



智善生活

NEEQ : 836397

深圳星河智善生活股份有限公司

SHENZHEN GALAXY SMART LIVING CO.,LTD



年度报告摘要

— 2021 —

## 一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（[www.neeq.com.cn](http://www.neeq.com.cn)或[www.neeq.cc](http://www.neeq.cc)）的年度报告全文。

1.2 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、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责任。

公司负责人李炯、主管会计工作负责人陈卫华及会计机构负责人熊小云保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董事会秘书/信息披露事务负责人	王如波
电话	0755-82561500
传真	0755-82561382
电子邮箱	wangrubo@chngalaxy.com
公司网址	<a href="http://www.chngsl.com">www.chngsl.com</a>
联系地址	深圳市福田区彩田路 3069 号星河世纪大厦 A 栋 3909 室
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	董事会秘书办公室

## 二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	727,438,211.45	558,957,453.39	30.14%
归属于挂牌公司股东的净资产	196,261,570.01	137,441,135.65	42.80%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	13.08	9.16	42.79%
资产负债率%（母公司）	72.75%	74.79%	-
资产负债率%（合并）	72.84%	75.41%	-
（自行添行）			
	本期	上年同期	增减比例%

营业收入	674,787,477.85	559,366,127.81	20.63%
归属于挂牌公司股东的净利润	58,820,434.36	46,782,114.61	25.73%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	38,979,917.92	33,577,035.45	16.09%
经营活动产生的现金流量净额	84,297,879.31	106,246,295.83	-20.66%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	35.25%	41.02%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	23.36%	29.44%	-
基本每股收益（元/股）	3.92	3.12	25.64%

## 2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	15,000,000	100.00%	0	15,000,000	100.00%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		15,000,000	-	0	15,000,000.00	-
普通股股东人数		2				

## 2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	星河置业集团有限公司	14,250,000	0	14,250,000	95.00%	14,250,000	0
2	黄楚龙	750,000	0	750,000	5.00%	750,000	0
合计		15,000,000	0	15,000,000	100%	15,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：黄楚龙为星河置业集团有限公司的最终控制人。

### 三. 涉及财务报告的相关事项

#### 3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	第二届董事会第九次会议	(1)

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，变更后的会计政策详见附注四。

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额			2021年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
资产合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36
一年内到期的非流动负债	---	---	1,017,043.30	1,017,043.30	1,017,043.30
租赁负债	---	---	1,805,110.06	1,805,110.06	1,805,110.06
负债合计	---	---	2,822,153.36	2,822,153.36	2,822,153.36

#### 3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

#### 3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户

名称	变更原因
----	------

深圳星河中基物业服务有限公司	新设
深圳启辰空间科技服务有限公司公司	新设
星途（深圳）生活服务有限公司	新设
广西星河悦城物业服务有限公司	新设
宿迁星河楚诚物业服务有限公司	新设
四川星河韞仁物业服务有限公司	新设
海南省星河尚易物业管理有限公司	新设
成都星河九联物业服务有限公司	新设

### 3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用