

证券代码：871485

证券简称：长安文化

主办券商：西部证券

陕西长安文化商业股份有限公司

关于预计 2025 年日常性关联交易的公告

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、日常性关联交易预计情况

(一) 预计情况

单位：元

关联交易类别	主要交易内容	预计 2025 年发生金额	(2024) 年年初至披露日与关联方实际发生金额	预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
购买原材料、燃料和动力、接受劳务	指房屋租金、车库租金。转介费、餐饮服务、会议服务、卡	31,550,000.00	22,371,986.46	
出售产品、商品、提供劳务	营销代理服务、设计服务、增值服务、物业服务、运营管理服务、住宿服务	40,470,000.00	18,704,201.05	子公司经营业务需要
委托关联方销售产品、商品				
接受关联方委托代为销售其产品、商品				
其他				
合计	-	72,020,000.00	41,076,187.51	-

(二) 基本情况

根据公司的业务发展需要，预计 2025 年日常性关联交易总额 7202 万元，具体内容届时以实际签订的协议为准，预计关联交易主要明细如下：

序号	关联方	关联交易类别	预计发生金额 万元
1	西安海荣房地产集团有限公司	公司及子公司向关联方提供营销代理服务	600
		子公司向关联方采购房屋租赁服务	400
		子公司向关联方提供设计服务	50
		子公司向关联方采购停车租赁服务	450
		子公司向关联方提供住宿服务	15
		子公司向关联方提供物业服务	6
2	西安海荣投资有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	100
		子公司向关联方采购停车租赁服务	1600
3	西安市兴佛房地产开发有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	50
4	西安海泰实业有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	50
5	西安秦腾投资发展有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	30
		公司及子公司向关联方采购房屋租赁服务	100
6	西安创业大街管理有限公司	子公司向关联方提供物业服务	30
		子公司向关联方提供增值服务	2
7	西安秦颢置业有限公司	子公司向关联方采购停车租赁服务	400
8	蓝田县海拓实业有限公司	子公司向关联方提供设计服务	300
9	陕西秦岭皇冠实业有限公司	子公司向关联方提供设计服务	30
10	西安正禾科技有限公司	子公司向关联方提供设计服务	70
11	西安蒜泥科技创新服务有限公司	子公司向关联方提供物业服务	30
		子公司向关联方提供增值服务	2
12	西安海荣国金酒店有限公司	子公司向关联方提供住宿服务	150
		子公司向关联方提供物业服务	500
		子公司向关联方提供增值服务	200
		公司及子公司向关联方采购餐饮服务、住宿服务、会议服务	40
13	西安秦腾置业有限公司	子公司向关联方提供物业服务	60
		子公司向关联方提供增值服务	60
		子公司向关联方提供营销代理服务	100
		子公司向关联方提供运营管理服务	1100
		子公司向关联方采购预付卡服务	50
14	西安深山皇冠餐饮管理有限公司	公司及子公司向关联方采购餐饮服务	85
15	陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店	公司及子公司向关联方采购餐饮服务、住宿服务	30
16	西安蒜泥兴创信息科技有限公司	子公司向关联方提供物业服务	12
17	西安秦绮置业有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	50
18	西安众创空间管理有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	15
19	陕西天创化工科技有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	150
20	西安海璟置业有限公司	子公司向关联方提供营销代理服务	50
21	西安禾兴科技有限公司	子公司向关联方提供设计服务	110
22	昆明海纳城市发展建设有限公司	子公司向关联方提供设计服务	30

23	西安经开石榴艺鸣艺术培训学校有限公司	子公司向关联方提供物业服务	80
		子公司向关联方提供增值服务	15

注：增值服务费指保洁费、停车服务费；预付卡服务指采购员工福利、办公用品、招待费。

(1) 法人及其他经济组织

名称：西安海荣房地产集团有限公司

住所：西安市凤城十路 99 号

注册地址：西安市凤城二路 12 号云天大厦 11 层

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人（如适用）：郑青海

实际控制人：郑青海

注册资本：22000 万

主营业务：房地产开发；商品房销售与租赁

关联关系：西安海荣房地产集团有限公司法定代表人、股东郑青海（持股 63.64%）为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

