

证券代码：873645

证券简称：柳州城运

主办券商：申万宏源承销保荐

柳州城建城市运营管理股份有限公司

购买资产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、交易概况

(一) 基本情况

2022年9月，根据柳州城建城市运营管理股份有限公司（以下简称：“城市运营公司”或“公司”）2022年第四次临时股东大会决议，公司向柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司（以下简称：“祥云盛世集团公司”）购买商铺并签署了《购房意向协议书》。该商铺位于广西柳州市灵湖路1号灵湖商厦农副产品市场一层（共三层），购买单价为15,000元/平方米，购买面积为866.67平方米，总价为1,300万元。

根据公司经营发展战略的需要，公司董事会决定变更该笔关联交易内容。变更如下：

城市运营公司拟以总价14,502,911元（未税）购买祥云盛世集团公司祥源兴云名坊小区19间商铺，建筑面积合计约1506.61平方米（具体购买数量、面积以最终实际成交为准），其中1,300万元为置换前期购买灵湖商厦农副产品市场一层金额，剩余金额在城市运营公司履行完成公众公司审议程序后，十五个工作日内一次性支付至祥云盛世集团公司。

兴云名坊项目上述商铺缴清相应购房款、房屋维修资金后，重新签订《购房意向协议书》，祥云盛世集团公司将该资产移交城市运营公司，由城市运营公司负责统一运营管理，运营管理过程中产生的相关税费及费用由城市运营公司承担。待该资产可签订《商品房买卖合同》时，双方完善产权登记手续。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

本次购买行为不涉及负债，不适用《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准，只涉及第二条第三款第（一）项的规定。依据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2024]530Z0031号《审计报告》，截至2023年12月31日，公司经审计的财务会计报表期末资产总额为人民币10,801.05万元，期末净资产总额为人民币7,163.62万元。本次公司拟购买的商铺，交易总价14,502,911元（未税），占公司资产总额的13.43%，占公司资产净额的20.26%，最近12个月内未购买关联方相关资产。比例未达到《非上市公众公司重大资产重组管理办法》中第二条第三款第（一）项的规定，不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于2024年4月23日召开第二届董事会第二次会议，审议通过《关于公司变更购买资产暨关联交易的议案》。

表决结果：其中5票同意，0票反对，0票弃权。关联董事文娟、姚明捷回避表决。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

本议案尚需提交股东大会审议。

（六）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（七）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的的属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司

住所：柳州市锦龙路1号锦绣龙城小区37栋一楼

注册地址：柳州市锦龙路1号锦绣龙城小区37栋一楼

注册资本：20000万人民币

主营业务：一般项目：以自有资金从事投资活动；物联网应用服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；办公设备租赁服务；土地整治服务；露营地服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；建筑材料销售；树木种植经营；林产品采集；林业产品销售（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：建设工程施工；房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；木材采运；林木种子生产经营（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）

法定代表人：李志艳

控股股东：广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司

实际控制人：柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

关联关系：与挂牌公司为同一实际控制人

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：兴云名坊小区19间商铺

2、交易标的类别：☒ 固定资产 ☐ 无形资产 ☐ 股权类资产 ☐ 其他

3、交易标的所在地：广西柳州市

4、交易标的其他情况：

建筑面积合计约 1506.61 平方米，预计交易总价 14,502,911 元（未税）万元，具体以合同金额为准。目前商铺对外租赁情况良好。

（二）交易标的资产权属情况

本次拟购买的交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况；不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

将于股东会前聘请评估机构对标的资产进行评估并出具评估报告。

（二）定价依据

本次交易的定价依据为参照祥云盛世集团公司开发其位于广西柳州祥源兴云名坊小区外围商铺的市场价格，经过双方协商确定的公允价格。

（三）交易定价的公允性

本次定价将依据资产评估报告确定，符合市场定价，不存在有失公允、损害公司及中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

根据经营发展需要，公司拟购买祥云盛世集团公司的位于兴云名坊小区 19 间商铺，用于经营使用，预计交易总价 14,502,911 元（未税）万元，本协议尚未签订，具体交易价格以实际签订的协议为准。

（二）交易协议的其他情况

具体内容以实际签订的协议为准。

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

通过购买出租率高、现金流良好的商业资产，提升公司的整体实力，增强公司未来的盈利能力，有利于公司长远发展。

（二）本次交易存在的风险

在当前房地产市场下行的情况下，购入成本低、收益稳定、风险可控。但因宏观经济和市场波动的影响，不排除投资收益具有一定的不可预期性。为了防范风险，公司会安排项目运营团队对商铺运营进行持续跟踪、分析。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

公司本次交易是从长远发展角度出发所做的决定，可进一步提升公司的综合实力，对公司发展具有积极意义。本次投资不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

七、备查文件目录

《柳州城建城市运营管理股份有限公司第二届董事会第二次会议决议》

柳州城建城市运营管理股份有限公司

董事会

2024年4月25日