

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

关于追认超出预计的 2019 年度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 10-12 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、物业管理服务、地产开发前期配合服务

关联方	关联交易类型	超出金额（元）
广州泛科新应用发展有限公司	地产开发前期配合服务	1,129,595.49
惠州阳光新都房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	3,796,935.48
普宁市星宏房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,854,266.73
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	342,369.17
广州智祥房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	227,274.18
安林珊置业（深圳）有限公司	物业管理服务	1,771,073.49
天津市星河投资发展有限公司	地产开发前期配合服务	6,305.25
天津骏盛置业有限公司	地产开发前期配合服务	683,389.63
广州方豪房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	234,994.56
南京星河博源房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	1,340,928.90

广州广银房地产开发有限公司	地产开发前期配合服务	23,853.25
天津市星河通达实业有限公司	地产开发前期配合服务	117,942.57
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	4,586,487.52
博罗金裕房地产开发有限公司	物业管理服务	1,675,676.59
深圳市星河商置集团有限公司	物业管理服务	9,989,028.21

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	3,835.00
深圳市银顺通小额贷款有限公司	其他	13,765.56
深圳市星河房地产开发有限公司	停车位	2,601,794.30
深圳市星运成商业经营有限公司	停车位	244,342.76
安林珊置业（深圳）有限公司	房屋建筑物	1,576,336.00
深圳市星河雅创投资发展有限公司	房屋建筑物	9,116,333.96

（二）表决和审议情况

公司于2020年4月20日召开的第二届董事会第六次会议，审议通过《关于追认超出预计的2019年度日常性关联交易公告》，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、关联方基本情况

1. 法人及其他经济组织

名称：广州泛科新应用发展有限公司

住所：广州市南沙区港前大道南162号1202室

注册地址：广州市南沙区港前大道南 162 号 1202 室

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：李晓明

实际控制人：黄楚龙

注册资本：850,000,000.00 元

主营业务：房地产开发经营;饰物装饰设计服务;建筑工程后期装饰、装修和清理;室内装饰、装修;室内装饰设计服务;新材料技术咨询、交流服务;新材料技术转让服务;农业技术转让服务;农业技术咨询、交流服务;旅游景区规划设计、开发、管理;酒店管理;市场营销策划服务;企业管理咨询服务;投资咨询服务;工程项目管理服务;工程建设项目招标代理服务;工程监理服务;工程造价咨询服务;供应链管理;广告业;企业财务咨询服务;房地产咨询服务;物业管理;房地产估价;土地评估;软件开发;企业形象策划服务;会议及展览服务;代理记账服务;人才招聘;收集、整理、储存和发布人才供求信息;人才测评;

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

2. 法人及其他经济组织

名称：惠州阳光新都房地产开发有限公司

住所：惠阳区淡水东华大坑水库星河丹堤花园一期 A、B 区会所 01 号房一层（仅作办公）

注册地址：惠阳区淡水东华大坑水库星河丹堤花园一期 A、B 区会所 01 号房一层（仅作办公）

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：庄丽冰

实际控制人：黄楚龙

注册资本：500,000,000.00 元

主营业务：（星河丹堤花园项目开发）房地产开发；销售；建筑材料、建筑机械；工程管理咨询服务；企业管理服务；商铺出租；停车场经营；自有物业管理、出租；商业经营管理（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）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

3. 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：其他有限责任公司

法定代表人：骆仕平

实际控制人：黄楚龙

注册资本：167,635,600.00 元

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。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

4. 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 元

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、房屋租赁。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

5. 法人及其他经济组织

名称：广州智祥房地产开发有限公司

住所：广州市南沙区港前大道南 162 号 1206 房（限办公用途）

注册地址：广州市南沙区港前大道南 162 号 1206 房（限办公用途）

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：单文

实际控制人：黄楚龙

注册资本：600,000,000.00 元

主营业务：房地产开发经营;旅游景区规划设计、开发、管理;酒店管理;市场营销策划服务;企业管理咨询服务;投资咨询服务;工程项目管理服务;工程建设项目招标代理服务;工程监理服务;工程造价咨询服务;供应链管理;农业技术咨询、交流服务;广告业;企业财务咨询服务;房地产咨询服务;物业管理;房地产估价;土地评估;软件开发;企业形象策划服务;会议及展览服务;室内装饰设计服务;室内装饰、装修;饰物装饰设计服务;建筑工程后期装饰、装修和清理;代理记账服务;人才招聘;收集、整理、储存和发布人才供求信息;人才测评;

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

6. 法人及其他经济组织

名称：安林珊置业（深圳）有限公司

住所：深圳市福田区深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦 A 栋 401

注册地址：深圳市福田区深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦 A 栋 401

企业类型：有限责任公司(中外合资)

