

湛江国联水产开发股份有限公司

关于全资子公司拟出售资产的公告

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。

特别提示：

1、本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组，尚需提交公司股东会审议。

2、公司与交易对方已签署意向协议，但尚未正式签署资产转让协议，交易各方仍在就协议具体条款进行协商，本次交易事项最终能否成功实施、交易对方能否按时支付款项尚存在不确定性，敬请广大投资者谨慎决策，注意风险。

一、交易概述

为进一步优化公司资产配置，盘活公司资产并提高资产运营及使用效率，湛江国联水产开发股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年7月15日召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于全资子公司拟出售资产的议案》，同意公司全资子公司 Liancheng Investments, LLC 以 1,700 万美元（人民币 11,544.70 万元）向 LBA-Logistics 出售其拥有的位于美国加利福尼亚州尤尼恩城法伯街 2910 号的房地产，并同意签署资产转让的相关协议，本次交易所得款项将用于公司业务发展。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》及《公司章程》的有关规定，本次交易事项不构成关联交易，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，经公司董事会审议通过后，尚需提交公司股东会审议，无需经过其他有关部门批准。

二、交易对方基本情况

（一）基本情况

- 1、企业名称：LBA-Logistics.
- 2、注册资本：6 亿美元
- 3、成立日期：1993 年
- 4、注册地址：美国加利福尼亚州尔湾市，Michelson Drive 3347 号，200 室
- 5、主营业务：投资办公及工业地产

交易对方与公司及公司前十名股东、董事、高级管理人员在股权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，也不存在其他可能或者已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

信用状况：资信状况良好，具备履约能力，不存在被列为失信被执行人或其他失信情况。

三、交易标的基本情况

本次交易标的为全资子公司 Liancheng Investments, LLC 拥有的位于美国加利福尼亚州尤尼恩城法伯街 2910 号的房地产，由 2012 年外购而来，建筑面积为 5,006.57 平方米(53,892.00 平方英尺)，土地面积 10,386.31 平方米(111,801.00 平方英尺)，房屋用途为工业，土地用途为工业用地，土地权利类型为土地所有权。

权属情况：截至目前，交易标的权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

本次交易不涉及债权债务转移。

四、交易的定价依据及定价政策

1、交易的定价依据

众联资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用市场法和收益法进行评估，截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，交易标的资产账面原值 55,752,837.09 元，账面净值 39,531,059.75 元；评估价值为 120,639,739.00 元，较账面价值 39,531,059.75 元，增值 81,108,679.25 元，增值率 205.18%。增值原因主要为：评估对象以市场价值计

量，自购买日至评估基准日，评估对象所在区域的房地产市场行情有大幅上涨。具体详见同日刊登在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 等中国证监会指定的创业板信息披露网站上的《资产评估报告》（众联评报字〔2026〕第 1230 号）。

2、交易的定价政策

本次交易经双方协商一致确定，资产交易定价为 1,700 万美元（人民币 11,544.70 万元），较评估价值折价 4.30%，定价未较大偏离评估价值，交易的定价遵循公平、合理、公允的原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

卖方：Liancheng Investments, LLC

买方：LBA-Logistics.

物业：加利福尼亚州尤宁城 Faber 街 2910 号

第一条 定义

在本协议中：

“保证金”指初始保证金与追加保证金之和。

“尽职调查期”指自生效日起算的 30 天。

“交割日”指尽职调查期届满后第 15 天。

“生效日”指本协议经双方完整签署之日。

“物业”指位于加利福尼亚州尤宁城 Faber 街 2910 号的不动产及地上改良物，连同一切附属权利。

第二条 买卖与价格

2.1 买卖。卖方同意出售、买方同意购买上述物业，购买总价为 17,000,000 美元（“购买总价”）。

2.2 保证金。买方于生效日后 3 个营业日内向托管人缴付 400,000 美元（“初始保证金”）。如买方在尽职调查期届满前未终止本协议，应在该期限届满后 3 个营业日内再缴付 400,000 美元（“追加保证金”），合计保证金为 800,000 美元。保证金以附息方式存放于托管账户，所生利息归入保证金。

2.3 不可返还。除本协议另有规定（如卖方违约等情形）外，保证金不予返还。

2.4 交割付款。交割时，买方以即时可用资金向托管人支付购买总价余额，即购买总价扣除保证金及其他应抵减金额后的余额。

2.5 价款分配。买方须按《美国国内税收法典》第 1060 条的要求拟订购买总价在土地与改良物之间的分配方案，并征得卖方合理同意。

第三条 卖方的陈述与保证

卖方于生效日及交割日作出如下陈述与保证：

- (a) 组织与权限：合法设立，有效存续，具备出售本物业的完全授权。
- (b) 无冲突：签署及履行本协议不违反卖方组织文件，不会导致对其有约束力的重大合同项下的违约。
- (c) 产权：对物业拥有良好、可销售的所有权，仅受限于初步产权报告所载事项。
- (d) 无重大诉讼、征收或违反政府规定的行为。
- (e) 除已书面披露的租赁外，物业不存在其他租赁，已交付真实完整的租赁副本。
- (f) 未收到关于物业违反环保法律的书面通知。
- (g) 已披露全部服务合同，据卖方所知，该等合同均有效且无违约。

第四条 买方的陈述

买方陈述：依法设立，具备签署和履行本协议的授权；无冲突；届时将拥有完成交易的足额资金；购买目的为投资。

第五条 托管

双方应于生效日在共同选定的托管代理人处开立托管账户。托管代理人按本协议约定持有保证金。双方另签署符合本协议的托管指令，如有冲突以本协议为准。交割时，保证金计入购买总价。如买方违约，保证金作为预定损害赔偿金支付给卖方；如卖方违约，保证金退还买方。