(2) 法人及其他经济组织

名称：西安海荣投资有限公司

住所：西安经济技术开发区凤城十路 99 号

注册地址：西安经济技术开发区凤城十路 99 号

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人（如适用）：郑青海

实际控制人：郑青海

注册资本：50000 万

主营业务：房地产开发；房屋租赁

关联关系：西安海荣投资有限公司法定代表人、股东郑青海（持股 59.40%）为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

(3) 法人及其他经济组织

名称：西安市兴佛房地产开发有限公司

住所：西安市凤城二路 12 号云天大厦 11 层

注册地址：西安市凤城二路 12 号云天大厦 11 层

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人(如适用)：卓桉丞

实际控制人：卓桉丞

注册资本：23800 万

主营业务：房地产开发；房屋租赁

关联关系：西安市兴佛房地产开发有限公司股东王孝侠(持股 45.38%)为公司实际控制人郑程颢的母亲，与公司构成关联关系。

(4) 法人及其他经济组织

名称：西安海泰实业有限公司

住所：西安市凤城二路 12 号云天大厦 11 层

注册地址：西安市凤城二路 12 号云天大厦 11 层

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人(如适用)：郭宁

实际控制人：郑程颢

注册资本：13000 万

主营业务：房地产开发、销售及租赁

关联关系：西安海泰实业有限公司股东西安秦泽商投资发展有限公司(持股 100%)为公司实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

(5) 法人及其他经济组织

名称：西安秦腾投资发展有限公司

住所：西安经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 座 12 层 11204 号

注册地址：西安经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 座 12 层 11204 号

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人(如适用)：李永勃

实际控制人：郑程颢

注册资本：30000 万

主营业务：房屋租赁

关联关系：西安秦腾投资发展有限公司股东郑程颢(持股 99%)为公司实际控制人，法定代表人、股东李永勃(持股 1%)为公司董事，与公司构成关联关系。

(6) 法人及其他经济组织

名称：西安创业大街管理有限公司

住所：西安经济技术开发区凤城八路国金华府 12 幢西安创业大街蒜泥空间 3 层

注册地址：西安经济技术开发区凤城八路国金华府 12 幢西安创业大街蒜泥空间 3 层

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人（如适用）：靖锋

实际控制人：郑程颢

注册资本：500 万

主营业务：创业空间服务、企业孵化管理

关联关系：西安创业大街管理有限公司股东西安蒜泥科技创新服务有限公司（持股 60%）为公司实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

(7) 法人及其他经济组织

名称：西安秦颢置业有限公司

住所：西安市凤城二路海荣翡翠国际城 1 幢 1 单元 6 层 10601 室

注册地址：西安市凤城二路海荣翡翠国际城 1 幢 1 单元 6 层 10601 室

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人（如适用）：李永勃

实际控制人：郑程颢

注册资本：500 万

主营业务：房屋租赁

关联关系：西安秦颢置业有限公司股东西安秦腾投资发展有限公司（持股 100%）为公司实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

(8) 法人及其他经济组织

名称：蓝田县海拓实业有限公司

住所：陕西省西安市蓝田县迎宾路水岸玉苑项目部

注册地址：陕西省西安市蓝田县迎宾路水岸玉苑项目部

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人（如适用）：郑阳

实际控制人：郑青海

注册资本：10000 万

主营业务：房地产开发经营、房屋租赁

关联关系：蓝田县海拓实业有限公司股东西安海荣房地产集团有限公司（持股 75%）的法定代表人郑青海为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