法定代表人：黄楚龙

实际控制人：黄楚龙

注册资本：300,000,000.00 港元

主营业务：一般经营项目是：从事房地产中介服务。家具及相关配件的零售、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；日用百货、纺织品、建筑材料、服装、电子产品、家具及相关配件的批发、佣金代理（不含拍卖）；企业

管理咨询、经济信息咨询、科技技术咨询；福田区深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦自有物业的租赁。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

7. 法人及其他经济组织

名称：天津市星河投资发展有限公司

住所：天津自贸试验区（中心商务区）迎宾大道旷世国际大厦 1 栋 1604-16

注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）迎宾大道旷世国际大厦 1 栋 1604-16

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：王颢

实际控制人：黄楚龙

注册资本：1,000,000,000.00 元

主营业务：以自有资金随批发和零售业、房地产业、制造业、商务服务业、科学研究和技术服务业进行投资（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

8. 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 元

主营业务：房地产开发；房屋销售；房地产信息咨询；物业管理；（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

9. 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 元

主营业务：房屋租赁;房地产开发经营;自有房地产经营活动;房地产中介服务;旅游景区规划设计、开发、管理;酒店管理;市场营销策划服务;企业管理咨询服务;工程项目管理服务;投资咨询服务;工程建设项目招标代理服务;工程造价咨询服务;工程监理服务;供应链管理;广告业;农业技术咨询、交流服务;企业财务咨询服务;房地产咨询服务;物业管理;房地产估价;土地评估;软件开发;企业形象策划服务;室内装饰设计服务;室内装饰、装修;饰物装饰设计服务;建筑工程后期装饰、装修和清理;代理记账服务;人才测评;组织开展现场招聘会;收集、整理、储存和发布人才、职业供求信息

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

10. 法人及其他经济组织

名称：南京星河博源房地产开发有限公司

住所：南京市玄武区墨香路 30 号

注册地址：南京市玄武区墨香路 30 号

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：张林洲

实际控制人：黄楚龙

注册资本：1,900,000,000 元

主营业务：房地产开发（须取得许可或批准后方可从事经营活动）；自有房屋租赁。（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）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

11. 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 元

主营业务：房地产开发经营;停车场经营;酒店住宿服务（旅业）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

12. 法人及其他经济组织

名称：天津市星河通达实业有限公司

住所：天津市北辰区天穆镇京津公路 280 号天穆镇老政府院内

注册地址：天津市北辰区天穆镇京津公路 280 号天穆镇老政府院内

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：500,000,000 元

主营业务：电子元件制造、销售；房地产开发；商品房销售；市场调研；商务信息咨询；代收水费、电费。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

13. 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技创新园 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技创新园 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 元

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、高新基数产业孵化服务、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，需取得许可证后方可经营）；商业运营管理。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

14. 法人及其他经济组织

名称：博罗金裕房地产开发有限公司

住所：博罗县罗阳镇博惠路 137 号南面 4 号

注册地址：博罗县罗阳镇博惠路 137 号南面 4 号

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：朱家雄

实际控制人：黄楚龙

注册资本：595,000,000 元

主营业务：（金裕星河丹堤项目开发）房地产开发；旅游项目开发；房地产项目策划；商业策划；商业推广；商业运营管理；装饰装修工程施工；批发、零售：建筑材料、日用百货、家电、休闲运动器具及用品、高尔夫球具及用品；工程管理咨询服务；企业管理咨询服务；健康管理咨询；养老、养生产业项目开发；房产租赁；停车场经营及停放服务；农业开发；林业开发；农林业技术推广；林木种植及销售。（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）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

15. 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 元

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。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

16. 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（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 元

主营业务：一般经营项目，许可经营项目；专营小额贷款业务（不得公众存款）

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

17. 法人及其他经济组织

名称：深圳市星河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 2101-1

注册地址：深圳市福田区福华三路星河发展中心办公 2101-1

企业类型：有限责任公司

法定代表人：黄楚龙

实际控制人：黄楚龙

注册资本：6,500,000,000 元

主营业务：一般经营项目是：国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（不含限制项目）；在合法取得土地使用权的范围内从事房地产的开发、经营；开办经营龙岗星河时代商场、宝安星河盛世商场。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

18. 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 元

主营业务：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）。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

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

公司及其合并财务报表范围内公司已根据实际经营需要，与关联方签订了相关采购商品或服务、提供物业管理服务等合同。

五、关联交易的目的及对公司的影响

上述关联交易是根据公司的发展及生产经营的需要发生，超出原预计金额，是经营正常需要，交易有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理的。

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六次会议决议》

深圳星河智善生活股份有限公司

董事会

2020年4月21日