

证券代码：600623
900909

证券简称：华谊集团
华谊 B 股

公告编号：2025-060

关于控股孙公司出售仓库的公告

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：

- **交易简要内容：** 上海华谊集团股份有限公司（以下简称“公司”）控股孙公司 CMA 轮胎联合销售公司（以下简称“CMA 公司”，该 公司原名称“中国轮胎北美联合销售公司”）拟出售两处仓库。CMA 公司拟向 Olymbec USA LLC 出售位于田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号（4481 Distriplex Cove, Memphis, TN 38118）的仓库 用地及地上建筑物（以下简称“标的一”），出售金额为 610 万美 元；CMA 公司拟向 RE 9089 8TH STREET LLC 出售位于加利福尼 亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号（9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730）的仓库用地及地上建筑物（以下简称 “标的二”），出售金额为 3,165 万美元，并均已与近日与交易对 方签署相关交易协议。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

根据公司整体战略和经营的需要，为进一步盘活存量资产、提高资产运营效果、增强公司运营现金流，提高公司收入，在不影响公司正常运营的情况下，经公司研究决定，CMA 公司拟向 Olymbec USA LLC 出售位于田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号（4481 Distriplex Cove, Memphis, TN 38118）的仓库用地及地上建筑物，出售金额为 610 万美元；CMA 公司拟向 RE 9089 8TH STREET LLC 出售位于加利福尼亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号（9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730）的仓库用地及地上建筑物，出售金额为 3,165 万美元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	标的一：田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号（4481 Distriplex Cove, Memphis, TN 38118）的仓库用地及地上建筑物； 标的二：加利福尼亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号（9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730）的仓库用地及地上建筑物
是否涉及跨境交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>标的一为 610 万美元；</u> <u>标的二为 3,165 万美元</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	标的账面原值 505.80 万美元，账面价值 301.97 万美元； 标的二账面原值 1003.66 万美元，账面价值 757.81 万美元

交易价格与账面值相比的溢价情况	标的的一较账面价值溢价 102.01%; 标的二较账面价值溢价 317.65%
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清, 约定付款时点: <u>在交割日全额付清</u> <input type="checkbox"/> 分期付款, 约定分期条款: _____
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）交易生效需履行的审批及其他程序

根据公司章程和董事会对公司经营层决策权限的授权, 本次交易事项属于经营层决策权限, 无需提交董事会予以审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额
1	Olymbec USA LLC	田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号 (4481 Distriplex Cove, Memphis, TN 38118) 的仓库用地及地上建筑物	610 万美元
2	RE 9089 8TH STREET LLC	加利福尼亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号(9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730)的仓库用地及地上建筑物	3,165 万美元

（二）交易对方的基本情况

1、交易对方一

法人/组织名称	Olymbec USA LLC
统一社会信用代码	<input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2014/06/30
注册地址	1700 Pacific Ave Ste 150, Dallas, TX, 75201
主要办公地址	1004 E. Brooks Rd ,Memphis, TN 38116
主营业务	管理多元化工业、办公、零售和住宅物业组合
主要股东/实际控制人	CT CORPORATION SYSTEM

Olymbec USA LLC 为依法存续且经营情况正常的公司，公司就上述交易与对方签署相关合同或协议，并严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

Olymbec USA LLC 与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

2、交易对方二

法人/组织名称	RE 9089 8TH STREET LLC
统一社会信用代码	<input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2025/11/17
注册地址	850 NEW BURTON ROAD SUITE 201 Dover, DE 19904
主要办公地址	345 Park Avenue, 41st Floor, New York, New York 10154
主营业务	从事地产投资等经营活动
主要股东/实际控制人	Wafra Inc.

