

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 2019 年偶发性关联交易公告

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 2019 年 10-12 月发生偶发性关联交易。

## 1、销售商品、提供劳务

| 关联方               | 关联交易类型     | 金额（元）       |
|-------------------|------------|-------------|
| 天津市星河城置业有限公司      | 地产开发前期配合服务 | 33,018.87   |
| 南京星智达房地产开发有限公司    | 地产开发前期配合服务 | 38,918.6    |
| 常州星晟宝商务信息咨询有限公司   | 地产开发前期配合服务 | 954,058.1   |
| 东莞市星源佳业房地产开发有限公司  | 地产开发前期配合服务 | 50,811.2    |
| 东莞市怡新房地产有限公司      | 地产开发前期配合服务 | 4,243,989.8 |
| 广州星利恒房地产开发有限公司    | 地产开发前期配合服务 | 70,947.8    |
| 广州星月湾实业发展有限公司     | 地产开发前期配合服务 | 162,019.2   |
| 惠州市星河产业小镇投资运营有限公司 | 地产开发前期配合服务 | 24,103.8    |
| 江阴星河博裕房地产开发有限公司   | 地产开发前期配合服务 | 1,811,442.7 |
| 深圳市奥鑫房地产开发有限公司    | 地产开发前期配合服务 | 76,137.8    |
| 深圳市星广源房地产开发有限公司   | 地产开发前期配合服务 | 80,890.5    |
| 深圳雅宝房地产开发有限公司     | 地产开发前期配合服务 | 456,391.3   |

|            |            |         |
|------------|------------|---------|
| 星河控股集团有限公司 | 地产开发前期配合服务 | 6,883.6 |
|------------|------------|---------|

## 2、其他

| 关联方                  | 关联交易类型 | 金额（元）        |
|----------------------|--------|--------------|
| 深圳市星河商置集团有限公司        | 科技工程   | 753,544.58   |
| 深圳市星河商置集团有限公司        | 其他     | 2,124,734.34 |
| 广州兴胜投资咨询有限公司         | 环境工程   | 5,985.9      |
| 惠州市南乾实业有限公司          | 环境工程   | 11,089.2     |
| 惠州市新基房产开发有限公司        | 环境工程   | 70,754.7     |
| 深圳市星河品阁投资有限公司        | 科技工程   | 337,772.4    |
| 普宁市星河领创企业管理有限公司      | 其他     | 27,373.3     |
| 深圳市星河博文创新创业创投研究院有限公司 | 其他     | 136,943.0    |
| 星河控股集团有限公司           | 其他     | 522.8        |
| 星河置业集团有限公司           | 招待费    | 28,247.00    |

### （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2019年偶发性关联交易公告》，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：深圳市星河商置集团有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心五路18号星河发展中心主楼21层2101-05

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心五路18号星河发展中心主

楼 21 层 2101-05

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陶慕明

实际控制人：黄楚龙

注册资本：80,000,000 元

主营业务：商业运营管理（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）；房屋租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询；国内贸易；从事广告业务。

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：天津市星河城置业有限公司

住所：天津西青汽车工业区（张家窝工业区）广新路 1 号

注册地址：天津西青汽车工业区（张家窝工业区）广新路 1 号

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：480,000,000 元

主营业务：房地产开发；商品房销售代理；五金交电、建材批发兼零售；房屋租赁；企业管理服务；社会经济咨询。

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：南京星智达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

法定代表人：张林洲

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（须取得许可或批准后方可从事经营活动）；自有房屋的租赁。（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

#### 4. 法人及其他经济组织

名称：常州星晟宝商务信息咨询有限公司

住所：武进区湖塘镇星河城市花园二区 65 号

注册地址：武进区湖塘镇星河城市花园二区 65 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：王文革

实际控制人：黄楚龙

注册资本：200,000,000 元

主营业务：商务信息咨询；企业管理咨询；自有房屋租赁；公关活动策划；文化艺术交流活动策划；摄影摄像服务；礼仪庆典活动策划；企业营销策划；舞台设备租赁；舞台艺术造型策划；市场营销策划；展览展示服务；计算机网络技术服务（除电信增值业务）；计算机系统集成；会务服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；以电子商务方式从事通讯器材及配件、电子数码产品及配件销售。（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

#### 5. 法人及其他经济组织

名称：东莞市星源佳业房地产开发有限公司

住所：东莞市黄江镇大冚村大新一路 12 号

注册地址：东莞市黄江镇大冚村大新一路 12 号

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：100,000,000 元

主营业务：房地产开发

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：东莞市怡新房地产有限公司

住所：东莞市塘厦镇林村新南路 3-105 号

注册地址：东莞市塘厦镇林村新南路 3-105 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：宋昕

实际控制人：黄楚龙

注册资本：10,000,000 元

主营业务：房地产开发、房地产中介、物业管理、房地产投资、室内装饰工程。(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

## 7. 法人及其他经济组织

名称：广州星利恒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 1801 之一（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 1801 之一（仅限办公用途）

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：张宏

实际控制人：黄楚龙

注册资本：30,000,000 元

主营业务：房地产开发经营;物业管理;自有房地产经营活动;房屋租赁;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;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;人才测评;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

#### 8. 法人及其他经济组织

名称：广州星月湾实业发展有限公司

住所：广州市南沙区番中公路黄阁段 33 号 201 房（部位：C 房）（仅限办公）

注册地址：广州市南沙区番中公路黄阁段 33 号 201 房（部位：C 房）（仅限办公）

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：886,780,000 元

主营业务：房地产开发经营;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁（不含仓储）;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;木质家具制造;

