

南京新联电子股份有限公司

关于转让公司部分闲置房产暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

1、为盘活存量资产，优化资产结构，促进主营业务发展，南京新联电子股份有限公司（以下简称“公司”或“新联电子”）与控股股东南京新联创业园管理有限公司（以下简称“创业园”）签署《房产转让协议》，将位于南京市玄武区成贤街50号成贤大厦15层1501-1508室的房产（建筑面积为922.04平方米）转让给创业园，交易金额为人民币986.58万元；将位于南京市江宁区秣陵街道双龙大道1568号水晶蓝湾01幢的35套房产（建筑面积为2,472.37平方米）转让给创业园，交易金额为人民币3,933.45万元；将位于南京市江宁区秣陵街道西門子路39号工业房地产转让给创业园，交易金额为人民币8,104.02万元。上述交易合计金额为13,024.05万元。

2、创业园为公司的控股股东，公司董事长胡敏先生同时担任创业园的董事长，公司董事彭辉先生同时担任创业园的董事，公司董事刘文娟女士、李照球先生为创业园的股东，根据《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7号——交易与关联交易》《公司章程》等相关规定，本次交易构成关联交易。

3、2025年12月11日，公司召开第六届董事会第十六次会议，审议通过了《关于转让公司部分闲置房产暨关联交易的议案》，董事会成员7名，关联董事胡敏先生、彭辉先生、刘文娟女士、李照球先生回避表决，非关联董事表决结果为：3票同意，0票反对，0票弃权；该事项已经第六届董事会独立董事专门会议2025年第四次会议审议通过，全体独立董事一致同意。

本次关联交易属于董事会决策权限，无需提交公司股东会审议批准。

4、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方的基本情况

1、企业名称：南京新联创业园管理有限公司

2、住所：南京市鼓楼区马台街70号

3、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

4、法定代表人：胡敏

5、注册资本：925.4663万元人民币

6、营业期限：2003-08-18至无固定期限

7、经营范围：停车服务。房屋租赁，物业管理，水电设备安装，电器仪表的技术服务，商务咨询服务，计算机网络技术服务；日用百货零售；市场调研与服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、近一年又一期的财务数据

单位：元

资产负债项目	2025 年 11 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (经审计)
总资产	187,706,852.38	159,264,874.51
总负债	15,398,025.16	40,346,774.50
净资产	172,308,827.22	118,918,100.01

9、与上市公司的关联关系：创业园是公司的控股股东。

10、是否失信被执行人：否

三、涉及关联交易标的资产基本情况

（一）基本信息

类别	权利人	房产取得时间	房产	权证建筑面积（m²）	账面原值（元）	2025年11月30日账面净值（元）	2025年11月30日评估值（元）
房产	新联电子	2007年	南京市玄武区成贤街50号成贤大厦15层1501-1508室	922.04	6,108,001.00	470,403.15	9,865,800.00

房 产	新 联 电 子	2014年	南京市江宁区 秣陵街道双龙 大道1568号水 晶蓝湾01幢35 套公寓	2,472.37	57,268,767 .15	26,114,560. 35	39,334,50 0.00
类 别	权 利 人	房 产 取 得 时 间	房 产	权 证 建 筑 面 积（m ² ）	账 面 原 值 （元）	2025年10月 31日账面净 值（元）	2025年10 月31日评 估值（元）
房 产	新 联 电 子	2014年	南京市江宁区 秣陵街道西门 子路39号工业 房地产，包括 房屋建（构） 筑物及对应的 土地使用权	20,779.77	97,769,851 .80	44,727,442. 80	81,040,20 0.00

本次转让的房产不存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在查封、冻结等司法措施，不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在妨碍权属转移的其他事项。本次转让标的资产的交易事项不涉及债权债务转移。

