证券代码:000796　证券简称:凯撒旅业　公告编号:2025-065

凯撒同盛发展股份有限公司关于增加2025年度日常关联交易预计的公告

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、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易概述

1、基本情况

经凯撒同盛发展股份有限公司(以下简称“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》,公司2025年预计发生的采购商品和接受服务的日常关联交易金额为1,326.5万元,销售商品和提供服务的日常关联交易金额为20,090.2万元,共计21,416.7万元。详见公司于2025年2月12日披露的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2025-003)。

为满足公司及子公司生产经营需要,结合2025年日常关联交易实际使用的情况,拟增加2025年日常关联交易预计,主要为与公司控股股东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”)及其关联方、控股股东一致行动人关联方泰华(山东)投资控股有限公司、国旅环球(北京)国际旅行社有限公司、活力景鸿商务旅行(三亚)有限公司、青岛恒焰信息技术有限公司、青岛环亚机场服务管理有限公司、广州动车组餐饮有限公司等发生物业租赁、机票及产品等采购以及提供劳务、饮品和旅游产品等销售,本次拟追加公司2025年度采购商品和接受关联方劳务的日常关联交易预计金额为2,135万元,销售商品和提供劳务的日常关联交易预计金额为5,180.17万元,共计增加7,315.17万元。

2、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《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,全体独立董事一致同意该事项。

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《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,关联董事迟永杰、李建青、马茁飞、程起建、韩冰回避表决。

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》,公司子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10月31日,经公司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》,公司子公司拟与控股股东环海湾文旅发生关联租赁,合同期内租金总额833.65万元。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定,本次新增日常关联交易预计授权额度事项连同前述关联交易事项已达到公司股东会审议标准,因此该议案尚需提交股东会批准,关联股东青岛环海湾投资发展集团有限公司、青岛鲁创卢比孔河产业投资基金合伙企业(有限合伙)将回避表决。

(二)本次增加2025年度预计日常关联交易类别和金额

单位:元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2025年度授权额度(含合同总额)			2025年度内实际预计发生额(2025年单年额度)			截至9月30日已签订合同总额或已发生金额	截至9月30日累计发生额	关联交易定价原则
			原额度	本次追加额度	追加后额度	原额度	本次追加额度	追加后额度			
向关联方采购商品/接受关联方劳务等	联合国际旅行社有限公司	青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司及其同一控制下控股超在300万以下其他关联方累计	采购租赁服务、采购件手机、采购工程咨询服务、采购培训服务			3,100,000	2,150,000	5,250,000	5,170,707.02	943,659.68	根据市场/协议定价
		国旅环球(北京)国际旅行社有限公司	采购机票/采购产品			–	19,200,000.00	19,200,000.00	–	–	根据市场/协议定价
	小计		3,100,000	29,320,000	32,420,000	3,100,000	21,350,000	24,450,000	5,170,707.02	943,659.68	
向关联方销售商品/提供劳务等	青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司	销售件手机等商品、提供劳务	66,907,454	78,381,940	145,289,394	26,907,454.2	2,850,000	29,757,454.2	27,699,348.01	11,921,221.03	根据市场/协议定价
	青岛环海湾开发建设有限公司	提供物业服务等劳务	27,000,000	45,000,000	72,000,000	4,928,571.43	1,700,000	6,628,571.43	21,763,772	907,106.98	根据市场/协议定价