（9）法人及其他经济组织

名称：陕西秦岭皇冠实业有限公司

住所：陕西省安康市宁陕县皇冠镇

注册地址：陕西省安康市宁陕县皇冠镇

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人（如适用）：郑清蒙

实际控制人：郑青海

注册资本：38000 万

主营业务：旅游开发;房地产开发、租赁及经营;

关联关系：陕西秦岭皇冠实业有限公司股东郑青海（持股 70%）为公司实际控制人郑程颢的父亲、股东王孝侠（持股 30%）为公司实际控制人郑程颢的母亲，与公司构成关联关系。

（10）法人及其他经济组织

名称：西安正禾科技有限公司

住所：陕西省西咸新区泾河新城崇文镇光子学研究与创新中心产业园 1 号楼 202 室

注册地址：陕西省西咸新区泾河新城崇文镇光子学研究与创新中心产业园 1 号楼 202 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人（如适用）：李菁

实际控制人：刘彤

注册资本：500 万

主营业务：技术服务、技术开发

关联关系：西安正禾科技有限公司财务负责人路红杰为公司董事，与公司构成关联

关系。

(10) 法人及其他经济组织

名称：西安麒翔置业有限公司

住所：陕西省西咸新区秦汉新城正阳街道办光伏一路1号秦汉考务中心四层

注册地址：陕西省西咸新区秦汉新城正阳街道办光伏一路1号秦汉考务中心四层

企业类型：有限责任公司

法定代表人（如适用）：王鹏刚

实际控制人：王孝侠

注册资本：1000 万元

主营业务：房地产开发、销售

关联关系：西安麒翔置业有限公司实际控制人王孝侠，为公司实际控制人郑程颢的母亲，与公司构成关联关系。

(11) 法人及其他经济组织

名称：西安蒜泥科技创新服务有限公司

住所：西安市经济技术开发区凤城八路国金华府12幢西安创业大街蒜泥空间4层

注册地址：西安市经济技术开发区凤城八路国金华府12幢西安创业大街蒜泥空间4层

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人（如适用）：靖锋

实际控制人：郑程颢

注册资本：500 万

主营业务：企业孵化管理、企业管理咨询、3D 打印

关联关系：西安蒜泥众创空间有限公司股东蒜泥科技有限公司（持股 55%）为公司实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

(12) 法人及其他经济组织

名称：西安海荣国金酒店有限公司

住所：西安经济技术开发区凤城七路与文景路十字国金华府26号楼1层

注册地址：西安经济技术开发区凤城七路与文景路十字国金华府26号楼1层

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人（如适用）：王朋刚

实际控制人：郑青海

注册资本：5000 万元

主营业务：酒店管理

关联关系：西安海荣国金酒店有限公司股东西安海荣投资有限公司（持股 60%）法定代表人郑青海，为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

（13）法人及其他经济组织

名称：西安秦腾置业有限公司

住所：西安市经济技术开发区文景路 116 号博乐里 4F-D13C

注册地址：西安市经济技术开发区文景路 116 号博乐里 4F-D13C

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人（如适用）：李永勃

实际控制人：郑程颢

注册资本：11000 万元

主营业务：非居住房地产租赁、日用百货销售

关联关系：西安秦腾置业有限公司股东西安秦腾投资发展有限公司（持股 99%）为公司实际控制人郑程颢控制的公司，法定代表人、股东李永勃（持股 1%）为公司董事，与公司构成关联关系。

（14）法人及其他经济组织

名称：西安深山皇冠餐饮管理有限公司

住所：西安市凤城九路 135 号青门口花园 5 号楼 1 层

注册地址：西安市凤城九路 135 号青门口花园 5 号楼 1 层

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人（如适用）：王孝侠

实际控制人：郑清明

注册资本：500 万元

主营业务：餐饮服务

关联关系：西安深山皇冠餐饮管理有限公司法定代表人王孝侠，为长安文化实际控制人郑程颢的母亲，与公司构成关联关系。

（15）法人及其他经济组织

名称：陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店

住所：陕西省安康市宁陕县皇冠镇

注册地址：陕西省安康市宁陕县皇冠镇

企业类型：有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

法定代表人(如适用)：郑清蒙

实际控制人：郑青海

注册资本：-

主营业务：餐饮服务、住宿

关联关系：陕西秦岭皇冠实业有限公司皇冠酒店总公司陕西秦岭皇冠实业有限公司，股东郑青海(持股70%)为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

