

证券代码：000796

证券简称：凯撒旅业

公告编号：2025-064

凯撒同盛发展股份有限公司

关于全资子公司投资建设和运营青岛信号山青年旅居社区 项目暨关联租赁的公告

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

（一）关联交易基本情况

凯撒同盛发展股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年10月31日召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过《关于全资子公司投资建设和运营信号山青年旅居社区项目暨关联租赁的议案》。公司董事会同意全资子公司凯撒海湾目的地（山东）运营管理有限责任公司（以下简称“凯撒海湾”）向关联方青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司（以下简称“环海湾文旅”）租赁位于青岛信号山历史文化街区的15栋房屋（以下简称“租赁标的”），并在此基础上，打造集住宿与商业为一体的青年旅居社区项目（以下简称“本项目”），项目拟规划商业、休闲、娱乐、住宿四大空间。租赁标的总面积约5641.77 m²，基本租金单价为1.25元/日/m²，租赁期限为5年，租金每3年递增5%，合同项下租金总金额为8,336,514.43元，免租期18个月。

出租方环海湾文旅系公司控股股东，公司董事李建青担任其董事、经理，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条的规定，环海湾文旅为本公司的关联法人，本次租赁构成关联交易。

（二）审议程序

2025年10月28日，公司第十一届董事会独立董事专门会议第五次会议以4票同意，0票反对，0票弃权审议通过本次关联交易事项。

2025 年 10 月 31 日，公司第十一届董事会第二十五次会议，以 6 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过《关于全资子公司投资建设和运营信号山青年旅居社区项目暨关联租赁的议案》，关联董事迟永杰、李建青、马茁飞、程起建、韩冰回避表决。

本次关联交易无需提交公司股东会批准，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

（一）基本情况介绍

公司名称：青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司

注册地址：山东省青岛市市北区港洲路 1 号 1-220

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李建青

注册资本：30000 万元

设立时间：2023 年 5 月 24 日

经营范围：一般项目：旅游开发项目策划咨询；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用品批发；日用品销售；日用百货销售；文具用品批发；文具用品零售；玩具销售；电子产品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；票务代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；数字创意产品展览展示服务；摄影扩印服务；品牌管理；体育赛事策划；摄像及视频制作服务；文艺创作；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；文化用品设备出租；文化场馆管理服务；游览景区管理；休闲观光活动；园区管理服务；城市公园管理；游乐园服务；游艺用品及室内游艺器材销售；游艺及娱乐用品销售；露营地服务；植物园管理服务；公园、景区小型设施娱乐活动；市场营销策划；商业综合体管理服务；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；数字文化创意内容应用服务；物业管理；企业管理；物业服务评估；住房租赁；企业管理咨询；酒店管理；停车场服务；金属材料销售。（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）许可项目：住宿服务；出版物零售；出版物批发；艺术品进出口；食品销售；演出经纪；营业性演出；演出场所经营；舞台工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

股东情况：青岛环海湾投资发展集团有限公司持股 100%

实际控制人：青岛市市北区国有资产运营发展中心

（二）历史沿革、主要业务及主要财务数据

环海湾文旅自 2023 年 5 月 24 日成立以来，业务正常发展，经营稳定。

主要财务数据：

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
总资产（元）	6,204,994,766.17	6,499,677,132.23
净资产（元）	4,462,859,830.95	4,472,591,373.14
	2024 年	2025 年 1-9 月
营业收入（元）	12,268,030.84	341,444,140.82
净利润（元）	-22,119,918.35	-20,268,457.81

（三）与公司的关联关系

环海湾文旅系公司的控股股东；公司董事李建青担任其董事、经理。

（四）是否为失信被执行人

环海湾文旅不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

租赁标的位于青岛市市北区信号山历史文化街区登州路以西、嫩江路以北、辽北路以东、松江路以南围合区域，共计 15 栋房屋，总面积约 5641.77 m²。

租赁标的不存在抵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。环海湾文旅已通过租赁方式取得租赁标的的使用及运营管理权，拥有合法出租权。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易的租赁价格系经对比租赁标的周边房屋租赁价格，并聘请第三方房地产土地评估机构对租赁标的的市场租金价值进行评估，同时基于租赁标的兼具独特历史底蕴、稀缺建筑形态与优越位置条件的综合价值，遵循公平、公正、公开的原则，经双方协商确定，定价公允合理。本次关联交易属于正常的商业行为，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

《商铺租赁合同》主要内容如下：

甲方（出租人）：青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司

乙方（承租人）：凯撒海湾目的地（山东）运营管理有限责任公司

（一）租赁标的基本情况

1、甲方将位于信号山历史文化街区项目相应商铺（辽北路5号丁、辽北路5号乙、辽北路7号、辽北路9号、辽北路11号-1、辽北路11号-2、辽北路13号、辽北路15号、松江路2号、松江路4号、登州路14号甲、登州路14号乙、登州路14号丙、登州路16号、登州路18号）（以下简称“该商铺”）出租给乙方使用。

2、该商铺租赁面积为5641.77 m²，租赁面积为建筑物建筑面积（含公摊，公摊比例以房产测绘报告为准）。

3、该商铺的用途为商业，租赁期限内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，乙方不得擅自改变本合同约定的商铺用途。乙方承诺按照合同约定的营业范围（含业态、店铺名称、业种、品类、品牌）内使用该商铺。

