

深圳市全新好股份有限公司

关于对深交所公司部[2023]第70号关注函回复的公告

证券代码:000007 证券简称:全新好 公告编号:2023-004

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市全新好股份有限公司(以下简称“公司”)于2023年1月19日收到深圳证券交易所公司管理部关注函(2023)第70号(以下简称“关注函”),收到《关注函》后,公司董事会高度重视,认真落实函件要求,安排相关回复工作。相关回复内容如下:

2023年1月19日,你公司披露的《2022年度业绩预告》(以下简称“业绩预告”)显示,你公司预计2022年实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)为660万元至990万元,扣除非经常性损益后的净利润为960万元至1,390万元,其中包括债务重组收益1,312万元。我部对此表示关注,请你公司就以下事项进行核实并作出说明:

1.2022年10月26日,你公司披露的《2022年三季度报告》显示,你公司前三季度实现净利润-893.34万元,2022年12月21日,你公司披露的《关于对深交所公司部三季报问询函的回复》后,公司董事会高度重视,认真落实函件要求,安排相关回复工作。相关回复内容如下:

2023年1月19日,你公司披露的《2022年度业绩预告》(以下简称“业绩预告”)显示,你公司预计2022年实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)为660万元至990万元,扣除非经常性损益后的净利润为960万元至1,390万元,其中包括债务重组收益1,312万元。我部对此表示关注,请你公司就以下事项进行核实并作出说明:

2.公司所处行业环境、主要业务结构、经营情况等,说明你公司2022年预计实现盈利的主要原因合理性,是否偏离行业平均水平,导致你公司2022年第四季度扭亏为盈的主要事项,相关事项对公司的财务报表的具体影响及确认依据,是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构进行核查并发表明确意见。

公司回复:

一、公司所处的行业环境、主要业务结构及经营情况

(一)房地产业:公司所属的房地产行业主要包括物业管理与房屋租赁。2020年以来,大型物业服务企业加大品牌和管理水平的提高,同时注重多层次新业态布局,拓展增值服务边界和业务领域,头部物业市场份额占比高,行业竞争激烈。2022年,面对竞争激烈的市场及新冠疫情的影响,公司统筹兼顾,做好疫情防控与公司经营及物业管理,凝心聚力,提质增效,稳妥有序推进各项目租赁及物业管理,如期的完成了各项物业服务。2022年全年物业管理与房屋租赁销售收入人预计为4,589.06万元,同比增长-0.10%,占全年营业收入17.87%。

(二)汽车行业:目前我国汽车千人保有量仅为同等经济水平国家的一半,而与中国拥有相似人口密度的日本,千人保有量也都有更高的增长空间。虽然外部环境复杂严峻,全球产业链的恢复也需要假以时日,但总体上看汽车行业会有保持比较增长的潜力。公司所属汽车行业子公司盐城新城福德汽车销售有限公司(以下简称“新城福德”)业务,新城福德为上海通用汽车公司授权的别克品牌经销商,依据与上海通用汽车公司签订授权合同,从上海通用汽车公司采购汽车、零配件,从事新车销售、零配件销售、售后服务等,2022年公司汽车销售及服务全年营业收入预计为1,165.43万元,同比增加40.48%,全年营收6057万元。

(三)大健康行业:公司大健康业务主要是为子公司工厂车间合营农业科技有限公司(以下简称“都市纸业”)业务,都合纸业主要从事纸巾纸产品及日常用品的贸易。现阶段我公司大健康行业处于发展初期,市场潜力巨大,其增长趋势与公司整体健康杀菌卫生产品全年营业收入预计为1,196.80万元,同比增长-9.69%。2022年公司日常用品贸易全年营收预计为3,666.11万元,同比增长44.69%,全年营收14.28%。

公司主营业务结构主要是由物业租赁及管理、汽车销售及服务、杀菌卫生成品及日常用品贸易组成,详见下表:

| 主营业务收入构成(2022年1月-2022年12月) | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------|---------|
| 项目 | 主营业务收入(万元) | 扣除非经常性损益(万元) | 毛利额(万元) | 毛利率(%) | 毛利率(%) |
| 物业租赁及管理 | 666,786.7326 | 300.0000 | 210,361.0324 | 30.00% | 31.21% |
| 汽车行业 | 36,080.1330 | 30.0000 | 10,740.0343 | 30.00% | 30.27% |
| 日常用品及服务 | 36,081.1324 | 14.28% | 8,451.1179 | 16.00% | 24.00% |
| 其他 | 724,572.67 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 100.00% |

2022年公司生产经营情况正常,公司2022年实现盈利的主要原因为:

(1)公司物业管理与房屋租赁业务的业绩表现较上年保持稳定,全年各月份营收及利润稳定,主营利润占比全年60.86%,因历史原因,由于房屋租赁业务完全自有物业,成本方面与行业相比存在优势,因此房屋租赁毛利一直较高;

(2)完成债务重组,应收北京泓约购回金额合伙份额回款如期收回重组方案下的尾款1,300万元,该款项已完扣除了所得税后影响增加2022年收益1,063万元。

公司2022年第四季度扭亏为盈的主要原因为:1)公司2022年10月15日披露了《关于公司参与并购基金对外投资的进展公告》(2022-069),公司召开第十一届董事会第三十次会议(临时),会议审议通过了《关于公司参与并购基金对外投资的进展公告》(2022-069),北京泓约于2022年11月30日前向公司新支付1,300万元,扣除税费后剩余1,261.89万元,该款项已完扣除了所得税后影响增加2022年收益1,063万元。

公司2022年第四季度扭亏为盈的主要原因为:1)公司2022年10月15日披露了《关于公司参与并购基金对外投资的进展公告》(2022-069),公司召开第十一届董事会第三十次会议(临时),会议审议通过了《关于公司参与并购基金对外投资的进展公告》(2022-069),北京泓约于2022年11月30日前向公司新支付1,300万元,扣除税费后剩余1,261.89万元,该款项已完扣除了所得税后影响增加2022年收益1,063