	青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司	提供物业服务等劳务	5,780,000	59,687,558	65,477,558	3,280,000	3,659,065.25	6,939,065.25	9,104,172	836,873.65	根据市场/协议定价
	青岛恒焰信息技术有限公司	销售饮品/销售旅游产品	–	300,000.00	300,000.00	–	300,000.00	300,000.00	15,117.88	15,117.88	根据市场/协议定价
	活力景鸿商务旅行(三亚)有限公司	销售旅游产品	–	840,000.00	840,000.00	–	840,000.00	840,000.00	176,166.67	176,166.67	根据市场/协议定价
	泰华(山东)投资控股有限公司	提供劳务	–	400,000.00	400,000.00	–	400,000.00	400,000.00	82,840.00	82,840.00	根据市场/协议定价
	国旅环球(北京)国际旅行社有限公司	销售产品	–	41,410,000.00	41,410,000.00	–	41,410,000.00	41,410,000.00	–	–	根据市场/协议定价
	青岛环亚机场服务管理有限公司	提供劳务	–	953,843	953,843	3,791	950,052.00	0.00	637,159	637,159	292,189.9	344,969.10	根据市场/协议定价
	广州动车组餐饮有限公司	提供劳务	–	5,460.00	5,460.00	1,596.79	3,863.21	0.00	5,460.00	5,460.00	1,596.79	3,863.21	根据市场/协议定价
	青岛环海湾投资发展集团有限公司	销售旅游产品等商品/提供物业服务、会展服务等劳务	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	1,808,021.00	191,980.00	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	1,808,021.00	191,980.00	0.04%
	青岛市北城市建设投资有限公司	招商月费及佣金、运营费、提供服务费、提供物业服务等劳务	82,709,069.00	0.00	82,709,069.00	69,641,162.83	17,067,906.17	30,052,069.30	0.00	30,052,069.30	22,932,438.71	7,120,230.59	1.32%
	预估额在300万以下同受环海湾控制的关联方累计	推广费、提供会展服务、物业服务等劳务、承接研学项目	7,096,962.00	0.00	7,096,962.00	1,904,048.00	5,191,904.00	7,096,962.00	0.00	7,096,962.00	4,836,706.78	2,259,246.22	0.42%
	青岛鲁创私募基金管理有限公司	销售饮品	50,000.00	0.00	50,000.00	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00%
	青岛鲁创卢比孔河产业投资基金合伙企业(有限合伙)	会展服务	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00%
	海南信鸽大集数字科技产业有限公司	销售咖啡等商品	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	3,703,741.54	296,258.46	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	3,703,741.54	296,258.46	0.05%
	预估额在300万以下同受海航信管控制的关联方累计	销售饮品	360,000.00	0.00	360,000.00	312,896.90	47,103.10	360,000.00	0.00	360,000.00	312,896.90	47,103.10	0.01%
	三亚汉莎航空食品有限公司	销售饮料、机食铁餐饮系列产品等商品	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	3,697,604.77	302,395.23	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	3,697,604.77	302,395.23	0.06%
向关联方销售商品/提供劳务等小计			200,902,475.00	226,988,801.00	427,891,276.00	344,998,287.27	82,892,878.73	83,674,646.93	51,801,684.25	135,476,331.18	110,970,969.06	24,505,372.12	45.4%
合计			214,167,475.00	256,308,801.00	470,476,276.00	381,792,191.54	88,684,091.41	93,699,646.93	73,151,684.25	166,851,331.18	140,781,793.72	26,069,537.46	

