

湛江国联水产开发股份有限公司

关于全资子公司出售资产的进展公告

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，尚需提交公司董事会审议。
- 2、公司与交易对方已正式签署资产转让协议，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、本次交易的基本情况

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、2026年8月3日分别召开第六届董事会第二十四次会议、2026年第三次临时股东会，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。具体内容详见公司于 2025 年 7 月 16 日在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司拟出售资产的公告》（公告编号：2026-045）。

二、本次交易的进展情况

公司于 2026 年 9 月 8 日召开第六届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于全资子公司出售资产的补充议案》，同意公司全资子公司 Liancheng Investments, LLC 以 1,510 万美元（人民币 10,134.23 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。

公司已于近日与 LBA-Logistics. 正式签署《资产出售协议》。因美国市场利率预期变化，且尽调期间买方获悉资产的配套设施、实际使用面积与前期预期存在差异，公司参考前期多家意向方的报价及当前的市场公允水平，与受让方友好协商将交易价格调整为 1,510 万美元（人民币 10,134.23 万元），并对支付方式进行调整，详见“三、交易协议的主要内容”。

三、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

1. 交易标的房产。

卖方特此同意按“现状”原则将下列房产出售并转让予买方；买方特此同意按“现状”原则从卖方处购买下列房产，但须遵守本协议所载的各项条款与条件：

(a) 即一处通常被称为“2910FaberStreet”的不动产，该不动产位于加利福尼亚州联合城市及阿拉米达县，其具体描述见本协议附件 A（该附件以引述方式并入本协议，以下简称“该不动产”）；

(b) 与该不动产相关的所有权利、特权及地役权财产，包括但不限于所有矿产、石油、天然气及其他碳氢化合物物质，该不动产及其下方的所有地表权、水权、用水权、沿岸权及与该不动产相关的水体资源，以及任何用于该不动产实际利用和享有的通行权或其他附属权益，卖方对所有毗邻或服务于该不动产的道路和小巷所享有的全部权利、所有权及权益（统称为“附属权益”）；

(c) 所有位于该不动产上的改良设施及固定装置，包括但不限于目前位于该不动产上的所有建筑物及构筑物，所有与该不动产的运营或使用相关的装置、设备及器具（例如用于在该不动产上提供任何公用事业、制冷、通风、垃圾处理或其他服务的供暖及空调系统与设施）以及所有现场停车场；但 S. S. C. , Inc. (“承

租人”)作为该物业的承租人所拥有的各项改良工程及固定装置(统称为“改良工程”)除外;

(d) 卖方于本协议签署之日及交割日(定义见下文第 7(b) 条)所拥有的位于该不动产及改良工程上或与该不动产及改良工程相关的所有个人财产(以下简称“个人财产”);

(e) 卖方用于该不动产、改良工程及个人财产的所有权、使用或运营(统称为“无形资产”),包括但不限于:所有担保、保证、赔偿承诺、开发权、权益、标识权、批准文件、许可证、特权、规划方案、技术规格书、建筑图纸、商号、域名、网站、与该物业的运营及维护相关的软件及书籍与记录;以及在买方根据本协议予以批准的范围内,任何根据合同条款规定在交割后持续有效的合同项下所享有的全部权利,包括管理、租赁、上市、经纪、租赁佣金、使用、维护、操作、维修、为不动产或改良工程而更换或提供服务、货物或公用事业(以下简称“服务合同”),其清单见本协议附件 B,并通过本引用纳入本协议(以下简称“协议附表”。

上述第(a)、(b)、(c)、(d)及(e)项所列之所有物品统称为“财产”。尽管本协议中有任何相反规定,但该财产不包括承租人所有而卖方不拥有的财产。

2. 购买价格。

(a) 该物业的购买价格(“购买价格”)为一千五百一十万美元(\$15,100,000.00),该价格可因买方应享有的任何抵扣而予以减额,或因卖方应享有的任何抵扣而予以增加。

(b) 购买价格应按以下方式支付:

(i) 本次交易的资金托管方为: Commonwealth Land Title Insurance Company (以下简称“产权公司”); 该公司办公地址为: 美国加利福尼亚州洛杉矶市 South Figueroa Street 601 号 (Suite 4000, 邮编 90017, 收件人: Barbara Laffer)。买方应于协议生效日期后两个工作日内向专项托管账户存入八十万美元(\$800,000.00)(以下简称“初始定金”); 若买方未在本协议项下提前终止本协议,则应在尽职调查期届满后两个工作日内,向产权公司托管账户追加存入四十万美元(\$400,000.00)(以下简称“追加定金”)。初始定金与追加定金连同其产生的全部利息,在本协议中统称为“定金”该定金应由产权公司存入一个计息账户作为托管资金,其上产生的全部利息应由该账户持有并构成该定金的一部分。

若本协议项下约定的房产出售交易最终完成，则该定金连同其产生的应计利息应从购买价格中扣除。

(ii) 购买价格的余额（即购买价格扣除定金），即扣除卖方根据本合同应支付的任何分摊款项，并增加买方根据本协议应支付的任何款项，均应于本协议项下拟进行的买卖交易完成之日（以下简称“交割日”）以即期可支配资金支付予卖方。

(c) 独立考量：尽管本协议中有任何相反规定，定金中的 100.00 美元（\$100.00）在任何情况下均不可退还，亦不得用于抵扣购买价格，该款项应在交割日或本协议终止时支付给卖方，该款项一经存入即视为卖方全额取得，且独立于本协议项下提供的任何其他对价。

3. 房产所有权。

(a) 在交易交割时，卖方应通过合法程序向买方转让该不动产、附属权益及改良工程的可流通且可投保的完全所有权。已签署并认可的赠与契据，其基本形式为本协议所附的附件 C（该附件通过本引用方式并入本协议，以下简称“契据”）。证明已交付可交易且可投保的完全所有权的证据，应为产权公司向买方签发的、保额为购买价格的 2021 年 ALTA 扩展覆盖范围业主产权保险单，该保险单对买方拥有的不动产、附属权益及改良工程的完全所有权提供保险；或以预出具业主保险单（定义见下文）的形式提供保险，包括但不限于该保险单中所载的任何及所有增保条款（上述文件统称为“产权保险单”）。

(b) 在交易交割时，卖方通过以附件 D（格式见附件 D，并入本协议，下称“销售合同”）为形式的销售合同向买方转让个人财产，该财产所有权应无任何留置权、负担或权益。

(c) 在交易交割时，卖方应通过合理或必要的手段转让无形资产的所有权，包括但不限于附件 E 所载的无形资产转让方式（附件 E 并入本协议，以下简称“无形资产转让协议”）。根据该转让条款，买方仅应承担列于协议附表中所列且根据本协议第 14(b) 条的规定无需在交割前终止的服务合同（统称为“承接合同”）。

4. 尽职调查与满足条件期限。

自协议生效之日起，买方或其被委托方即启动物业尽职调查。尽职调查期应于 2026 年 9 月 17 日当地时间下午 5:00 在该物业届满（该期限以下简称“尽职调查期”）。若卖方尚未完成交付，卖方同意自生效日期起两个工作日内，以自担

费用的方式，向买方交付其持有的本协议第 5 条所述的全部文件资料。

无论本协议其他条款如何约定，买方仍有权在尽职调查期内的任何时间，以任何原因或无理由终止本协议。若因本第 4 条规定导致本协议终止，定金应立即退还给买方，无需任何一方另行出具指示。在定金退还给买方后，除本协议中明确规定在协议终止后仍然有效的各项义务外，双方均不承担本协议项下的任何义务。本协议第 4 条受限于第 6(b) 条所规制，且不得修改或限制买方根据本协议第 6(b) 条产生的任何权利或救济措施。