RE 9089 8TH STREET LLC 为依法存续且经营情况正常的公司，公司就上述交易与对方签署相关合同或协议，并严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

RE 9089 8TH STREET LLC 与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、标的一

(1) 地块及建筑物位置：田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号 (4481 Distriplex Cove, Memphis, TN 38118)。

(2) 建筑面积：169,272 平方英尺 (15,726.14 平方米)
(3) 出售金额：610 万美元
(4) 土地使用权年限：永久
(5) 本次交易标的产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在其他妨碍权属转移的情况

2、标的二

(1) 地块及建筑物位置：加利福尼亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号 (9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730)
(2) 建筑面积：130,952.36 平方英尺 (12,165.4 平方米)
(3) 出售金额：3,165 万美元
(4) 土地使用权年限：永久
(5) 本次交易标的产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在其他妨碍权属转移的情况

(二) 交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

1、标的一：

单位：万美元

标的资产名称	田纳西州孟菲斯市 Distriplex 海湾 4481 号 (4481
--------	-------------------------------------

	Distripolex Cove, Memphis, TN 38118) 的仓库用地及地上建筑物	
标的资产类型非股权资产	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他,具体为:	
项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
账面原值	505.80	505.80
已计提的折旧、摊销	203.83	194.68
减值准备	/	/
账面净值	301.97	311.12
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

说明: 标的一 2025 年 9 月 30 日相关财务数据未经审计。

2、标的二:

单位: 万美元

标的资产名称	加利福尼亚州库卡蒙格牧场市第八街 9089 号 (9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 91730) 的仓库用地及地上建筑物	
标的资产类型非股权资产	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他,具体为:	
项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
账面原值	1,003.66	1,003.66
已计提的折旧、摊销	245.85	230.52
减值准备	/	/
账面净值	757.81	773.14
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

说明: 标的二 2025 年 9 月 30 日相关财务数据未经审计。

四、交易标的定价情况

CMA 公司的孟菲斯仓库用地及地上建筑物在 Ten-X 拍卖平台进行公开竞拍, Olymbec USA LLC 以最高价竞拍成功, 最高价为 610 万美元; CMA 公司的加州仓库用地及地上建筑物在根据交易标的的账面净值, 结合交易标的相同区域(加利福尼亚州库卡蒙格牧场市)的仓库市场行情, 秉持公平、公允、合理的定价原则, 经双方友好协商, 最终确定交易价格为 3,165 万美元。本次出售的仓库

用地及地上建筑物交易价格公允、合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）标的一

CMA 公司与 Olymbec USA LLC 签署了《Commercial Purchase and Sale Agreement》，协议的主要内容如下：

1. PARTIES.

The parties to this Contract are:

Seller:CMA 公司

Purchaser: Olymbec USA LLC

2. PROPERTY.

The address of the Property is:

4481 Distripex Cove, Memphis, TN 38118

3. PURCHASE PRICE

The purchase price for the Property is \$6,100,000.00.

（二）标的二

CMA 公司与 RE 9089 8TH STREET LLC 签署了《Purchase and Sale Agreement》，协议的主要内容如下：

1. PARTIES.

The parties to this Contract are:

Seller: CMA 公司

Buyer: RE 9089 8TH STREET LLC

2. PROPERTY.

The address of the Property is:

9089 8th Street, Rancho Cucamonga, California 917303.

3. PURCHASE PRICE

The purchase price for the Property is \$31,650,000.00.

六、购买、出售资产对上市公司的影响

本次出售该仓库后，有利于降低营运成本，便于统一管理，同时有利于公司盘活存量资产、提高资产运营效果、增强公司运营现金流，提高公司收益。如顺利完成交割，预计公司净利润将增加约 2,605 万美元，折合人民币约 18,384 万元；归母净利润将增加约 1,365 万美元，折合人民币约 9,633 万元。本次资产出售符合公司长远发展规划，不会影响公司日常生产经营活动，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、风险提示

本次 CMA 公司出售仓库用地及地上建筑物，需按照当地法律、法规等有关规定执行，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海华谊集团股份有限公司董事会

2025 年 12 月 19 日