

证券代码：000796

证券简称：凯撒旅业

公告编号：2026-003

## 凯撒同盛发展股份有限公司 关于全资孙公司参与青岛国际邮轮港区启动区运营委托管 理服务项目投标暨关联交易的公告

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2026年1月5日召开第十一届董事会第二十八次会议，审议通过《关于全资孙公司参与青岛国际邮轮港区启动区SF0102-031项目运营委托管理服务项目投标暨关联交易的议案》，全资孙公司青岛凯撒商业运营管理有限公司（以下简称“凯撒商管”）参与关联方青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司（以下简称“环海湾城更”）“青岛国际邮轮港区启动区SF0102-031项目运营委托管理服务”项目（以下简称“本项目”）的投标。今日中国招标投标公共服务平台发布《青岛国际邮轮港区启动区SF0102-031项目运营委托管理服务中标公告》，凯撒商管中标本项目，中标价格为23,352,030元。

招标人环海湾城更与公司控股股东青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司受同一主体控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条的规定，环海湾城更为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

#### （二）审议程序

2026年1月5日，公司第十一届董事会独立董事专门会议第六次会议以4票同意，0票反对，0票弃权审议通过《关于全资孙公司参与青岛国际邮轮港区启动区SF0102-031项目运营委托管理服务项目投标暨关联交易的议案》，全体独立董事一致同意本次关联交易事项。

2026年1月5日，公司第十一届董事会第二十八次会议，以6票同意，0票反对，0票弃权审议通过《关于全资孙公司参与青岛国际邮轮港区启动区SF0102-031项目运营委托管理服务项目投标暨关联交易的议案》，关联董事迟永杰、李建青、马苗飞、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（招标人）基本情况

### （一）基本情况介绍

公司名称：青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司

注册地址：山东省青岛市市北区馆陶路41号三楼

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：姜超

注册资本：250000万元

设立时间：2021年11月18日

经营范围：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）

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

环海湾城更自2021年11月18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）	5,579,408,224.31	6,344,313,707.81

净资产（元）	2,392,084,214.14	2,502,290,592.96
	2024 年	2025 年 1-9 月
营业收入（元）	6,035,105.98	5,700,424.56
净利润（元）	-12,493,880.16	-9,793,621.18

注：上述数据为环海湾城更合并报表数据

### （三）与公司的关联关系

环海湾城更与公司控股股东青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司受同一主体控制。

### （四）是否为失信被执行人

环海湾城更不是失信被执行人。

## 三、项目基本情况

（一）招标人：青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司

（二）项目名称：青岛国际邮轮港区启动区 SF0102-031 项目运营委托管理服务

（三）项目概况：为青岛国际邮轮港区启动区 SF0102-031 项目提供运营管理服务，服务面积约为 3.7 万 m<sup>2</sup>，计划服务期限为 3 年（具体期限以合同约定为准），服务内容为：前期招商筹备阶段服务，包括市场调研与定位优化、招商策略与品牌落位、招商推广与渠道搭建、租赁管理与合同筹备；运营管理阶段服务，包括统一运营与品质管控、营销推广与活力提升、客户关系与商户管理、租金与费用的收取管理、动态调商与品牌优化（补商/调商）、数据化运营搭建；资产管理与绩效提升服务，包括经营分析与报告、资产增值与创新培育；其他关键服务，包括团队管理与培训、应急管理与风险防控、政府协调。

（四）招标控制价：23,399,024 元（其中包括招商佣金 849,024 元、运营基础费用 16,050,000 元、营销推广费用 6,500,000 元）

（五）公示媒体：中国招标投标公共服务平台

(六) 招标代理机构: 山东海润项目管理有限公司

(七) 招标方式: 公开招标

(八) 中标单位: 青岛凯撒商业运营管理有限公司

(九) 中标价格: 23,352,030 元

#### **四、关联交易的定价政策及定价依据**

本次关联交易价格通过公开招标方式确定, 遵循公开、公平、公正的市场定价原则, 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, 特别是中小股东利益的情形。

#### **五、关联交易协议的主要内容**

截至本公告日, 本次关联交易尚未签署正式合同, 双方将根据招标文件规定签署合同, 具体条款以双方正式签署的合同为准。

#### **六、交易目的和对公司的影响**

本次关联交易属于公司正常经营活动, 若本项目后续签订正式合同并顺利实施, 将有利于拓展公司在青岛目的地的业务范围, 提升公司在文商旅融合项目中的服务能力与市场影响力。

截至本公告日, 公司尚未收到招标人发出的正式中标通知, 后续合同签订及合同条款尚存在不确定性。本项目的具体内容以最终正式签署的合同条款为准。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**

2026年年初至本公告披露日, 除本次交易外, 公司与该关联人未发生其他关联交易。

#### **八、独立董事专门会议意见**

公司于 2026 年 1 月 5 日召开第十一届董事会独立董事专门会议第六次会议，独立董事审议了《关于全资孙公司参与青岛国际邮轮港区启动区 SF0102-031 项目运营委托管理服务项目投标暨关联交易的议案》，认为：

本次通过参与公开招标而形成的关联交易，系公司正常经营活动，有利于公司业务发展。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二十八次会议审议。

## 九、备查文件

- 1、第十一届董事会第二十八次会议决议；
- 2、第十一届董事会独立董事专门会议第六次会议决议；
- 3、《青岛国际邮轮港区启动区 SF0102-031 项目运营委托管理服务中标公告》。

特此公告。

凯撒同盛发展股份有限公司董事会

2026 年 1 月 6 日