

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

变更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 1 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 年第一次临时股东会决议，公司子公司柳州市安和物业服务有限公司（以下简称“安和物业”）与柳州市安居建设投资开发有限公司（以下简称“安居公司”）、柳州市经济实用住房发展中心（以下简称“经实房中心”）签订了《地下停车场租赁管理协议》，总价为 19,580,000.00 元。

为进一步增加优质经营资产、优化资产租赁方式，公司拟对安居公司、经实房中心原协议进行调整，具体如下：

原协议约定承租固定车位数量及固定租金总额。此次调整将承租方式变更为整体承租对应项目地下室停车场，同时调整各年度租金标准，租金较原协议增加部分自 2024 年起按年度转入甲方指定账户。

调整完成后，公司租赁管理车位数量将显著增加，有助于减少潜在经营风险，符合公司整体发展战略和资产管理规范要求。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2024 年 12 月 31 日，公司合并财务会计报表期末资产总额为 111,049,392.49 元、资产净额为

71,593,939.07 元。公司本次承包经营权的价格为 2,840,277.08 元，占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额和资产净额的比例分别为 2.56%和 3.97%。未达到重大资产重组标准，因此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

2025 年 11 月 28 日公司第二届董事会第十三次会议审议通过了《关于变更购买资产暨关联交易的议案》。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

尚待公司 2025 年第五次临时股东会会议审议。

（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）交易标的的其他具有金融属性的企业

本次交易标的的其他不属于小额贷款公司、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：柳州市安居建设投资开发有限公司

住所：柳州市文昌路西段南侧（瑞景文苑）6 栋 1-5 号

注册地址：柳州市文昌路西段南侧（瑞景文苑）6 栋 1-5 号

注册资本：20,000 万人民币

主营业务：一般项目：以自有资金从事投资活动；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；土地整治服务；建筑材料销售；建筑装饰材料

销售；广告制作（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；建设工程施工（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）

法定代表人：刘远明

控股股东：柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

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：同一实际控制人

信用情况：不是失信被执行人

2、法人及其他经济组织

名称：柳州市经济实用住房发展中心

住所：广西柳州市中山东路 11 号

注册地址：广西柳州市中山东路 11 号

注册资本：1,000 万人民币

主营业务：为人民群众提供经济适用住房、廉租住房、公共租赁房服务。负责经济适用住房、廉租住房、公共租赁房和政策性拆迁安置房等保障性住房的开发建设及竣工后廉租房的日常维修、管理、租赁和物业服务等。

控股股东：柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

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：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：安居公司 6 个项目、经实房中心 5 个项目地下室停车场经营权。

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：柳州市柳南区革新路新云村龙屯 200 号、柳州市柳南区石

烂路 6 号、柳州市城中区桂中大道 82 号、柳州市柳南区航一路 9 号、柳州市柳南区柳太路 12-1 号、柳州市城中区静兰路东一巷 19 号、柳州市柳北区杨柳路 2 号、柳州市鱼峰区柳石路 416 号。

4、交易标的其他情况

标的为成熟小区地下停车场，具备稳定的使用需求基础，调整租赁方式后可提升管理效率。

（二）交易标的资产权属情况

本次调整涉及的地下停车场经营权权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让或租赁的情况；不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍经营权调整的其他情况。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

公司聘请了广西顺景房地产土地资产评估有限公司进行评估，出具了评估报告。

（二）定价依据

根据广西顺景房地产土地资产评估有限公司评估，安居公司以上 6 个项目地下室停车场 8 年经营权估值为 10,200,960.00 元至 11,658,240.00 元，即年估值为 1,275,120.00 元至 1,457,280.00 元。拟定租金年平均价格为 899,994.66 元，定价明显低于估值。

经实房中心以上 5 个项目地下室停车场 8 年经营权估值为 14,602,560.00 元至 16,688,640.00 元，即年估值为 1,825,320.00 元至 2,086,080.00 元。拟定租金年平均价格为 1,342,033.04 元，定价明显低于估值。

（三）交易定价的公允性

本次交易公平、定价合理公允，不存在对公司生产经营产生重大不利影响的

情形，不存在侵害公司和其他股东利益的情况。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1. 安居公司租赁条款变更

原协议承租方式从“承租车位数量共 545 个”变更为“承租银海小区北区（三、四期）等 6 个项目地下室停车场”，最终以双方签订的协议为准。

2. 经实房中心租赁条款变更

原协议承租方式从“承租车位数量共 892 个”变更为“承租龙腾苑（一、二期）等 5 个项目地下室停车场”，最终以双方签订的协议为准。

（二）交易协议的其他情况

此次涉及调整各年度租金标准，租金较原协议增加部分自 2024 年起按年度转入对应甲方指定账户。

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

此次租赁协议调整有助于公司增加优质经营资产规模，扩大租赁管理车位数量，提升资产运营效率。同时，合理的租金定价的降低了经营成本，减少潜在经营风险，符合公司整体发展战略和资产管理规范要求。

（二）本次交易存在的风险

本次交易不会对公司生产经营产生重大不利影响。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易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

《柳州城建城市运营管理股份有限公司第二届董事会第十三次会议决议》

柳州城建城市运营管理股份有限公司

董事会

2025 年 12 月 2 日