

证券代码: 000007

证券简称: 全新好

公告编号: 2020-042

深圳市全新好股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

√ 适用 □ 不适用

中兴财光华会计师事务所为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资注意阅读。对于公司涉及重大诉讼可能产生的赔付计提的预计负债仅为公司根据案件进展结合法律意见书所做预估,具体公司应承担责任均以生效法律文书为准,请投资者注意投资风险。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	全新好	股票代码	000007
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈伟彬		
办公地址	深圳市福田区梅林街道梅康路 8 号理想时代大厦 6 楼		
传真	0755-83281722		
电话	0755-83280053		
电子信箱	867904718@qq.com		

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主营业务为物业管理和房屋租赁业,同时,在新任控股股东的大力支持和帮助下,公司顺利解除了在佳杉基金中的重大担保,同时涉及吴海萌、谢楚安等相关诉讼和仲裁案件也向着对公司有利的方向发展,影响公司持续经营和发展的重大风险得到有效控制。基于有利形势,公司相应加大了产业转型力度,除继续保持向信息技术服务业的投资力度外,公司结合新任控股股东有关业务、技术和人才方面的优势,积极拓展正蓬勃发展的大健康产业,以期尽快实现公司产业

战略转型的有效破局。

公司物业管理（含停车场经营）和房屋租赁业的主要经营区域位于华强北，作为深圳市最为繁华的金融商业区，华强北具有活跃的商业氛围和旺盛的人气，特别是随着配套设施的日益完善和商圈业态转型的初见成效，公司该块业务经营业绩一直较为稳定且尚有潜力可挖，是公司经营工作的有益补充。

报告期内，公司进一步推进产业战略转型：一是通过全资子公司联合金控进行相关业务的拓展和实践，积极探索和培育公司新的业务和利润增长点；二是在新任控股股东的大力支持和帮助下，依据日本eleten株式会社专利技术——零度技术的授权，对外投资设立全资子公司“零度大健康技术（深圳）有限公司”，将该专利技术应用到全民卫生大健康生活用纸（干式生活杀菌纸巾）领域，涉足当前蓬勃兴起的大健康产业。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年增 减	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	42,020,841.81	42,443,842.10	42,443,842.10	-1.00%	39,644,011.95	39,644,011.95
归属于上市公司股东的净利润	22,287,512.19	-196,212,068.92	-196,212,068.92		16,453,651.05	16,453,651.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	310,876.76	-24,603,413.27	-24,603,413.27		-2,992,092.93	-2,992,092.93
经营活动产生的现金流量净额	-31,798,382.76	-6,874,171.30	-6,874,171.30		2,266,984.58	2,266,984.58
基本每股收益（元/股）	0.0643	-0.5664	-0.5664		0.05	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.0643	-0.5664	-0.5664		0.05	0.05
加权平均净资产收益率	11.04%	-67.94%	-67.94%	78.98%	4.34%	4.34%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年 末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	533,693,420.89	385,709,995.47	544,709,995.47	-2.02%	442,675,592.96	442,675,592.96
归属于上市公司股东的净资产	209,348,140.34	190,712,228.15	190,712,228.15	9.77%	386,924,297.07	386,924,297.07

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

会计更正情况详见第五节-七、报告期内发生重大会计差错更正需要追溯重述的情况说明。

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	9,239,141.41	11,784,297.92	10,050,916.50	10,946,485.98
归属于上市公司股东的净利润	8,888,205.50	-12,993,308.67	-5,204,938.13	31,597,553.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,467,644.63	6,852,631.97	-550,229.38	-7,459,170.46

经营活动产生的现金流量净额	14,067,131.56	1,405,524.60	-37,003,901.76	-10,267,137.16
---------------	---------------	--------------	----------------	----------------

