

深圳市全新好股份有限公司 2017 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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段的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，请投资者注意阅读。

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，公司主营业务为物业管理和房屋租赁业，新涉足的信息技术服务业尚处于前期投入阶段，未形成有效收入。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深圳市最为繁华的金融商业区之一——华强北，凭借华强北活跃的商业氛围和旺盛的人气，特别是随着2016年底华强北地铁施工的结束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，通过全资子公司联合金控相关业务的拓展和实践，正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；报告期内公司推动与专业机构合作设立产业并购基金来收购符合公司发展战略之优质资产，夯实公司发展基础：一是推动合作设立产业并购基金——佳杉资产，收购了明亚保险经纪有限公司66.67%股权；二是推动合作设立产业并购基金收购港澳资讯股权的重大资产重组工作，目前重大资产重组工作仍在进一步推进中。在2016年增资量宽信息构建互联网云计算量化策略自动交易平台的业务拓展中，因该项业务进度远远低于《增资协议》中规定的要求，为规避风险，保护上市公司利益，公司决定执行《增资协议》中有关股权回购之选项，由相关方按前期约定回购了公司所持量宽信息全部股权。

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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	39,644,011.95	38,860,398.61	2.02%	98,961,463.99
归属于上市公司股东的净利润	16,453,651.05	78,019,021.13	-78.91%	13,996,195.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,992,092.93	-15,550,283.90		11,564,615.76
经营活动产生的现金流量净额	2,266,984.58	-24,156,891.12		237,362,776.57
基本每股收益（元/股）	0.0475	0.2252	-78.91%	0.0404
稀释每股收益（元/股）	0.0475	0.2252	-78.91%	0.0404
加权平均净资产收益率	4.34%	19.13%	-14.79%	3.87%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	442,675,592.96	514,367,695.08	-13.94%	480,364,514.33
归属于上市公司股东的净资产	386,924,297.07	370,470,646.02	4.44%	369,207,911.60

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,647,629.54	10,078,019.29	12,334,330.74	5,584,032.38
归属于上市公司股东的净利润	276,892.56	20,767,205.77	-10,716,188.15	6,125,740.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	742,278.08	-9,395,459.84	-7,907,297.59	13,731,489.36
经营活动产生的现金流量净额	-25,795,709.45	22,653,252.94	-3,383,917.40	8,793,358.49

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	14,457	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,085	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	
北京泓钧资产管理有限公司	境内非国有法人	13.53%	46,858,500		质押	45,428,500	
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			
深圳前海圆融通达投资企业(有限合伙)	其他	7.42%	25,708,327		质押	25,708,327	
华宝信托有限责任公司—“华宝丰进”32 号单一资金信托	其他	3.99%	13,808,127				
陈卓婷		3.89%	13,493,872				
#北京朴和恒丰投资有限公司	境内非国有法人	3.08%	10,681,711				
#王昕	境内自然人	1.82%	6,298,001				
广州博融投资有限公司	境内非国有法人	1.75%	6,046,839		质押	6,046,839	
					冻结	6,046,839	
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·持盈 5 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.08%	3,737,574				
北京电子城有限责任公司	境内非国有法人	1.04%	3,615,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据对泓钧资产、前海全新好和吴日松先生、陈卓婷女士、许春铮先生的询证，北京泓钧资产管理有限公司将所持全新好股份中 46,500,000 股（公司 2016 年度权益分派前为 31,000,000 股）对应表决权委托给吴日松先生代为行使，广州博融投资有限公司所持全新好股份对应表决权已全部委托给深圳前海全新好金融控股投资有限公司（该公司实际控制人吴日松、陈卓婷夫妇）行使，陈卓婷女士本人为公司第 5 大股东。除此外，公司实际控制人吴日松、陈卓婷、许春铮与前十大股东中其他股东不存在关联关系或一致行动。其余股						

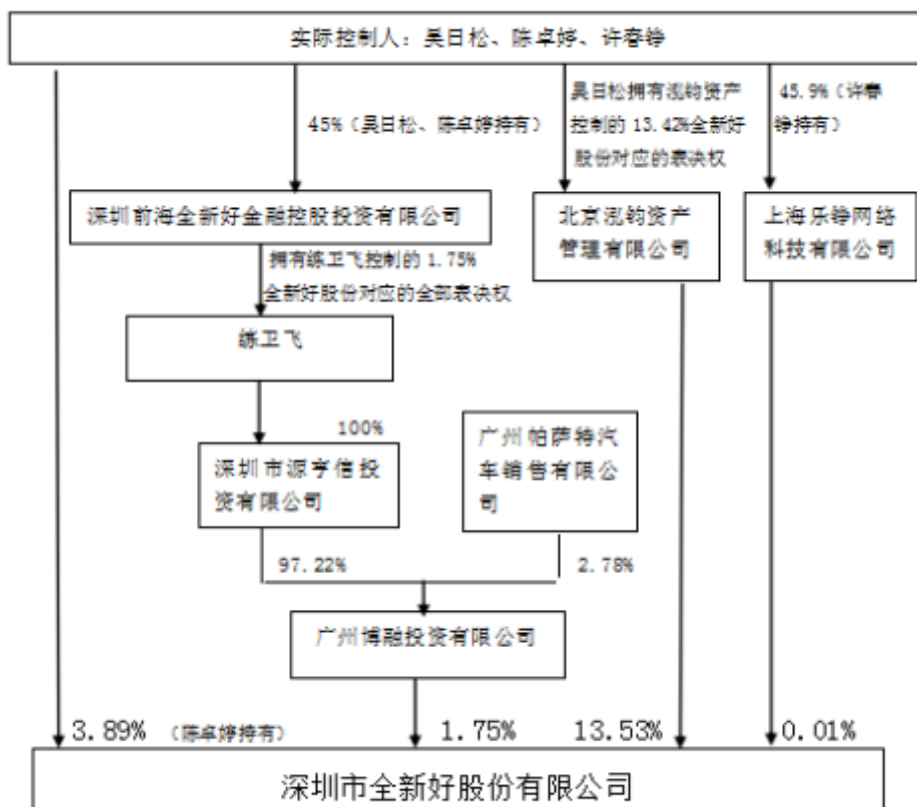
	东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东北京朴和恒丰投资有限公司所持 10,681,711 股公司股份、股东王昕所持 6,298,001 股公司股份全部办理了融资融券业务。