注:实际发生额占同类别比例,以公司2025年1-9月份的营业成本和营业收入为依据,分别计算的比例,其中营业收入为540,638,535.14元(未经审计),营业成本为418,630,787.72元(未经审计)。

二、主要关联人介绍和关联关系

关联方	法定代表人	注册资本(万元)	住所	主营业务	财务数据(未经审计)	关联关系
青岛化投资有限公司	李建青	30000	山东省青岛市市北区港澳路1号1-220	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;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);市场营销策划;商业综合体管理服务;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;化妆品批发;化妆品零售;日用杂品销售;建筑材料销售;土地整治服务;(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)	截至2025年9月30日,总资产为649,967.71万元,净资产为447,263.14万元;2025年1-9月,营业收入为34,144.41万元,净利润为-2,028.25万元。	控股股东
青岛文有限公司	李兆金	100000	山东省青岛市市北区港澳路5号甘肃路A座301	许可项目:热力生产和供应;旅游业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;商业综合体管理服务;广告发布;物业管理;停车场服务;电动汽车充电基础设施运营;供应链管理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;产业园区管理服务;创业空间服务;园区管理服务;社会经济咨询服务;广告设计、代理;广告制作;广告发布;票务代理服务;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);市场营销策划;商业综合体管理服务;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;化妆品批发;化妆品零售;日用杂品销售;建筑材料销售;土地整治服务;(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)	截至2025年9月30日,总资产为285,105.80万元,净资产为256,744.29万元;2025年1-9月,营业收入为118,487万元,净利润为-1,210.13万元。	控股股东关联方
青岛市改有限公司	姜超	250000	山东省青岛市市北区恒海路41号三楼	一般项目:以自有资金从事投资活动;创业投资(限投资未上市企业);住房租赁;土地整治服务;园区管理服务;工程管理服务;停车场服务;电动汽车充电基础设施运营;物业管理;会议及展览服务;非居住房地产租赁;(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:房地产开发经营。(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)	截至2025年9月30日,总资产为512,306.91万元,净资产为249,080.47万元;2025年1-9月,营业收入为276万元,净利润为-162.40万元。	控股股东关联方
国旅环球(北京)国际旅行社有限公司	孟超	2000	北京市朝阳区惠家园小区13-2分幢12层102室	许可项目:旅游业务;住宿服务;食品销售;餐饮服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:会议及展览服务;旅客票务代理;票务代理服务;招聘专业人才及猎头动;离职服务;旅游开发项目策划咨询;体验式拓展活动及策划;组织体育表演活动;游览景区管理;城市公园管理;文物文化遗址保护服务;非物质文化遗产保护;自费留学中介服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);创意技术咨询服务;广告设计、代理;项目策划与公关服务;国内贸易代理;日用百货销售;日用品销售;礼品花卉销售;物业管理;商务代理代办服务;会展服务;(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)(不得从事国家和省级禁止、限制类项目的经营活动。)	截至2025年9月30日,总资产为16,380万元,净资产为4,835.75万元;2025年1-9月,营业收入为41,336.15万元,净利润为843.32万元。	其他关联方
青岛文服务有限公司	张源诚	1500	山东省青岛市胶州市胶州湾道办事处机场路1号	一般项目:航空商务服务;航空运营支持服务;航空运输货物打包服务;单位后勤管理服务;商业综合体管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程管理服务;会议及展览服务;娱乐性演出;企业管理咨询;食品销售(仅销售预包装食品);食品互联网销售(仅销售预包装食品);日用百货销售;日用品销售;电子产品销售;旅游开发项目策划咨询;信息技术咨询服务;小微型客车租赁经营服务;共享自行车服务。(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:通用航空服务;旅游业务;建设工程设计;住宿服务;餐饮服务;食品销售;燃料类经营;出版物零售。(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)	截至2025年9月30日,总资产为1,621,188万元,净资产为-1,407.27万元;2025年1-9月,营业收入为3,916.00万元,净利润为-18.40万元。	联营企业

本次增加日常关联交易预计所涉关联方依法存续且经营正常,能正常履行交易内容,具备履约能力。

三、关联交易主要内容

(一)定价原则

公司与关联方产生的关联交易,均遵循公平合理的定价原则,以市场价格为基础,各方根据自愿、平等、互惠互利原则签署交易框架协议,并保证相互提供的产品、服务等价格不显著偏离市场第三方价格;交易价款根据约定的价格和实际交易数量计算,付款安排和结算方式参照行业公认标准或合同约定执行,定价公允、程序合法,不存在损害公司及股东利益的情形。

(二)关联交易协议签署情况

鉴于公司关联交易协议涉及多家企业,根据本次增加预计交易情况,后续公司将与关联方依据交易双方签订的框架协议或实际生产经营需要,经平等协商后及时签署具体执行合同。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

由于年初预估的关联方租赁合同资产主体发生变更,加之采购及提供劳务、销售机票和产品需求的增长,2025年度需追加向关联方采购商品、接受关联方劳务,以及向关联方销售商品和提供劳务。上述关联交易有利于公司及相关关联方现有资源、服务能力的充分利用,通过上述关联交易的实施,有效提高了公司的生产经营效率,上述关联交易遵循公平合理的原则,符合公司及全体股东的整体利益,公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖,不会对公司独立性产生影响。对公司本期及未来财务状况、经营成果有正面影响。

五、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《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,认为:

公司本次增加2025年度日常关联交易预计,系公司正常生产经营所需,有利于公司业务发展,交易定价均以市场价格为基础,遵循了公允、合理原则,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《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,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。

六、备查文件目录

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。

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

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㎡,基本租金单价为1.25元/日/㎡,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澳路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)	-22,119,918.36	-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㎡。

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㎡,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/㎡,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,公共交通便捷。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产问题、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

证券代码:000796　证券简称:凯撒旅业　公告编号:2025-063

凯撒同盛发展股份有限公司第十一届董事会第二十五次会议决议公告

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。

凯撒同盛发展股份有限公司(以下简称“公司”)第十一届董事会第二十五次会议于2025年10月31日以现场结合通讯方式召开,会议由董事长迟永杰先生主持。会议通知于2025年10月26日以电子邮件及电话方式通知各位董事。会议应到董事11人,亲自出席11人,委托他人出席0人,缺席0人,公司高级管理人员列席了会议。会议符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

会议审议并表决了以下事项:

1、审议通过了《关于重新制订(关联交易管理办法)的议案》

会议以11票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于重新制订(关联交易管理办法)的议案》。重新制订的《关联交易管理办法》于同日刊登在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

