

证券代码：836397

证券简称：智善生活

主办券商：海通证券

深圳星河智善生活股份有限公司

关于超出预计金额的日常性关联交易公告

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、关联交易概述

(一) 关联交易概述

本次关联交易是超出预计金额的日常性关联交易。

2019年7-9月，因实际经营需要，公司与关联方发生如下偶发性关联交易：

1. 地产开发前期配合服务

关联方	关联交易类型	超出金额（元）
广州市鑫磊房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,184,565.00
普宁市星宏房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	374,481.34
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	786,451.23
深圳市星顺房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,004,213.94
天津市星河兴业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	325,257.11
天津骏盛置业有限公司	地产开发前期配合服务	64,614.95
广州方豪房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,114,104.87
广州广银房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,954,967.36
惠州市大浦投资有限公司	地产开发前期配合服务	1,626,735.82
深圳市国韵文化有限公司	地产开发前期配合服务	42,885.55
深圳市星河雅创投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	3,679,846.44

2. 其他

关联方	关联交易类型	超出金额（元）
天津星河商业保理有限公司	其他	6,305.24
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	其他	434,141.18
深圳市银顺通小额贷款有限公司	其他	19,953.13
深圳市星顺商业保理有限公司	其他	22,322.13
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	其他	66,533.28
惠州新基房地产开发有限公司	其他	2,635,266.89
星河实业（深圳）有限公司	租赁车位、房屋建筑物	5,405,498.93
深圳市星运成商业经营有限公司	停车位	105,794.07
深圳市星河智善互联网技术有限公司	科技工程	69,253.28

（二）表决和审议情况

公司于 2019 年 10 月 24 日召开的第二届董事会第四次会议，审议通过《关于超出预计金额的日常性关联交易的议案》，表决结果为同意 5 票、反对 0 票、弃权 0 票。

（三）本次关联交易不存在需经有关部门批准的情况

二、关联方介绍

（一）关联方基本情况

1. 法人及其他经济组织

名称：广州市鑫磊房地产开发有限公司

住所：广州市南沙区港前大道南 162 号 1801 之二（仅限办公用途）

注册地址：广州市南沙区港前大道南 162 号 1801 之二（仅限办公用途）

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：单文

实际控制人：黄楚龙

注册资本：10,000,000.00

主营业务：房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；自有房地产经营活动。

2. 法人及其他经济组织

名称：普宁市星宏房地产开发有限公司

住所：普宁市广汕公路云落段西北侧南方梅园生态村 21 幢(服务用房)6 层 601-602 号房

注册地址：普宁市广汕公路云落段西北侧南方梅园生态村 21 幢(服务用房)6 层 601-602 号房

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：骆仕平

实际控制人：黄楚龙

注册资本：167,635,600.00

主营业务：房地产开发经营；游乐园服务；游泳场服务；热食类食品制售，自制饮品（不含自酿酒）制售；零售：体育用品及器材，服装，日用百货。

3. 法人及其他经济组织

名称：深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司

住所：深圳市福田区福华三路星河发展中心办公 2101-10

注册地址：深圳市福田区福华三路星河发展中心办公 2101-10

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：陈忠

实际控制人：黄楚龙

注册资本：200,000,000.00

主营业务：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房 地产信息
咨询（不含人才中介及其它限制项目）

4. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星河智善互联网技术有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋大厦 34 层
3403 号

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋大厦 34
层 3403 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：陈忠

实际控制人：黄楚龙

注册资本：10,000,000.00

主营业务：计算机数据库、计算机系统分析；提供计算机技术服 务；手机
的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；经营电子商 务；数据库服务、
数据库管理散装食品销售；预包装食品销售。

5. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星顺房地产开发有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福田中心区福华三路星河发展中心 办公
1901