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：惠州市星河产业小镇投资运营有限公司

住所：惠州仲恺高新区陈江五一村利市围 1 号（仅作办公）

注册地址：惠州仲恺高新区陈江五一村利市围 1 号（仅作办公）

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：100,000,000 元

主营业务：产业园、特色小镇及创客空间的运营管理及市场推广，企业管理咨询、创业指导服务，企业创新支持与孵化服务，科技园区项目开发与策划、为科技园区提供运营管理服务，房地产开发经营，室内外体育场地与设施租赁，赛事组织策划及比赛场地经营管理，公共场所经营（体育馆、健身馆），旅游项

目开发、房地产项目策划，物业管理、停车场经营及停放服务，园林绿化工程，土石方工程，建筑装饰装饰工程，从事农、林、牧、渔业领域内的技术开发、技术咨询、技术推广及技术服务，水果、蔬菜、苗木、花卉的种植与销售，农业观光旅游项目开发，产业咨询与开发，商业策划、推广及商业运营管理服务，体育用品、建筑材料、日用品、家电产品的销售，工程管理咨询服务，市场营销策划，会议服务，展览展示服务，广告经营，健康管理咨询（不含医疗服务），养老及养生产业项目开发。【种植项目另设分支机构经营】

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：江阴星河博裕房地产开发有限公司

住所：江阴市东盛西路 2 号

注册地址：江阴市东盛西路 2 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：张林洲

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；物业管理；自有房屋的租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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：深圳市奥鑫房地产开发有限公司

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区谭罗新一村 244 栋 4 层

注册地址：深圳市龙华区大浪街道同胜社区谭罗新一村 244 栋 4 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：许艳兵

实际控制人：黄楚龙

注册资本：214,000,000 元

主营业务：房地产开发；房地产经纪；物业管理；房地产投资。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

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：深圳市星广源房地产开发有限公司

住所：深圳市龙华区大浪街道同胜社区潭罗综合大楼第三层

注册地址：深圳市龙华区大浪街道同胜社区潭罗综合大楼第三层

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：李晓明

实际控制人：黄楚龙

注册资本：10,000,000 元

主营业务：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营

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：深圳雅宝房地产开发有限公司

住所：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 WORLD 大厦 A 栋 3401

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 3401

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：李晓明

实际控制人：黄楚龙

注册资本：850,000,000 元

主营业务：兴建雅宝工业城、投资工业项目（具体项目另行申报）；转让工业城的地域范围以与国土部门签定的土地有偿合同为准；在合法取得土地使用权的范围内从事房地产单项开发经营。

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：星河控股集团有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华三路星河发展中心办公 2101-8

注册地址：深圳市福田区福田街道福华三路星河发展中心办公 2101-8

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：5,700,000,000 元

主营业务：一般经营项目是：股权投资，投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；投资管理（不含证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目），信息咨询。（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）

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：广州兴胜投资咨询有限公司

住所：广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 1803 之一（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 1803 之一（仅限办公用途）

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：梁桂英

实际控制人：黄楚龙

注册资本：100,000,000 元

主营业务：投资咨询服务；企业自有资金投资；

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：惠州市南乾实业有限公司

住所：惠东县巽寮镇体育路一路

注册地址：惠东县巽寮镇体育路一路

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：周强

实际控制人：黄楚龙

注册资本：50,000,000 元

主营业务：房地产开发、房地产信息咨询、物业管理、园林绿化工程；销售：建筑材料、电器、机械设备、五金交电；水电安装；管道安装（不含燃气、危险品管道）；建筑基础工程；土方工程；建筑装饰工程；房产出租。（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

#### 17. 法人及其他经济组织

名称：惠州市新基房产开发有限公司

住所：惠州大亚湾澳头中学路 80 号 6 楼

注册地址：惠州大亚湾澳头中学路 80 号 6 楼

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈国雄

实际控制人：黄楚龙

注册资本：60,000,000 元

主营业务：房产开发；商务服务；房产信息咨询服务；销售：建筑材料。（法律、行政法规禁止经营的项目不得经营，法律、行政法规限制经营的项目需审批后方可经营）（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）

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：深圳市星河品阁投资有限公司

住所：深圳市福田区沙头街道新沙社区新沙路 8 号国都高尔夫 2 期绿茵豪苑绿致轩、绿怡轩、绿陶轩二层 228

注册地址：深圳市福田区沙头街道新沙社区新沙路 8 号国都高尔夫 2 期绿茵豪苑绿致轩、绿怡轩、绿陶轩二层 228

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：肖凯

实际控制人：黄楚龙

注册资本：5,000,000 元

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）；信息咨询；公寓管理服务；国内贸易；商务信息咨询。（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），许可经营项目是：餐饮服务；住宿服务。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

#### 19. 法人及其他经济组织

名称：普宁市星河领创企业管理有限公司

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）3 层 301-302 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）3 层 301-302 号房

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：阎镜予

实际控制人：黄楚龙

注册资本：5,000,000 元

主营业务：企业管理咨询服务，投资咨询服务，财务咨询服务，代理记账，企业营销策划，市场营销策划，会议及展览服务，办公服务；物业管理。（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

#### 20. 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（法人独资）

法定代表人：阎镜予

实际控制人：黄楚龙

注册资本：60,000,000 元

主营业务：一般经营项目是：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（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）。

关联关系：实际控制人直接或者间接控制的企业

## 21. 法人及其他经济组织

名称：星河置业集团有限公司

住所：深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 24E

注册地址：深圳市福田区中心五路星河发展中心大厦 24E

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陈忠

实际控制人：黄楚龙

注册资本：100,000,000

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；投资兴办实业（具体项目另行申报）；日用百货零售。

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

上述关联交易为公司结合经营需要而定，定价依据公平、合理，交易程序符合国家法律法规的规定，不存在损害公司和各股东利益的行为。

#### 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，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