第六条 尽职调查与或有条件期间

6.1 买方审核。尽职调查期内，买方可自费进行以下审核：

- (a) 审核产权及测量图；
- (b) 实地查勘，但须修复因此造成的损坏；
- (c) 实施第一阶段环境评估，未经卖方同意不得进行第二阶段；
- (d) 审核政府规定；
- (e) 查阅卖方文件，卖方应在收到书面要求后 5 个营业日内提供。

第七条 交割

7.1 交割时间与方式。于交割日通过托管或电子交换方式完成交割。

7.2 卖方交割文件：

- (a) 转让契据；
- (b) ALTA 业主产权保单（仅载明许可例外）；
- (c) 动产及固定附着物转让单；
- (d) 合同转让协议；
- (e) 《外国不动产投资税法》规定的非外国身份宣誓书；
- (f) 其他惯常文件。

7.3 买方交割义务：支付购买总价余额并提交惯常文件。

7.4 费用分摊。物业税、水电费、运营费、租金（如有）于交割日按比例分摊，按当地惯例结算。

7.5 交易费用。卖方承担：转让税、一半托管费、契据登记费。买方承担：产权保费及背书费、测量费、一半托管费、其他登记费。双方各自承担其法律及顾问费用。

第八条 交割先决条件

8.1 买方义务的先决条件：

- (a) 卖方陈述在重大方面真实；
- (b) 卖方已履行其承诺；
- (c) 物业未发生重大物理或环境不利变化；
- (d) 产权公司可出具产权保单；
- (e) 不存在阻止交割的法律程序。

8.2 卖方义务的先决条件：

- (a) 买方陈述真实；
- (b) 买方已履行其承诺；
- (c) 买方已支付价款。

第九条 风险损失

交割前若发生毁损或征收：

(a) 如修复费用或赔偿款低于购买总价的 10%，交易继续，卖方将保险或征收收益转让给买方，买方接受现状并获等额价款抵减。

(b) 如达到或超过 10%，买方可在 10 个营业日内选择：(i) 终止并取回保证

金，或(ii)继续交易，条件同上，获得相应收益及价款抵减。

第十条 产权与测量

买方于尽职调查期内审核产权并提出书面异议。许可例外为买方批准或视同批准的产权事项，以及未逾期的税款优先权。卖方应尽合理努力消除金钱性质的产权负担。如未能消除，买方可终止协议或交割并扣留相应清理费用。买方可自费获取测量图，并在尽职调查期内对所发现的新问题提出异议，双方协商解决。

第十一条 经纪

(a) 经纪人为 JLL，买方按其与 JLL 的单独协议支付佣金。

(b) Colliers 可能享有佣金，由其另行解决，与卖方无涉。

(c) 各方就其自身引发的其他经纪索赔相互赔偿。

第十二条 违约与救济

12.1 买方违约。买方经书面催告后 5 个营业日内仍未履约，卖方可终止本协议并没收全额保证金作为预定损害赔偿金，此为卖方唯一救济，卖方放弃请求实际履行及其他损害的权利。

12.2 卖方违约。卖方经书面催告后 5 个营业日内仍未履约，买方可选择：

(a) 请求强制履行（包括登记诉讼待决通知）；(b) 终止协议，要求返还保证金并赔偿其所有实付成本（查勘、环境、法律、产权等费用）；(c) 主张实际损失。各项救济可并行主张。

12.3 双方违约/不可抗力。双方均违约的，保证金退还，各自承担费用。不可抗力（付款义务除外）导致交割延迟超过 30 日的，任何一方可终止协议，保证金退还。

第十三条 赔偿

卖方就以下损失赔偿买方：(a) 卖方违约；(b) 交割前因经营或所有权产生的索赔；(c) 交割前即已存在的环境状况（买方查勘造成的除外）。买方就以下损失赔偿卖方：(a) 买方违约；(b) 买方查勘造成的损坏；(c) 交割后产生的索赔。本赔偿条款在交割或终止后持续有效。

第十四条 存续

陈述、保证及承诺在交割后存续 1 年，但第三条和第四条中的基本陈述存续 2 年；与环境、欺诈或故意虚假陈述相关的赔偿义务永久有效。存续期届满后不得再主张该类权利。

第十五条 税务

(a) 交易按资产出售申报。任一方均可按法典第 1031 条进行同类财产交换，但不得因此增加对方成本、延迟交割或造成额外责任，交换方须赔偿对方损失。

(b) 卖方交割时须提交非外国身份证明，否则买方可依法扣缴相应金额。

六、交易的目的及对上市公司的影响

(一) 本次交易有利于提高运营效率，降低海外经营风险与管理成本，进一步优化资产结构，增强长期的持续发展能力，符合公司战略发展需要。本次交易遵循客观、公平、公允的定价原则进行，不存在损害公司和中小股东利益的情况。

(二) 根据公司初步测算，本次交易预计将对公司 2026 年财务状况产生积极影响，最终财务数据以经审计的财务报告为准。

(三) 公司董事会认为本次交易对方资信状况良好，具备一定的履约能力，公司将及时督促交易对方签署正式资产转让协议后，按协议约定支付转让款。

七、备查文件

- (一) 公司第六届董事会第二十四次会议决议；
- (二) 评估报告（众联评报字〔2026〕第 1230 号）；
- (三) 拟签署的资产转让协议
- (四) 深交所要求报备的其他文件。

特此公告。

湛江国联水产开发股份有限公司

2026 年 7 月 16 日