(16) 法人及其他经济组织

名称：西安蒜泥兴创信息科技有限公司

住所：西安市经济技术开发区凤城八路创业大街梦想大厦3层

注册地址：西安市经济技术开发区凤城八路创业大街梦想大厦3层

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(如适用)：徐志伟

实际控制人：郑青海

注册资本：10万

主营业务：技术服务、技术开发、技术咨询、教育咨询服务

关联关系：西安蒜泥兴创信息科技有限公司股东西安蒜泥创客信息科技有限公司为公司实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

(17) 法人及其他经济组织

名称：西安秦绮置业有限公司

住所：西安市经济技术开发区凤城十路99

注册地址：西安市经济技术开发区凤城十路99

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人(如适用)：王孝侠

实际控制人：王孝侠

注册资本：1000万元

主营业务：非居住房地产租赁

关联关系：西安秦绮置业有限公司股东王孝侠（持股 95%）为公司实际控制人郑程颖的母亲，与公司构成关联关系。

（18）法人及其他经济组织

名称：西安众创空间管理有限公司

住所：西安市经济技术开发区凤城十路 99 号

注册地址：西安市经济技术开发区凤城十路 99 号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人（如适用）：郭宁

实际控制人：郑程颖

注册资本：18750 万元

主营业务：非居住房地产租赁，计算机系统服务

关联关系：西安众创空间管理有限公司实际控制人和公司实际控制人同为郑程颖先生，与公司构成关联关系。

（19）法人及其他经济组织

名称：陕西天创化工科技有限公司

住所：陕西省西安市高新区秦岭三路与草堂七路十字东北角草堂工业园后勤服务楼 201 室

注册地址：陕西省西安市高新区秦岭三路与草堂七路十字东北角草堂工业园后勤服务楼 201 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人（如适用）：卓桉丞

实际控制人：郑青海

注册资本：1000 万元

主营业务：煤炭资源综合利用技术、研发、转让和推广

关联关系：陕西天创化工科技有限公司股东郑青海（持股 95%）为实际控制人郑程颖控制的父亲，与公司构成关联关系。

（20）法人及其他经济组织

名称：西安海璟置业有限公司

住所：西安市凤城二路海荣翡翠国际城 1 幢 1 单元 10601 室

注册地址：西安市凤城二路海荣翡翠国际城 1 幢 1 单元 10601 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人（如适用）：郑阳

实际控制人：郑程颢

注册资本：5000 万元

主营业务：房屋租赁

关联关系：西安海璟置业有限公司股东西安海璟实业有限公司为实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

