

证券代码：002377

证券简称：国创高新

公告编号：2021-35 号

## 湖北国创高新材料股份有限公司

### 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

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	国创高新	股票代码	002377
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	彭雅超		
办公地址	武汉市东湖开发区武大园三路 8 号国创集团办公楼		
电话	027-87617347		
电子信箱	gc002377@163.com		

##### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主营业务没有发生变化，主要从事房地产中介服务业务及改性沥青的研发、生产与销售。公司主营业务具体情况如下：

###### （一）房地产中介服务业务

1、房地产中介服务业务概述。公司全资子公司深圳云房网络科技有限公司（以下简称“深圳云房”）是一家以O2O模式为核心的房地产中介服务提供商，以“互联网+”为主导，主要从事新房代理、房屋经纪业务。深圳云房通过互联网

平台进行客户流量与房源数据的导入、处理、分析，将其对接至线下规模化的直营网络，实现对房地产中介业务各方诉求的有效撮合。通过线下专业、高效的服务积累口碑和良好的声誉，同时积极引导客户了解和使用线上平台，提高线上平台的客户引流和数据导入能力，由此形成良性循环，构筑深圳云房房地产互联网平台终端品牌商的核心竞争力。公司房地产中介服务业务以提供房产供需信息并促成交易双方房产交易为手段，实现收取中介服务佣金或代理费的目的。

2、房地产中介服务业的发展阶段。目前房地产中介服务行业在经历了早期分散无序的竞争阶段后，正开始加速整合，行业集中度不断提高，一批品牌价值高、综合实力强的中介服务商正迅速确立领先地位。在全国层面新房业务仍居主导地位，但越来越多的城市逐渐步入以存量房交易为主的时代，因此，在新房业务持续高位、二手房业务逐步发力的过程中，新房代理业务及房屋经纪业务并进的房地产中介服务业面临新的发展机遇。

3、房地产中介服务的周期性特点。房地产中介服务业的行业周期性与房地产行业一样，呈现出周期性波动的规律，容易受到经济增长、城市化、人口数量结构、国家政策等的影响。

4、公司所处的行业地位。公司的房地产中介服务业在珠三角区域的品牌影响力位居行业首位，在华南市场上占据显著的优势地位。2020年，深圳云房蝉联登榜2020年深圳500强企业，深圳区域内深圳云房下辖星级人员居首位，二手房网签单量居行业第二。

## **（二）沥青业务**

1、沥青业务概述。公司自成立以来主要从事路面改性沥青系列产品的研发、生产及销售。公司产品主要用于高速公路、国省道公路、城市主干道、机场跑道以及市政专用道路等工程的路面铺设、养护。公司产品的市场需求主要来自于高速公路等基础设施新建项目和已经建成的公路、桥梁等基础设施的路面维护需求。公司主要通过参加高速公路等道路项目招投标、与业主战略合作、向中小客户零售等获得业务机会，与沥青材料需求方签署产品购销合同，提供满足客户需求的产品，从而获得收入和利润。

2、沥青行业发展阶段。近年来沥青行业已经进入高度成熟期，由于改性沥青市场广阔前景，行业壁垒不高，国内规模大实力雄厚的专业沥青生产企业在全国范围内的扩张从未停止，另一方面，国际大型石油（化工）公司通过独资、合

资、并购等方式不断加入国内改性沥青生产行业，甚至越来越多的贸易商也利用其固定资产投资小，运营成本较低的优势，参与到沥青市场当中来，国内改性沥青市场的竞争不断加剧。

3、沥青行业周期性特点。沥青行业的行业周期性与道路建设和维护的周期性关联度较高，国家基础设施建设的发展规划和规模以及基础设施建设本身的周期性，对公司的经营成果和可持续发展影响较大。此外，沥青路面施工对气候条件要求较高，在气温较低（高速公路和一级公路低于10℃或其他等级公路低于5℃）以及雨天、路面潮湿的情况下无法施工，因此公司沥青产品的销售一般会受制于工程项目的工期情况和地域的气候特征，呈现出较强的季节性。