注册地址：深圳市福田区福田街道福田中心区福华三路星河发展 中心办公
1901

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：庄丽冰

实际控制人：黄楚龙

注册资本：200,000,000.00

主营业务：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

6. 法人及其他经济组织

名称：天津市星河兴业房地产开发有限公司

住所：天津市北辰区佳宁道北侧 62 号 1-106

注册地址：天津市北辰区佳宁道北侧 62 号 1-106

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王志龙

实际控制人：黄楚龙

注册资本：400,000,000.00

主营业务：房地产开发；商品房销售代理；五金交电、建筑材料 批发兼零售；自有房屋租赁。

7. 法人及其他经济组织

名称：天津骏盛置业有限公司

住所：天津市宝坻区海滨街道进京路 28 号 440 室

注册地址：天津市宝坻区海滨街道进京路 28 号 440 室

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王志龙

实际控制人：黄楚龙

注册资本：280,000,000.00

主营业务：房地产开发；房屋销售；房地产信息咨询；物业管理。

8. 法人及其他经济组织

名称：广州方豪房地产开发有限公司

住所：广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 1104 房（仅限办 公用途）

注册地址：广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 1104 房（仅 限办公用途）

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：单文

实际控制人：黄楚龙

注册资本：15,000,000.00

主营业务：房地产开发经营；自有房地产经营活动。

9. 法人及其他经济组织

名称：广州广银房地产开发有限公司

住所：广州市越秀区东风西路 207-213 号（单）302 房

注册地址：广州市越秀区东风西路 207-213 号（单）302 房

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人：张宏

实际控制人：黄楚龙

注册资本：100,000,000.00

主营业务：房地产开发经营；停车场经营；酒店住宿服务（旅业）

10. 法人及其他经济组织

名称：惠州市大浦投资有限公司

住所：惠州市惠阳区淡水街道中山四路 20 号五楼

注册地址：惠州市惠阳区淡水街道中山四路 20 号五楼

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：汪渊

实际控制人：黄楚龙

注册资本：20,408,160.00

主营业务：投资市政道路工程；建设项目投资；工程信息咨询；室内装潢及设计；销售：建筑装饰及材料、建筑机械；房地产开发；工程管理咨询服务；房屋租赁；停车场服务。

11. 法人及其他经济组织

名称：深圳市国韵文化有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD 大厦 A 栋 3201

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD 大厦 A 栋 3201

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：陈忠

实际控制人：黄楚龙

注册资本：10,000,000.00

主营业务：从事文化交流；文化艺术品、工艺美术品、收藏品的购销；经营电子商务；展览展示；经营进出口业务。举行拍卖活动。

12. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星河雅创投资发展有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝水库西北侧星河雅宝高科创新园 1 号地块 B 座 3101

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝水库西北侧星河雅宝高科创新园 1 号地块 B 座 3101

企业类型：有限责任公司

法定代表人：陈忠

实际控制人：黄楚龙

注册资本：1,000,000,000.00

主营业务：投资兴办实业(具体项目另行申报)；经济信息咨询(不含限制项目)；文化创意产业园区、产业园的运营管理和服务、孵化器的运营管理和服务、高新技术产业孵化服务、投资兴办博物馆（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；房屋租赁；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的，需取得许可后方可经营）；商业运营管理。

13. 法人及其他经济组织

名称：天津星河商业保理有限公司

住所：天津自贸试验区（中心商务区）金昌道 637 号宝正大厦 12 层

1208A-11

注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）金昌道 637 号宝正大厦 12 层

1208A-11

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：吴韬

实际控制人：黄楚龙

注册资本：2,000,000,000.00

主营业务：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务。

14. 法人及其他经济组织

名称：深圳市盛利造价咨询管理有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD 大厦 B 栋 2103

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD 大厦 B 栋

2103

企业类型：有限责任公司

法定代表人：刘世成

实际控制人：黄楚龙

注册资本：1,000,000.00

主营业务：造价咨询（不含人才中介服务及其他限制项目）；工程造价预算、概算、结算的编制。

15. 法人及其他经济组织

名称：深圳市银顺通小额贷款有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅宝路 1 号 B30

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅宝路 1 号 B30

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：田宏声

实际控制人：黄楚龙

注册资本：400,000,000.00

主营业务：专营小额贷款业务（不得公众存款）。

16. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星顺商业保理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

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：黄秋玲

实际控制人：黄楚龙

注册资本：1,500,000,000.00

主营业务：保付代理（非银行融资类）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；投资咨询、供应链管理咨询、财务咨询（以上均不含限制项目）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

17. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝 1 号星河 WORLD A 栋大厦 6 层 A606

注册地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝 1 号星河 WORLD A 栋大厦 6 层 A606