（21）法人及其他经济组织

名称：西安禾兴科技有限公司

住所：陕西省西咸新区泾河新城崇文镇光电子学研究与创新中心产业园 1 号楼 202 室

注册地址：陕西省西咸新区泾河新城崇文镇光电子学研究与创新中心产业园 1 号楼 202 室

注册资本：500 万

主营业务：技术服务、技术开发、园区管理服务

法定代表人（如适用）：李菁

控股股东：陕西叁禾科技产业发展有限公司

实际控制人：陕西天泓创业投资合伙企业（有限合伙）

关联关系：西安禾兴科技有限公司财务负责人为公司董事路红杰，与公司构成关联关系。

（22）法人及其他经济组织

名称：昆明海纳城市发展建设有限公司

住所：云南省昆明市呈贡区斗南街道江云酒店用品博览中心 1 栋 6 楼

注册地址：云南省昆明市呈贡区斗南街道江云酒店用品博览中心 1 栋 6 楼

注册资本：30000 万

主营业务：房地产开发经营

法定代表人（如适用）：陈富贵

控股股东：西安海荣房地产集团有限公司

实际控制人：郑青海

关联关系：昆明海纳城市发展建设有限公司股东为西安西安海荣集团有限公司（持股 98.1%），法定代表人郑青海，为公司实际控制人郑程颢的父亲，与公司构成关联关系。

（23）法人及其他经济组织

名称：西安经开石榴艺鸣艺术培训学校有限公司

住所：陕西省西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 B 座 27 层

注册地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心 B 座 27 层

注册资本：100 万

主营业务：从事艺术培训的营利性民办培训机构

法定代表人（如适用）：张莹

控股股东：陕西石榴影视文化传播有限公司

实际控制人：郑程颢

关联关系：西安经开石榴艺鸣艺术培训学校有限公司股东陕西石榴影视文化传播有限公司为实际控制人郑程颢控制的公司，与公司构成关联关系。

二、 审议情况

（一） 表决和审议情况

公司于 2024 年 12 月 10 日召开第三届董事会第十一次会议，审议了《关于预计公司 2025 年度日常性关联交易议案》，该议案涉及关联交易事项，其中郭宁、李永勃、路红杰为关联董事回避本议案的表决。因该议案的无关联关系董事只有 2 人，不足 3 人，根据《公司章程》规定该议案直接提交股东大会审议。

（二） 本次关联交易不存在需经有关部门批准的情况

三、 定价依据及公允性

（一） 定价依据

（1）营销代理服务的关联交易，公司将根据西安市房地产营销代理服务的市场价格进行定价，住宅物业的营销代理费为房屋销售金额的 2%-6%，商业物业的营销代理费为房屋销售金额的 5%-8%；商业物业的招商代理费为房屋月租金的 2-2.5 倍；

(2) 房屋租赁关联交易的定价依据为市场价格，价格区间均为 19-90 元/m²/月，具体需要根据租赁房屋所处位置、房屋状况等综合情况进行定价；

(3) 停车租赁费按照对客户收取的租赁费收入比例 85%作为租赁成本；

(4) 物业费、设计费、保洁费、停车费、运营管理费价格均按照本行业在西安市的平均水平进行公允定价。

(二) 交易定价的公允性

遵循有偿、公平、自愿的商业原则，交易价格按市场方式确定，定价公允合理，不存在损害公司及公司其他股东利益的行为。

四、 交易协议的签署情况及主要内容

公司在预计金额范围内，将根据业务开展的需要签署相关协议。定价依据为参考市场价并与合同签署方协商确定。

五、 关联交易的必要性及对公司的影响

1. 必要性和真实意图：

公司通过与关联方合作，借助关联方在当地市场的影响力，可以扩大公司的业务规模，提高公司知名度，获得更多客户的认可，对公司的发展具有良好的推动作用，具有合理性和必要性。公司与关联方签订的销售合同，佣金率与公司向无关联第三方提供同类服务所采取的佣金率确定方式一致，关联交易价格公允。由于公司没有自有房屋，上述租赁关联方房屋的关联交易可以解决公司及子公司日常办公场所问题，是公司经营的正常需要。公司与关联方签订设计合同和商业运营管理合同，设计费和管理费均符合本行业在西安市场的平均水平，价格公允，为公司完善相关产业链，增强公司竞争力起到积极作用，有利于公司稳健经营，具备合理性及必要性。

2. 本次关联交易对公司的影响：

此次关联交易对公司生产经营将产生积极影响，不存在损害公司利益、股东利益的情况。

六、 备查文件目录

- (一)《陕西长安文化商业股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议》
(二)《陕西长安文化商业股份有限公司第三届董事会第十一次会议记录》

陕西长安文化商业股份有限公司
董事会

2024年12月11日