4、公司所处的行业地位。公司坚持秉承产业报国的理念，以做中国最好的改性沥青为目标，根据客户的需求提供技术性能优越的改性沥青产品和服务，获得了广大客户对公司产品的高度信赖，经过近二十年的创新和发展，公司已成为国内改性沥青行业的一流企业。

### 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

	2020年	2019年		本年比上年 增减	2018年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	4,398,289,209.17	5,116,546,057.09	4,935,568,133.81	-10.89%	4,551,644,886.50	4,380,707,707.06
归属于上市公司股东的净利润	-2,974,723,821.97	306,726,061.01	306,726,061.01	-1,069.83%	312,100,956.37	312,100,956.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,979,340,894.84	288,874,730.15	288,874,730.15	-1,131.36%	297,921,401.00	297,921,401.00
经营活动产生的现金流量净额	-279,908,447.65	437,714,527.80	437,714,527.80	-163.95%	217,221,235.06	217,221,235.06
基本每股收益（元/股）	-3.25	0.330	0.33	-1,084.85%	0.34	0.34
稀释每股收益（元/股）	-3.25	0.330	0.33	-1,084.85%	0.34	0.34
加权平均净资产收益率	-79.32%	5.85%	5.85%	-85.17%	6.31%	6.31%
	2020年末	2019年末		本年末比上年末 增减	2018年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后

资产总额	3,420,554,34 6.39	6,651,137,85 5.40	6,651,137,85 5.40	-48.57%	6,749,964,76 1.16	6,749,964,76 1.16
归属于上市公司股东的净资产	2,262,785,03 5.59	5,374,048,13 7.71	5,374,048,13 7.71	-57.89%	5,100,942,58 0.31	5,100,942,58 0.31

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司于 2021 年 3 月 5 日召开第六届董事会第十二次会议、第六届监事会第十次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正及追溯调整的议案》，公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策变更、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》等有关规定，将上述前期会计差错进行更正，并对公司 2017 至 2019 年年度报告相关数据进行追溯调整。

公司 2017 年度至 2019 年度对电子产品业务采用的总额法核算相应的营业收入及成本，根据《企业会计准则》相关规定，应采用净额法核算营业收入及成本。针对此会计差错，公司对 2017 至 2019 年年度报告进行追溯调整，相应调减 2017 年度合并及母公司财务报表营业收入和营业成本 170,939,641.04 元，调减 2018 年度合并及母公司财务报表营业收入和营业成本 170,937,179.44 元，调减 2019 年度合并及母公司财务报表营业收入和营业成本 180,977,923.28 元。

公司聘请的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）就 2017 至 2019 年年度报告会计差错更正事项出具了专项说明。

具体内容详见 2021 年 3 月 8 日披露于巨潮资讯网的《关于前期会计差错更正及追溯调整的公告》（公告编号：2021-13 号）和《关于湖北国创高新材料股份有限公司前期财务报表差错更正事项的专项鉴证报告》（众环专字（2021）0100333 号）。

## （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	639,139,343.51	1,033,655,359.76	1,382,087,355.08	1,343,407,150.82
归属于上市公司股东的净利润	-753,545.83	46,900,435.41	45,901,725.80	-3,066,772,437.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,748,377.72	47,404,061.10	42,815,812.52	-3,066,812,390.74
经营活动产生的现金流量净额	-384,426,833.38	115,833,460.44	-39,382,530.57	28,067,455.86

