

深圳市全新好股份有限公司 2020 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。

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与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2021）第 326032 号），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。

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，为进一步推动公司产业转型战略，公司董事会继续围绕稳经营、建队伍、促转型的思路，主要做了以下几方面工作：

1、经营方面。公司对现有资产业务进行了梳理，继续完善及优化现有经营业务结构，促进经营工作的完善和提升，增强企业核心竞争力。公司通过深圳德福联合金融控股有限公司、零度大健康（深圳）有限公司，以及在报告期末与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，积极探索和实践新的业务，以创造新的利润增长点提升公司业务体量。在物业管理和房屋租赁业方面公司持续挖掘潜能，通过加强物业管理和服务创新，克服市场环境恶化和业态转型升级等困难，有效提高资源利用率，持续严格控制成本支出，确保公司基础业务的平稳和发展。

2、管理方面。公司从实际出发，系统地组织修订和完善了各项内部控制管理制度，保证了公司经营活动的有序开展。在财务管理方面，加强财务监督管理职能，统筹资金来源，审核控制好各项开支，提高资金利用率，并进一步推进预算管理

工作的完善；后勤管理方面，通过优化管理流程，积极发挥综合协调职能，有效降低了管理成本；力资源管理方面，公司严格按照国家相关规定，不断完善用工制度，改善劳动关系，增强员工的荣誉感和凝聚力，完善了考勤、员工档案及劳动纪律管理并多渠道招聘公司发展所需人才；在重大诉讼的应对上，股东方、管理层等各方群策群力，力求将公司的损失降低至最小，彻底解决历史遗留问题。

3、资本运作方面。根据公司产业战略转型升级的发展需求，充分考虑自身的资产状况、人才结构、发展方向，结合经济环境，宏观政策等各个因素，合理配置公司资源，高效组合投资，同时借助股东方资源、人才和项目资源，推进公司的战略转型。

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

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	45,146,397.44	42,020,841.81	7.44%	42,443,842.10
归属于上市公司股东的净利润	-122,912,266.31	22,287,512.19	-651.48%	-196,212,068.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,459,702.61	310,876.76	369.54%	-24,603,413.27
经营活动产生的现金流量净额	-3,359,064.84	-31,798,382.76		-6,874,171.30
基本每股收益（元/股）	-0.3548	0.0643	-651.79%	-0.5664
稀释每股收益（元/股）	-0.3548	0.0643	-651.79%	-0.5664
加权平均净资产收益率	-83.11%	11.04%	-94.15%	-67.94%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	364,394,022.55	533,693,420.89	-31.72%	544,709,995.47
归属于上市公司股东的净资产	64,471,874.03	209,348,140.34	-69.20%	190,712,228.15

(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	8,764,876.04	12,544,967.20	12,298,943.17	11,537,611.03
归属于上市公司股东的净利润	-22,803,450.18	-7,006,171.00	-15,707,315.89	-77,395,329.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,026,981.93	8,326,052.80	3,946,304.35	-5,785,672.61
经营活动产生的现金流量净额	-12,657,690.45	3,941,482.40	-23,896,095.57	29,253,238.78

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	13,032	年度报告披露日前一个月末	36,182	报告期末表决权恢复的优先	0	年度报告披露日前一个月末表决	0
------------	--------	--------------	--------	--------------	---	----------------	---

数		普通股股东总数		股股东总数		权恢复的优先股 股东总数	
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			
陆尔东	境内自然人	2.18%	7,549,150	0			
惠渊博	境内自然人	1.95%	6,766,749	0			
李强	境内自然人	1.94%	6,717,500	0			
李钢钢	境内自然人	1.36%	4,712,300	0			
桑宏钰	境内自然人	1.35%	4,691,702	0			
李军红	境内自然人	1.34%	4,626,909	0			
张理	境内自然人	1.29%	4,475,600	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	2020 年 10 月 21 日前，前 10 大股东中博恒投资、陈卓婷、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。2020 年 10 月 21 日后控股股东及一致行动人一致行动关系解除，前十大股东中博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强解除一致行动关系，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 6,717,500 股公司股份、李钢钢所持 4,712,300 股公司股份、桑宏钰所持 4,691,702 股公司股份、李军红所持 4,626,909 股公司股份、张理所持 4,475,600 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

公司总体经营情况及主营业务收入、营业利润、净利润的同比变动情况及其原因。

单位：人民币元

项 目	报告期	上一报告期	增减比例	变动原因
营业总收入	45,146,397.44	42,020,841.81	7.44%	
营业成本	12,552,207.85	13,168,920.02	-4.68%	
营业利润	-120,722,431.15	40,790,268.10	-395.96%	本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。
归属于母公司股东的净利润	-122,912,266.31	22,287,512.19	-651.48%	本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。

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。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45,146,397.44元，较上年同期增长7.44%。营业成本12,552,207.85元较上年同期报13,168,920.02元降低4.68%。总体来看，公司物业管理、停车场经营、房屋租赁业经营趋稳，公司在挖掘业务潜力控制成本上取得一定成效。

报告期内，公司主营业务稳定运行，营业利润、归属于上市公司股东的净利润同比大幅减少主要因公司本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。

公司将通过深圳德福联合金融控股有限公司、零度大健康（深圳）有限公司，以及在报告期末与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，积极探索和实践新的业务，以创造新的利润增长点提升公司业务体量。在物业管理和房屋租赁业方面公司持续挖掘潜能，通过加强物业管理和服务创新，克服市场环境恶化和业态转型升级等困难，有效提高资源利用率，持续严格控制成本支出，确保公司基础业务的平稳和发展。

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	19,796,515.65	8,846,170.41	44.69%	-1.04%	12.53%	5.39%
房屋租赁	23,006,541.20	22,124,498.58	96.17%	9.30%	10.49%	1.04%

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、面临退市情况

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

一、会计政策变更概述

1、变更原因

2017年7月5日，财政部发布《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）（下称“新收入准则”），根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

根据上述文件的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应调整。

2、变更前公司采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3、变更后公司采用的会计政策

本次变更后，公司将按照财政部于2017年7月5日发布的《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）中的规定执行。

其他未变更部分，仍按照财政部前期发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4、变更日期

根据财政部要求，公司于2020年1月1日起执行变更后的会计准则。

二、会计政策变更内容

根据新收入准则，主要变更内容包括：

1、将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；

2、以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；

3、收入计量标准发生改变，新收入准则需先识别合同所包含的各单项履约义务，并按照分摊至各履约义务的交易价格，在履约时分别确认收入；

4、对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；

5、对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

三、会计政策变更对公司的影响

根据新旧准则衔接规定，公司自2020年第一季度起按新准则要求进行会计报表披露，不追溯调整2019年可比数，本次新准则的执行不影响公司2019年度相关财务指标。

公司按照新的收入准则重新评估了公司主要合同收入的确认、计量、核算和列报，预计执行新准则不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期和会计政策变更前公司总资产、总负债、净利润、所有者权益等不产生影响，不涉及对以前年度的追溯调整，不涉及盈亏性质改变，不涉及公司业务范围的变更。

(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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

报告期末，公司对外投资与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，公司持有该公司51%股份，导致报告期内合并报表范围发生变化。