日盈电子股份有限公司董事会

2026 年 9 月 12 日