企业类型：有限责任公司

法定代表人：阎镜予

实际控制人：黄楚龙

注册资本：60,000,000.00

主营业务：创业投资业务；创业投资咨询业务；创业管理服务业务；实业投资（具体项目另行申报）；创新技术研究与创新产品开发。

18. 法人及其他经济组织

名称：星河实业（深圳）有限公司

住所：深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 20 楼（限办公）

注册地址：深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 20 楼（限办公）

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人：刘世成

实际控制人：黄楚龙

注册资本：50,000,000.00

主营业务：从事电子元器件、工艺品、计算机软硬件、办公室自动化产品开发与设计业务。增加：从事福田区 B117-0015 地块的房地产开发经营。从事酒店的经营管理。（以下项目以分公司另行申报经营）：商务中心；健身房、游泳池、经营内设小商场：从事日用百货、钟表、黄金（不含原材料）、珠宝（不含裸钻）、服装、皮具、鞋类、箱包、文具；自有房屋租赁（限星河发展中心、星河名居裙楼、皇岗星河华居商场、星河雅居、上步综合市场 201 等办公或商业物业）。经营旅业；经营内设：糕点制售；中西餐厅、酒吧（不设厨房；不含卡拉 OK、文艺表演项目）、酒廊；酒类零售（涉及专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。美容美发（不含医疗美容）、水疗保健服务（具体为：公共浴室）；烟草零售。增加：从事沙嘴红旗岭综合楼停车场机动车停放服务。增加：福田区星河明居停车场机动车停放服务。增加：福田区怡和楼停车场机动车停放服务。增加：福田区星河雅居停车场机动车停放服务。增加：在深圳市设立五个非独立法人分支机构。增加：福田区福强路福民新村东侧星河华居停车场机动车停放服务；福田区福华三路星河发展中心地下停车场机动车停放服务。

19. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星运成商业经营有限公司

住所：深圳市龙华新区梅陇路 2 号星河 cococityB1 层

注册地址：深圳市龙华新区梅陇路 2 号星河 cococityB1 层

企业类型：有限责任公司

法定代表人：李晓明

实际控制人：黄楚龙

注册资本：950,000,000.00

主营业务：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有不动产租赁服务；日用百货、纺织品的销售；国内贸易（不含专营，专控，专卖商品）。

（二）关联关系

上述关联方与公司为同一控制人下关联公司。

三、交易的定价政策、定价依据及公允性

（一）定价政策和定价依据

公司与关联方的交易遵循按照市场定价的原则，价格是公允、合理的。

四、交易协议的主要内容

1. 地产开发前期配合服务

关联方	关联交易类型	超出金额（元）	第四季度预计不超过
广州市鑫磊房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	2,184,565.00	4,300,000.00
普宁市星宏房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	374,481.34	1,000,000.00
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	786,451.23	2,000,000.00
深圳市星顺房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,004,213.94	2,500,000.00
天津市星河兴业房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	325,257.11	1,000,000.00
天津骏盛置业有限公司	地产开发前期配合服务	64,614.95	500,000.00
广州方豪房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,114,104.87	2,300,000.00
广州广银房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,954,967.36	4,000,000.00
惠州市大浦投资有限公司	地产开发前期配合服务	1,626,735.82	3,300,000.00
深圳市国韵文化有限公司	地产开发前期配合服务	42,885.55	400,000.00
深圳市星河雅创投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	3,679,846.44	15,000,000.00

2. 其他

关联方	关联交易类型	发生金额 (元)	第四季度预计不超过
天津星河商业保理有限公司	其他	6,305.24	150,000.00
深圳市盛利造价咨询管理有限公司	其他	434,141.18	1,200,000.00
深圳市银顺通小额贷款有限公司	其他	19,953.13	100,000.00
深圳市星顺商业保理有限公司	其他	22,322.13	100,000.00
深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司	其他	66,533.28	200,000.00
惠州市新基房地产开发有限公司	其他	2,635,266.89	10,000,000.00
星河实业（深圳）有限公司	租赁车位、房屋建筑物	5,405,498.93	20,000,000.00
深圳市星运成商业经营有限公司	停车位	105,794.07	800,000.00
深圳市星河智善互联网技术有限公司	科技工程	69,253.28	800,000.00

五、关联交易的目的及对公司的影响

（一）目的和对公司的影响

上述关联交易是公司业务发展及生产经营的正常需要，是合理的、必要的，符合公司和全体股东的利益。本次关联交易不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司的独立性产生影响。

六、备查文件目录

《深圳星河智善生活股份有限公司第二届董事会第四次会议决议》

深圳星河智善生活股份有限公司

董事会

2019 年 10 月 24 日