5. 交割先决条件。

下列条件系买方购买该物业义务的先决条件（统称为“先决条件”）：

(a) 买方对房产所有权的审查与确认，具体如下：

(i) 由产权公司出具的关于该不动产的当前初步产权证书报告，连同报告中所涉所有文件的副本（统称为“初步报告”）；

(ii) 买方有权（由买方承担相关费用）委托财产所在地州颁发执业资格的测绘师对该不动产及改良工程进行 ALTA 测绘；

(iii) 该房产过去三年的房产税缴费凭证复印件。

买方应在尽职调查期届满前不少于十日内，向卖方及产权公司发出书面通知，该通知应载明：(A) 买方对初步报告、物业测绘报告（或买方此前获取的任何更新资料）提出异议的事项；(B) 买方根据其自行判断所要求的任何及所有背书。若买方未在上述期限内以书面形式对初步报告或物业测绘报告中的任何事项提出异议，则该等事项应视为已获得买方批准。卖方同意，其应于交割前解除所有影响该物业的金钱留置权及权利负担，但未逾期的税费及摊款除外，且无论买方是否就该等留置权或权利负担发出书面异议通知。

(b) 买方应在尽职调查期内审阅并批准一份产权保险单草稿（以下简称“业主保单草稿”）。该业主保单草稿应显示物业所有权归属于买方或买方指定的其他人士或实体，且仅受限于以下事项：(i) 当前财政年度尚未到期的不动产税留置权；及(ii) 买方根据上述第 5(a) 条已接受或视为已接受的初步报告中的除外责任条款；同时，该业主保单草稿还应包含买方根据上述第 5(a) 条要求附加的各项批单。买方应于尽职调查期届满前向卖方交付一份业主保单草稿副本。于交割日，产权公司须不可撤销地承诺按业主保单草稿之形式向买方签发正式产权保险单（仅需支付相应保费），此为买方履行购买物业义务的先决条件。

(c) 买方应在尽职调查期内审阅并批准以下文件：(i) 所有证明或担保服务合同的书面文件、占用许可证、承保该物业及其各部分的保险公司出具的关于该物业理赔历史的报告（如有）、环境评估报告、土地细分或分区规划文件、土壤勘察报告、保险单、保险凭证，以及其他影响该物业的合同或文件；及(ii) 买方在尽职调查期内以书面形式向卖方特别要求的、与该物业相关的其他信息和文件，但仅限于该等信息或文件属于卖方或其任何关联方拥有或控制的范围，或者卖方或其任何关联方可通过尽商业上合理的努力且无需自行承担任何费用或开支而获取的范围（以上统称为“其他文件”）。

(d) 买方应在尽职调查期内审阅并批准交割日前最近三个日历年度的所有收支报表、年度财务报表及月度经营报表，以及本年度（如有）的相应报表。

(e) 买方应在尽职调查期内审阅并批准该物业的结构、机电及其他物理特征与状况、改良工程的结构计算书（如有）、场地平面图、工程报告及图纸、景观规划图、楼层平面图，以及该物业竣工图纸及技术规范的经核证副本。上述审阅可由买方自行选择包括对有害物质或含石棉材料存在与否的检测，该等检测应由买方自行安排并承担全部费用。若买方的顾问基于其对不动产进行的第一阶段环境评估合理认定有必要对该不动产的全部或部分进行第二阶段环境评估，则买方可选择实施第二阶段评估，但前提是须事先获得卖方的书面同意，且卖方不得无理拒绝或拖延给予该等同意。

(f) 买方应在尽职调查期内审阅并批准与该物业的建设、运营、使用或占用相关的所有政府许可及批准文件，以及所有限制、规范或以其他方式影响该物业使用、占用或权益的分区规划、土地利用、土地细分、环境保护、建筑及施工法律法规。