（二）标的资产的评估情况

1、标的资产：南京市玄武区成贤街 50 号成贤大厦 15 层 1501-1508 室

（1）评估机构名称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司（证监会备案机构）

（2）评估对象：南京新联电子股份有限公司拟资产转让涉及的南京市玄武区成贤街 50 号房地产。

（3）评估范围：南京新联电子股份有限公司申报的位于南京市玄武区成贤街 50 号房地产，具体为建筑面积为 922.04 m²的房屋以及相应的 51.40 m²土地使用权。

（4）价值类型：市场价值

（5）评估基准日：2025 年 11 月 30 日

（6）评估方法：市场法和收益法

（7）评估结论：

本次对纳入评估范围内的房地产分别采用了市场法和收益法测算了房地产的价值，其中采用市场法测得评估值合计为 986.58 万元，采用收益法测得评估值合计为 781.22 万元。经分析，目前市场上普遍存在租售比不合理现象，且在

采用收益法测算过程中，因收益年限较长，对未来收益的准确把握存在一定难度，还原利率及租金增长率的确定也存在一定的不确定性；市场法是以可比参照物市场价格为基础进行修正得出评估对象的市场价值，其结果更易被市场参与者接受，故最终选取市场法评估结果作为最终评估结论。

经评估，南京新联电子股份有限公司拟资产转让涉及的南京市玄武区成贤街 50 号房地产于评估基准日的市场价值为 986.58 万元（大写：人民币玖佰捌拾陆万伍仟捌佰元整）。

本评估结论为含增值税价格，增值税税率为 5%；本次评估未考虑房地产转让过程中的其他交易税费。

2、标的资产：南京市江宁区秣陵街道双龙大道 1568 号水晶蓝湾 01 幢 35 套公寓

（1）评估机构名称：江苏富华资产评估有限公司（证监会备案机构）

（2）评估对象：评估基准日南京新联电子股份有限公司拟转让的双龙大道 1568 号水晶蓝湾公寓、住宅的市场价值。

（3）评估范围：评估基准日南京新联电子股份有限公司拟转让的双龙大道 1568 号水晶蓝湾公寓、住宅 35 套。

（4）价值类型：市场价值

（5）评估基准日：2025 年 11 月 30 日

（6）评估方法：市场法

（7）评估结论：

截止评估基准日2025年11月30日，南京新联电子股份有限公司拟转让的双龙大道1568号水晶蓝湾公寓、住宅的市场价值为3,933.45万元（大写人民币叁仟玖佰叁拾叁万肆仟伍佰元）。

本次评估未考虑交易所涉及的一切税、费（包括但不限于应缴纳的所得税、增值税、印花税、契税等税金，以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用）。

3、标的资产：南京市江宁区秣陵街道西门子路 39 号工业房地产

（1）评估机构名称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司（证监会备案机构）

(2) 评估对象：南京新联电子股份有限公司拟转让的位于南京市江宁区秣陵街道西门子路 39 号工业房地产。

(3) 评估范围：南京新联电子股份有限公司申报的江宁区秣陵街道西门子路 39 号工业房地产，具体包括 9 项房屋建筑物、4 项构筑物及 2 宗相对应土地使用权。同时包含满足其使用功能且与评估对象不可分割的水、电等设施。

(4) 价值类型：市场价值

(5) 评估基准日：2025 年 10 月 31 日

(6) 评估方法：成本法和收益法

(7) 评估结论：

本次对纳入评估范围内的资产分别采用了成本法和收益法测算了评估对象价值，其中采用成本法测得评估值合计为 7,549.41 万元，采用收益法测得评估值合计为 8,104.02 万元。经分析，本次委评对象位于南京市江宁区核心位置，土地用途为工业用地，实际用于办公出租，因此采用收益法测算的结果更能反映资产的内在价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