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

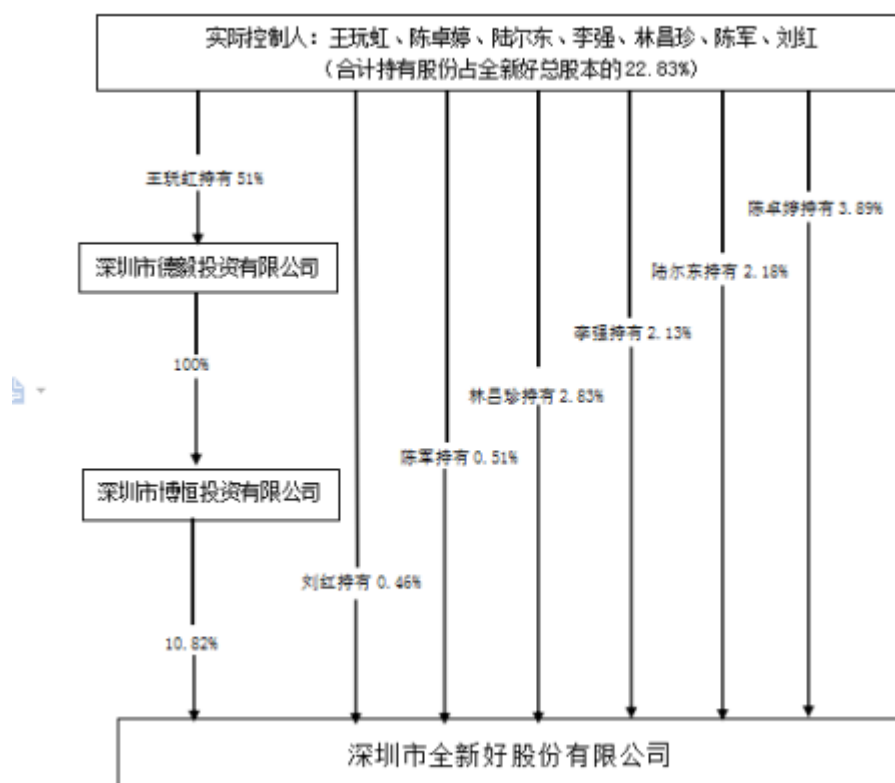
报告期末普通股股东总数	16,144	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,028	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
汉富控股有限公司	境内非国有法人	21.65%	75,000,127	0	质押	45,000,127	
					冻结	45,000,127	
深圳市博恒投资有限公司	境内非国有法人	10.82%	37,500,000	37,500,000			
陈卓婷	境内自然人	3.89%	13,493,872	0			
林昌珍	境内自然人	2.83%	9,814,268	0			
陆尔东	境内自然人	2.18%	7,539,150	0			
李强	境内自然人	2.13%	7,386,460	0			
李钢钢	境内自然人	1.37%	4,749,300	0			
南通三明时装有限公司	境内非国有法人	0.83%	2,877,800	0			
阳德惠		0.70%	2,436,100	0			
吕丹梅		0.66%	2,281,600	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东于 2019 年 11 月 26 日由汉富控股变更为博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强、林昌珍、陈军、刘红，前 10 大股东中博恒投资、陈卓婷、林昌珍、陆尔东、李强为一致行动人。其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东汉富控股有限公司所持股份中有 30,000,000 股公司股份、陆尔东所持 7,539,150 股公司股份、李强所持 7,386,460 股公司股份、李钢钢所持 4,749,300 股公司股份、吕丹梅所持 2,281,600 股公司股份办理了融资融券业务。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内公司营业总收入、营业成本较上年同期基本持平，主要因报告期内公司主营业务仍为物业管理、停车场经营、房屋租赁等业务，该块业务经营较为稳定，公司新涉足的投资管理、信息技术服务业尚在投入阶段，未能给公司创造收入。报告期内公司总体经营情况如下：

报告期内，公司实现营业总收入42,020,841.81元，较上年同期基本持平。营业成本13,168,920.02元较上年同期报12,998,860.14元增加170059.88元，增幅1.31%。总体来看，公司物业管理、停车场经营、房屋租赁业经营趋稳，保持平稳。

报告期内，公司主营业务稳定运行，营业利润同比大幅增长主要因公司上年度对可能的诉讼赔款计提了预计负债，归属于上市公司股东的净利润同比大幅增长主要因公司上年度对可能发生的诉讼赔付计提预计负债所致。

报告期内，公司进一步推进产业战略转型，通过全资子公司联合金控相关业务的拓展和实践，逐步构建涵盖金融信息咨询、创业投资、金融投资、股权投资、投资管理及信息技术服务等多元化现代投资服务平台，努力培育公司新的业绩增长点；同时公司借助控股股东优势资源及成熟经验设立全资子公司零度大健康（深圳）有限公司，涉足蓬勃发展的大健康行业。