本议案尚需提交股东会审议。

2、审议通过了《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》

会议以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《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》。

本议案已经独立董事专门会议审议通过。

3、审议通过了《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》

会议以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,关联董事迟永杰、马茁飞、李建青、程起建、韩冰回避表决。具体内容请详见公司于同日在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的《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》。

本议案已经独立董事专门会议审议通过。

3、审议通过了《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》

会议以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》,关联董事迟永杰、马茁飞、李建青、程起建、韩冰回避表决。具体内容请详见公司于同日在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》。

本议案已经独立董事专门会议审议通过,尚需提交股东会审议。

4、审议通过了《关于召开2025年第三次临时股东会的议案》

会议以11票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于召开2025年第三次临时股东会的议案》。具体内容请详见公司于同日在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的《关于召开2025年第三次临时股东会的通知》。

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

证券代码:000796　证券简称:凯撒旅业　公告编号:2025-066

凯撒同盛发展股份有限公司关于召开2025年第三次临时股东会的通知

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、召开会议的基本情况

1、股东会届次:2025年第三次临时股东会

2、股东会的召集人:董事会

3、会议召开合法、合规性:公司2025年第三次临时股东会会议的召开已经公司第十一届董事会第二十五次会议审议通过。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》《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1号—一主板上市公司规范运作》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定。

4、会议时间:

(1)现场会议时间:2025年11月17日14:00

(2)网络投票时间:通过深圳证券交易所系统进行网络投票的具体时间为2025年11月17日9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2025年11月17日9:15至15:00的任意时间。

5、会议的召开方式:现场表决与网络投票相结合。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,公司股东可在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同一表决权只能选择现场投票、深圳证券交易所交易系统投票、深圳证券交易所互联网系统投票中的一种。如果同一表决权出现重复投票表决的,以第一次投票表决结果为准。

6、会议的股权登记日:2025年11月10日

7、出席对象:

(1)2025年11月10日下午收市后在中国结算深圳分公司登记在册的公司全体普通股股东均有权出席股东会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

(2)公司董事、监事、高级管理人员、公司聘请的律师及公司董事会邀请的其他人员。

8、会议地点:北京市朝阳区双井乐成中心B座19层

二、会议审议事项

1、本次股东会提案编码表

提案编码	提案名称	提案类型	备注	
			该列打勾的栏目可以投票	
100	总议案:除累积投票提案外的所有提案	非累积投票提案	√	
1.00	《关于重新制订(关联交易管理办法)的议案》	非累积投票提案	√	
2.00	《关于增加2025年度日常关联交易预计的议案》	非累积投票提案	√	

2、披露情况

上述议案已经公司第十一届董事会第二十五次会议审议通过,详细内容请见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上披露的《第十一届董事会第二十五次会议决议公告》《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》等公告。

3、回避表决

上述议案2.00为关联交易事项,关联股东青岛环海湾投资发展集团有限公司、青岛鲁创卢比孔河产业投资基金合伙企业(有限合伙)将回避表决。

4、本次股东会审议上述议案时,会对中小投资者(即除上市公司的董事、高级管理人员以及单独或者合计持有上市公司5%以上股份的股东以外的其他股东)的表决单独计票,公司将对计票结果进行公开披露。

三、会议登记等事项

(一)登记方式:直接到公司登记或信函、邮件登记;本次股东会不接受电话方式登记。

(二)会议登记时间:2025年11月12日9:00—11:30,14:00—17:00

(三)登记地点:北京市朝阳区双井乐成中心B座19层

(四)登记办法

1、法人股东:法人股东应由法定代表人或其委托的代理人出席会议。由法定代表人出席会议的,应持营业执照复印件(加盖公司公章)、法定代表人身份证明书、本人身份证和法人股东账户卡到公司办理登记;由法定代表人委托代理人出席会议的,代理人应持营业执照复印件(加盖公司公章)、本人身份证、法定代表人身份证明书、法定代表人依法出具的授权委托书(模板见附件2)和法人股东账户卡到公司登记。

2、个人股东:个人股东亲自出席会议的,应持本人身份证和股东账户卡至公司登记;委托代理人出席会议的,代理人应持本人身份证、授权委托书(模板见附件2)和股东账户卡到公司登记。

四、参加网络投票的具体操作流程

本次股东会上,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票,网络投票的具体操作流程见附件1。

五、备查文件

第十一届董事会第二