（二）租赁期限

租赁期限5年，即自2026年1月1日起至2030年12月31日止，合同到期后，优先续约5年（具体以交付时间为准）。

（三）租金及其他费用

1、基本租金单价为1.25元/日/m²，每3年递增5%，装修期2026年1-4月免租；2026年5-10月、2027年1-3月、2028年1-3月、2029年1-3月、2030年1-3月（合计18个月）为免租期，本合同项下的扣除经营免租期租金后租金总金额为（含税）8,336,514.43元。

该商铺日基本租金的计算方式为：日基本租金单价*该商铺租赁面积；年基本租金的计算方式为：日基本租金单价*该商铺租赁面积*365 天；月基本租金的计算方式为：年基本租金÷12。

2、基本租金按“先付后用”的原则支付，基本租金的支付周期为每 12 个月支付一次。本合同签订后 5 个工作日内按第一个租赁年度月基本租金标准支付一个完整支付周期的基本租金；其后各次基本租金均应不迟于每个支付周期末月的前一个自然月的第 20 日(遇法定节假日应在其之前一个工作日)支付下个支付周期对应的基本租金。

3、自交付日起，乙方应交纳综合管理费，综合管理费按该商铺面积计算，综合管理费以另行签订的《物业管理服务协议》约定为准。乙方应按合同约定支付水费、电费、采暖费（如有）等。

（四）商铺交付

商铺交付日暂定为 2026 年 1 月 1 日；如甲方另行通知的，以甲方实际通知日期为准，如甲方未另行通知，则该暂定日期即为双方确认的交付日期。按该商铺现状交付。

（五）装修期

乙方装修期自商铺交付之次日起 120 日。

（六）续租

双方确认，在本合同租赁期限（即自 2026 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日止）执行完毕后，租赁届满前六个月，如乙方希望续租，应向甲方提出书面续租要约。若乙方在租赁期限内无任何欠费及租金违约行为，经甲方确认无误后，双方应基于租赁时点的市场公允租金协商确定租赁期间和租金，乙方在同等条件下享有优先承租权。如届时经评估的市场租金价格发生较大变更，需更改租金标准的双方另行协商订立补充协议。

（七）生效条件

本合同自双方签署盖章之日起生效。

截至本公告日，前述《商铺租赁合同》尚未签署，将在公司本次董事会审议通过后签署。

六、交易目的和对公司的影响

本次租赁标的为 15 栋始建于 1938 年的历史风貌独栋建筑，具有资源稀缺性。项目以低密度、独栋别墅形态打造青年社区，突破了传统青旅的居住体验，有助于形成具有差异化的产品特色。同时，该建筑作为青岛城市文脉的呈现和体验对象，项目可以依托这一独特属性，通过在空间设计、业态布局和社交活动创新性融入在地文化，从而超越单纯的住宿功能，打造出让游客“住在历史里”的沉浸式文化体验空间。此外，租赁标的具有区位优势，其位于青岛历史城区核心文旅带，周边自然与文化资源丰富，公共交通便利。租赁该兼具独特历史底蕴、稀缺建筑形态与优越区位条件的历史建筑，将为本项目打造差异化竞争优势、提升文化价值内涵奠定坚实基础。

本项目拟以 15 栋百年独栋历史建筑为载体，深度融合青岛老城文化、自然生态与艺术体验，通过构建“可住、可游、可学、可购”的复合场景，打造集住宿、商业、休闲与娱乐功能于一体的青年旅居社区。在建设方面，将注重历史建筑保护，以“修旧如旧”为原则进行硬装、软装及景观提升。凯撒海湾拟新设项目子公司（注册资本 500 万元）负责本项目运营管理。本项目是公司培育自有客群、实现与传统酒店业务差异化竞争的重要举措，有助于打造自有品牌，进一步完善公司文旅产业生态链，提升公司在目的地运营领域的综合竞争力。

本次关联交易遵循了市场公允定价原则，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。本次关联交易不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响。本项目可能面临部分房屋存在历史遗留户问题、投资回收周期较长、区域运营环境特点、新品牌培育周期及商业空间招商等不确定性，公司将通过多方协调、精细化运营、差异化定位及资源整合等系列措施积极应对，保障项目的投建与运营。

公司将持续关注本事项进展情况，并及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2025 年 2 月经公司第十一届董事会第十三次会议、2025 年第一次临时股东大会审议通过《关于 2025 年度日常关联交易预计的议案》，2025 年度与控股股

东环海湾文旅及受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人的日常关联交易授权额度为 11,188.34 万元。

2025 年 9 月 15 日，经公司第十一届董事会第二十一次会议审议通过《关于全资子公司投资建设和运营小港湾休闲海钓基地项目暨关联租赁的议案》，公司与控股股东环海湾文旅发生关联租赁，合同期内租金总额 2,680.49 万元。

2025 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为 9,592.68 万元（不含本次关联交易）。

八、独立董事专门会议意见

公司于 2025 年 10 月 28 日召开第十一届董事会独立董事专门会议第五次会议，独立董事审议了本次关联交易事项，认为：

本次租赁关联方房屋用于投资建设和运营信号山青年旅居社区项目，符合公司战略规划，对推动公司文旅配套业务发展具有积极意义。该关联交易遵循了公平、公正的原则，交易价格客观、公允，符合有关法律、行政法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东合法权益、特别是中小股东利益的情形。因此，公司全体独立董事同意本次关联交易事项，并同意将上述议案提交公司第十一届董事会第二十五次会议审议。

九、备查文件

- 1、第十一届董事会第二十五次会议决议；
- 2、第十一届董事会独立董事专门会议第五次会议决议；
- 3、《商铺租赁合同》。

特此公告。

凯撒同盛发展股份有限公司董事会

2025 年 11 月 1 日