公司将进一步加大内部整合力度，查漏补缺，彻底甩掉历史包袱，夯基固本，恢复和利用好上市公司融资平台功能，加大对优质资产收购兼并，加速公司在主营业务方面的全面转型，改变主营业务结构、转变经济增长方式，不断提高资产运行质量和效益，有准备地迎接机遇、挑战困难，实现公司可持续发展。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业管理及停车费	20,004,617.59	7,861,756.32	39.30%	-2.40%	-15.15%	-5.90%
房屋租赁	21,049,616.86	20,023,558.11	95.13%	5.94%	10.61%	4.02%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

(1) 会计政策变更**①执行修订后的非货币性资产交换会计准则**

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

②执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

③采用新的财务报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。本公司2019年属于执行新金融工具准则，但未执行新收入准则和新租赁准则情形，资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表列报项目的变化，主要是执新金融工具准则导致的变化，在以下执行新金融工具准则中反映。财会〔2019〕6号中还将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”、“应收账款”，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”及“应付账款”，分别列示。

④执行新金融工具准则

本公司于2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”）。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类

为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

A. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对本公司财务报表的影响：

报表项目	2018年12月31日	2019年1月1日
	账面价值	账面价值
资产		
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,279,548.00	—
交易性金融资产	—	33,279,548.00
可供出售金融资产（a）	49,000,400.00	—
其他权益投资		49,000,400.00
未分配利润	-321,758,872.29	-287,959,272.29
其他综合收益		-33,799,600.00

B. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量改变对上述金融资产项目账面价值的影响：

可供出售金融资产

项目	2018/12/31账面价值	重分类	重新计量	2019/1/1账面价值
可供出售金融资产	49,000,400.00			—
其他权益投资		49,000,400.00		49,000,400.00

C. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对金融资产减值准备的影响：

本公司将可供出售金融资产减值准备2018年12月31日的余额33,799,600.00元在2019年1月1日转入了其他权益工具投资中的累计计入其他综合收益的公允价值变动。

⑤其他会计政策变更

无其他重要的会计政策变更

（2）会计估计变更

无其他重要的会计估计变更

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

会计差错更正情况

1、概述

因原实际控制人练卫飞以公司名义对外借款及担保引起的诉讼案件，公司于2018年度根据诉讼案件情况预估了损失，同时控股股东汉富控股承诺在1.59亿范围内补偿上市公司损失。公司在会计处理时，按预估损失扣除汉富控股承诺1.59亿补偿后计入预计负债。根据深圳证监局深证局公司字[2020]55号《深圳证监局关于全新好2019年年报审计项目的监管提示函》，“对于汉富控股承诺在1.59亿范围内补偿上市公司损失的事项，应在计提负债时同时确认为一项应收股东款，并根据股东的信用情况考虑坏账准备”。公司经过讨论，决定予以更正。按监管提示函处理后公司2018年12月31日的其他应收款账面余额增加305,575,793.35元，其他应收款坏账准备增加146,575,793.35元，其他应收款账面价值增加159,000,000.00元，预计负债增加159,000,000.00元。

2、前期会计差错更正事项对公司的财务状况和经营成果的影响

(1) 前期会计差错更正事项对比较期间合并财务报表的财务账款和经营成果的影响。

公司对上述前期会计差错采用追溯重述法进行更正，相应2018年度合并财务报表进行了追溯调整，追溯调整对合并财务报表相关科目的影响具体如下：

单位：人民币元

项目	2018年12月31日/2018年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
其他应收款	20,664,673.80	159,000,000.00	179,664,673.80
预计负债	149,327,658.22	159,000,000.00	308,327,658.22
资产减值损失	35,633,355.80	146,575,793.35	182,209,149.15
营业外支出	149,388,837.90	-146,575,793.35	2,813,044.55

前期会计差错更正事项对合并现金流量表项目无影响,对公司每股收益、净资产收益率等关键业绩指标无影响。

(2) 前期会计差错更正事项对比较期间母公司财务报表的财务账款和经营成果的影响

公司对上述前期会计差错采用追溯重述法进行更正，相应2018年度母公司财务报表进行了追溯调整，追溯调整对母公司财务报表相关科目的影响具体如下：

单位：人民币元

项目	2018年12月31日/2018年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
其他应收款	83,442,579.88	159,000,000.00	242,442,579.88
预计负债	147,005,793.35	159,000,000.00	306,005,793.35
资产减值损失	29,168,763.07	146,575,793.35	175,744,556.42
营业外支出	147,183,527.24	-146,575,793.35	607,733.89

前期会计差错更正事项对母公司现金流量表项目无影响。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期合并范围新增新设立子公司零度大健康技术（深圳）有限公司。