



栖霞物业

NEEQ: 871792

南京栖霞建设物业服务股份有限公司

NanJing CHIXIA Development Property Services Co., Ltd



年度报告摘要

— 2022 —

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或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。

公司负责人吕俊、主管会计工作负责人曹宏及会计机构负责人曹宏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 中汇会计师事务所（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	管晶
电话	025-85633668
传真	025-85627762
电子邮箱	596441522@qq.com
公司网址	www.chixia.com
联系地址	南京市玄武区龙蟠路9号兴隆大厦8楼董秘办公室
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董秘办公室

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	上年期末	增减比例%
资产总计	173,973,992.84	165,622,764.91	5.04%
归属于挂牌公司股东的净资产	62,753,580.65	73,528,032.61	-14.65%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.09	2.45	-14.65%
资产负债率%（母公司）	61.60%	54.13%	-
资产负债率%（合并）	63.35%	55.61%	-
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	235,068,508.43	217,523,966.28	8.07%
归属于挂牌公司股东的净利润	10,225,548.04	10,192,135.86	0.33%

归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,368,883.64	7,307,022.57	-
经营活动产生的现金流量净额	2,453,981.24	4,682,103.72	-47.59%
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）	13.93%	14.89%	-
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）	11.40%	10.68%	-
基本每股收益（元/股）	0.34	0.34	0.00%

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	0	0%	0	0	0%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%	
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售条件股份	有限售股份总数	30,000,000	100%	0	30,000,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人	21,000,000	70%	0	21,000,000	70%	
	董事、监事、高管	0	0%	0	0		
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		30,000,000	-	0	30,000,000	-	
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	南京栖霞建设股份有限公司	21,000,000	0	21,000,000	70%	21,000,000	0
2	南京栖霞建设集团有限公司	9,000,000	0	9,000,000	30%	9,000,000	0
合计		30,000,000	0	30,000,000	100%	30,000,000	0

普通股前十名股东间相互关系说明：股东南京栖霞建设集团有限公司系股东南京栖霞建设股份有限公司的控股股东，上述两股东的实际控制人均为南京栖霞国有资产经营有限公司。

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

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号, 以下简称“解释 15 号”), 本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定。	[注 1]
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号, 以下简称“解释 16 号”), 本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。	[注 2]

[注 1] (1) 关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售(以下统称试运行销售)的会计处理, 解释 15 号规定应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益, 不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前, 符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货, 符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定, 并对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初(即 2019 年 1 月 1 日)至该解释施行日之间发生的试运行销售进行追溯调整, 可比期间财务报表已重新表述, 执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

(2) 关于亏损合同的判断, 解释 15 号规定“履行合同义务不可避免会发生的成本”为履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中, 履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等; 与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定, 对截至解释 15 号施行日尚未履行完所有义务的合同进行追溯调整, 并将累计影响数调整 2022 年年初留存收益及财务报表其他相关项目, 对可比期间信息不予调整, 执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

[注 2] (1) 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理, 解释 16 号规

定对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至该解释施行日之间的，涉及的所得税影响根据该解释进行调整；对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及的所得税影响进行追溯调整，可比期间财务报表已重新表述，执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

(2)关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理，解释 16 号规定企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行解释 16 号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定，对 2022 年 1 月 1 日至该解释施行日之间新增的上述交易根据该解释进行调整；对 2022 年 1 月 1 日之前发生的上述交易进行追溯调整，并将累计影响数调整 2022 年年初留存收益及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整，执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

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 请填写具体原因 不适用

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

2022 年 6 月，星连家教育公司与南京爱儿坊教育科技有限公司签订《合作办学补充协议》，星连家教育公司以 0 元受让南京爱儿坊教育科技有限公司持有的东方天郡幼儿园 99%股权。东方天郡幼儿园于 2022 年 9 月 22 日办妥江苏省民办幼儿园举办者变更手续。为便于核算，将 2022 年 9 月 30 日确定为购买日，自 2022 年 10 月 1 日起将其纳入合并财务报表范围。

2021年11月，星连家公司出资设立汇安家公司。该公司于2021年11月11日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，星连家公司出资人民币100万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。该公司2021年度尚未正式运营。

2021年11月，星连家公司出资设立星连家装饰公司。该公司于2021年11月11日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，星连家公司出资人民币100万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。该公司2021年度尚未正式运营。

2021年11月，星连家公司出资设立星鲜购公司。该公司于2021年11月11日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，星连家公司出资人民币100万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。该公司2021年度尚未正式运营。

2022年5月，星连家公司出资设立星汇到家公司。该公司于2022年5月17日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，星连家公司出资人民币60万元，占其注册资本的60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2022年5月，本公司出资设立星禾公司。该公司于2022年5月23日完成工商设立登记，注册资本为人民币500万元，本公司出资人民币275万元，占其注册资本的55%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2022年6月，星连家公司出资设立星驰公司。该公司于2022年6月22日完成工商设立登记，注册资本为人民币100万元，星连家公司出资人民币60万元，占其注册资本的60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用

南京栖霞建设物业服务股份有限公司

董事会

2023年4月13日