经评估，南京新联电子股份有限公司拟资产转让涉及的工业房地产项目于评估基准日的市场价值为 8,104.02 万元（大写：人民币捌仟壹佰零肆万零贰佰元整）。

本评估结论为含增值税价格，增值税税率为 5%；本次评估未考虑房地产转让过程中的其他交易税费。

四、本次交易的定价政策和定价依据

本次交易的房屋资产本着公允合理的定价原则，根据南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具的标的资产评估报告（宁长城资评报字〔2025〕第 255 号），以 2025 年 11 月 30 日为评估基准日，以标的资产评估价值为交易定价依据，关联交易价格为 986.58 万元。根据江苏富华资产评估有限公司出具的标的资产评估报告（苏富评报字〔2025〕第 074 号），以 2025 年 11 月 30 日为评估基准日，以标的资产评估价值为交易定价依据，关联交易价格为 3,933.45 万元。根据南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具的标的资产评估报告（宁长城资评报字〔2025〕第 247 号），以 2025 年 10 月 31 日为评估基准日，以标的资产评估价值为交易定价依据，关联交易价格为 8,104.02 万元。本次关联交易总金额为

13,024.05万元。以上交易均根据公平、公正的原则签订合同，不存在损害上市公司及中小投资者利益的情形。

五、关联交易协议主要内容

（一）合同主体

出卖人：南京新联电子股份有限公司

买受人：南京新联创业园管理有限公司及其子公司

（二）成交价格

经买卖双方协商一致：

（1）南京市玄武区成贤街50号成贤大厦15层1501-1508室（建筑面积为922.04平方米），设计用途为成套住宅，宁房权证玄变字285170号，成交价格为人民币986.58万元；

（2）南京市江宁区秣陵街道双龙大道1568号水晶蓝湾01幢35套公寓、住宅（建筑面积为2472.37平方米），成交价格为人民币3,933.45万元；

（3）南京市江宁区秣陵街道西门子路39号工业房地产，具体包括房屋建（构）筑物及对应土地使用权，成交价格为人民币8,104.02万元。

（三）付款方式

在正式办理房屋产权转让手续前，买受人支付总房价款的70%，待房屋产权转让登记手续办理完成后5个工作日内，买受人支付剩余30%尾款。

（四）房屋交付

出卖人应当在办理完毕该房屋所有权转移登记手续后且收到全部房款后将该房屋交付给买受人。

（五）税费

本合同履行过程中，买卖双方应当按照国家相关规定各自承担纳税义务，缴纳各项税费。

六、关联交易的资金来源

买受人的自有资金。

七、涉及收购、出售资产的其他安排

本次出售的房产未涉及人员安置、土地租赁和债务重组等情况；本次出售房

产完成后，不会产生同业竞争。

八、本次交易的目的和对公司的影响

公司本次转让闲置房产能够盘活存量资产，优化资产配置，提高资产使用效率，促进主营业务发展。本次转让房产所得款项用于补充公司日常资金，对公司的财务状况和经营成果将产生积极影响。

九、其他说明

公司董事会授权管理层全权代表公司签署相关协议及文件、办理过户手续等。

十、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次关联交易外，公司及子公司与创业园自 2025 年期初至本公告披露日累计已发生的各类关联交易的总金额为 33.81 万元。

十一、独立董事专门会议审核意见

本次公司转让闲置房产，交易价格根据资产评估结果确定，价格公允，可以盘活公司存量资产，优化资产结构，符合上市公司和全体股东的长远利益，未发现有侵害公司及中小股东利益的行为和情况，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。我们同意将该事项提交至公司第六届董事会第十六次会议审议。

十二、监事会审核意见

监事会认为，本次交易价格根据资产评估结果确定，价格公允，能够盘活公司存量资产，优化资产结构，符合公司发展需要，不存在损害公司及全体股东利益的情形。决策程序符合《公司法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定。

十三、存在的风险

本次交易需交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，交付款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意投资风险。

十四、备查文件

- 1、公司第六届董事会第十六次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第十六次会议决议；
- 3、第六届董事会独立董事专门会议2025年第四次会议决议；

- 4、资产评估报告；
- 5、房产转让协议；
- 6、上市公司关联交易情况概述表。

特此公告。

南京新联电子股份有限公司董事会

2025年12月11日