(g) 买卖双方已本着诚信原则共同协商并就租赁协议的形式达成一致。该租赁协议将于交割日生效，据此买方作为出租方将该物业出租给承租人（即“售后回租”，其副本作为附件 H 附于此）。承租方系卖方的关联方，目前在该不动产内经营其海鲜批发业务。为免疑义，售后回租应构成买方及卖方履行本协议项下交易义务的先决条件。售后回租应包括但不限于以下内容：(i) 租期自交割日起为期十年；(ii) 在售后回租初始租期的第一至第十二个月期间，基础租金为每可出租平方英尺每月一美元四十五美分（\$1.45），采用三净租赁（NNN）模式；自第十三个月起及此后初始租期内的每个周年日，租金将在当时适用的基础租金上按

百分之三点五 (3.5%) 的年增幅递增。就售后回租而言, 无需支付任何租赁佣金。卖方应不迟于交割日前两个工作日, 促使承租人向产权公司存入售后回租项下应付的首月租金及履约定金。及时履行前述义务系卖方的责任, 任何未履行行为均构成本协议项下的违约事件。

(h) 卖方在本协议中作出或依据本协议作出的所有陈述与保证, 在作出时应真实准确, 且在交割日仍应真实准确。

(i) 截至交割日, 卖方应在所有重大方面已履行并遵守本协议规定应由其履行和遵守的所有契约及协议。第 5(a) 至 (i) 条所载先决条件仅为买方的利益而设, 但第 5(g) 条除外, 该条亦为卖方的利益而设。在下文第 6 条规定的约束下, 若任何先决条件未获满足, 买方有权自行决定以书面形式豁免该先决条件并继续推进收购, 或终止本协议。若买方未在尽职调查期届满前以书面形式批准或豁免所有明确规定须在尽职调查期内满足的先决条件, 则本协议将自动终止, 视同买方已根据本协议第 4 条选择终止协议。此外, 对于所有未明确规定须在尽职调查期内满足的先决条件, 若买方截至交割日尚未予以批准或豁免, 则买方可选择: (i) 终止本协议; 或 (ii) 若未获满足的先决条件主要归因于无关联第三方的作为或不作为, 则将交割日延长一段合理期限 (最长不超过买方指定的三十天), 以便使该等先决条件得以满足, 但买方保留在该延长期届满时若所有先决条件仍未获满足则终止本协议的权利。若本协议根据本第 5 条的规定终止, 则定金应退还予买方。

6. 补救措施。

(a) 若因以下原因导致该物业的销售未能完成: 任何条件的未能满足或任何其他原因 (但因一方未履行本协议项下义务所致的情况除外) 对于买方而言, 该定金及其产生的利息应立即退还给买方。若因买方违反本协议而未能完成上述交易, 则该定金及其产生的利息应支付给卖方并由卖方保留, 作为约定损害赔偿金。

(b) 尽职调查期届满后, 若该资产的出售因卖方违反本协议之规定, 导致该房产交易未能完成; 若上述第 5(h) 条和/或第 5(i) 条所规定的先决条件未能满足, 买方可选择将其唯一救济措施定为:

(1) 向卖方发送解除通知解除协议。在此情况下: (A) 定金及其所产生的全部利息应立即退还给买方; (B) 卖方应向买方偿付买方为就本协议项下的尽职调查进行谈判、签署及履行而实际发生的全部现金支出, 包括但不限于律师费及相关

费用，最高限额为 200,000 美元；在完成上述退款及偿付后，任何一方均无权再行主张或承担本协议项下的任何权利或义务。

(2) 继续履行本协议，直至买方提起要求卖方具体履行本协议的诉讼。买方明确放弃在卖方违反本协议项下义务时主张损害赔偿的权利；尽管如此，且不论上述有任何相反规定，若卖方为将该物业出售给其他买方而故意、蓄意地导致本协议项下发生违约行为，且实际履行对买方不具备商业可行性的，则除上述第(1)条规定的救济措施外，买方有权要求卖方支付且卖方有义务向买方支付一笔金额为八十万美元（\$800,000.00）的违约金。

四、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，增强长期的可持续发展能力，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按协议约定支付转让款。

五、备查文件

- (一) 公司第六届董事会第二十八次会议决议；
- (二) 签署的《资产出售协议》；
- (三) 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 9 月 9 日