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

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	39,644,011.95	38,860,398.61	2.02%	
营业成本	12,308,120.05	13,138,109.17	-6.32%	
营业利润	6,651,055.03	91,154,708.91	-92.70%	主要为上年度转让子公司广众投资时有其他综合收益转为当期投资收益所致。
归属于母公司股东的净利润	16,453,651.05	78,019,021.13	78.91%	主要为上年度转让子公司广众投资时有其他综合收益转为当期投资收益所致。

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，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 3,964.40 万元，较上年同期 3886.04 万元增加 78.36 万元，增幅 2.02%。其中主营业务收入 3432.84 万元较上年同期 3128.01 万元增加 304.83 万元，增幅 9.75%，营业成本 1230.81 万元较上年同期报 1313.81 万元减少 83 万元，降幅 6.32%。总体来看，公司物业管理、停车场经营、房屋租赁业经营稳定，稳中有升。

报告期内，公司营业利润和归属于上市公司股东的净利润较上年同期均大幅下滑，主要因公司本期投资收益较上年同期大幅下降所致。

报告期内，因公司于 2016 年增资量宽信息构建互联网云计算量化策略自动交易平台的业务进度远远低于《增资协议》中规定的要求，为规避风险，保护上市公司利益，公司决定执行《增资协议》中有关股权回购之选项，由相关方按前期约定回购了公司所持量宽信息全部股权。

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，正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；同时公司大力推动与专业机构合作设立产业并购基金来收购符合公司发展战略之优质资产的对外投资和重大资产重组工作，完成的主要工作有：（1）通过与专业机构合作设立产业并购基金——宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)，收购了明亚保险经纪 66.67% 股权。2017 年度明亚保险经纪经营业绩高速增长，公司以 4130 万元的投资实现权益近 700 万元，体现了良好的发展前景和创收能力，也为公司推进产业战略转型打下基础；（2）推动与专业机构合作设立产业并购基金——深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）来收购港澳资讯部分股权的重大资产重组，进一步推动公司的产业战略转型和升级，目前重组工作正在进一步推进中。（3）推动与专业机构合作设立“大数据和国际数据中心产业并购基金（拟定名）”和“宁波梅山保税港区乐春股权投资合伙企业（有限合伙）（拟定名）”等产业并购基金，收购符合公司产业战略转型方向的资产，为公司加速转型和做大做强信息技术服务业创造条件。

公司今后将进一步加大内部整合进度，彻底甩掉历史包袱，继续充分利用好上市公司融资平台功能，推动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

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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

(一) 经公司第九届董事会第二十四次（临时）会议和2015年第四次临时股东大会审议，通过了《关于对上海量宽信息技术有限公司增资的议案》，公司投资1.2亿元对上海量宽信息技术有限公司（以下简称“量宽信息”）进行增资扩股，认购量宽信息1050万股的新增股份（占本次增资完毕后目标公司股份总额的51.22%），同时公司与交易对方及标的公司签署《增资协议》（详见公司于2015年11月25日披露的《深圳市零七股份有限公司对外投资暨关联交易公告》）。

由于公司向标的公司实际增资时间晚于《增资协议》之约定（详见公司于2016年3月3日披露的《关于完成对上海量宽信息技术有限公司增资的公告》），同时量宽信息由于相关业务开展进度推迟，2016年未能完成《增资协议》中相关业绩承诺，相关主营业务需自2017年3月起方能有效展开并逐步达到预期经营目标。为支持标的公司长远发展，提高业绩承诺及补偿的操作性，减少业绩短期波动的影响，契合公司发展需要，公司于2016年12月26日召开第十届董事会第十四次（临时）会议，审议通过了《关于公司与相关方就增资上海量宽信息技术有限公司事项签订〈增资协议之补充协议〉的议案》，同意公司与相关方签订《增资协议之补充协议》，并经公司2017年第一次临时股东大会审议通过。

持有量宽信息股权期间，公司定期对量宽信息的业务开展及平台搭建工作与相关负责人沟通，实时了解业绩完成情况。鉴于量宽信息相关技术平台开发进度未能达到预期，预计无法在约定时间内完成相关业绩承诺。经研究并与相关方协商，决定同意相关方回购公司持有量宽信息全部股权。本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易经公司第十届董事会第二十六次（临时）会议审议通过，并经公司2017年第六次临时股东大会审议通过。

相关审批程序履行完毕后，上海量宽信息技术有限公司于2017年7月1日起不再纳入公司合并报表范围。

(二) 报告期清算不再纳入财务报表范围的主体有：深圳市格兰德假日俱乐部有限公司、深圳市自然金刚投资合伙企业（有限合伙）、深圳市全新好致远投资中心（有限合伙）。

(三) 报告期纳入合并报表范围新设主体有：深圳市丰远投资有限公司、深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）、深圳市全新好福泽投资中心（有限合伙）、深圳市全新好辉泽投资中心（有限合伙）、深圳市全新好致远投资中心（有限合伙）。