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

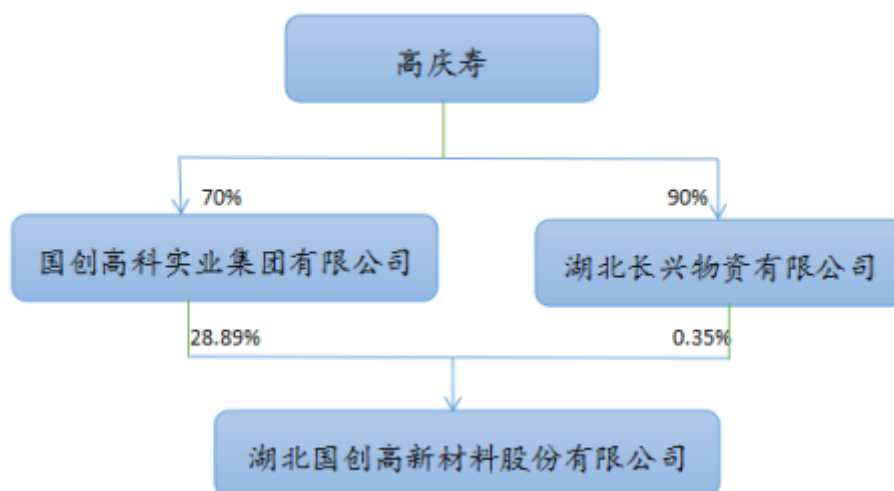
报告期末普通股股东总数	23,642	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,057	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
国创高科实业集团有限公司	境内非国有法人	28.89%	264,737,105	0	质押	112,529,253	
华泰资管—工商银行—华泰资产—创赢系列专项产品（第 1 期）	其他	8.00%	73,300,000	0			
拉萨市云房创富投资管理有限公司	境内非国有法人	7.12%	65,235,571	0			
深圳市大田投资有限公司	境内非国有法人	5.13%	47,028,270	0			
共青城互兴明华投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.10%	46,724,495	0			
五叶神投资有限公司	境内非国有法人	2.26%	20,665,839	0			
胡梦	境内自然人	2.16%	19,817,304	0			
邬小英	境内自然人	2.00%	18,326,500	0			
钟福成	境内自然人	2.00%	18,320,000	0			
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.37%	12,562,189	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，深圳市大田投资有限公司和拉萨市云房创富投资管理有限公司存在关联关系；共青城互兴明华投资管理合伙企业（有限合伙）与深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）存在关联关系。						

## (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

受新冠肺炎疫情影响，2020年一季度公司各项业务处于停滞状态；二季度深圳等地房地产出现一波快速上涨行情，房地产中介服务业务出现了恢复性增长，但是2020年下半年受深圳等地出台的房地产加码调控政策、市场竞争加剧等因素叠加影响导致深圳云房经营业绩严重下滑，下半年经营情况并未全面好转，房地产中介服务业务全年经营业绩不达预期；受疫情影响，2020年二季度沥青供应项目并未及时复工，三季度受雨季影响仅少量供货，四季度沥青呈现爆发式供应，全年沥青业务经营业绩与上年持平。

2020年度，公司实现营业总收入439,828.92万元，较上年同期减少11.26%；实现利润总额-297,545.52万元，较上年同期减少994.58%；实现净利润

-298,618.83万元，较上年同期减少1069.83%，其中归属于母公司所有者的净利润-297,472.38万元。

2020年末，公司总资产342,055.43万元，较年初减少48.57%；归属于上市公司股东的所有者权益为226,278.50万元，较年初减少57.89%；归属于上市公司股东的每股净资产2.47元，总股本916,325,201元。

## 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
改性沥青	393,326,214.41	59,508,330.88	15.13%	-36.09%	-27.33%	1.82%
重交沥青	524,191,642.90	30,602,100.24	5.84%	-6.83%	-18.43%	-0.83%
房地产服务收入	3,409,111,780.65	343,858,666.79	10.09%	-6.53%	-47.01%	-7.71%

## 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

2020年度，公司实现营业总收入439,828.92万元，较上年同期减少11.26%；实现利润总额-297,545.52万元，较上年同期减少994.58%；实现净利润-298,618.83万元，较上年同期减少1069.83%，其中归属于母公司所有者的净利润-297,472.38万元。

报告期内，公司经营业绩出现大幅下滑的原因：

1、营业收入同比减少5.58亿元，其中房地产中介服务业务收入减少2.38亿元，主要是受疫情及房地产调控政策加码的影响；沥青板块业务收入减少3.20亿元，主要是受国际原油价格波动影响，沥青售价下跌，虽销量与上年持平，但收入下降明显。

2、沥青板块虽收入下降明显，公司管理层采取各项措施降低成本费用，经

营业绩相对稳定。下半年受深圳等地出台的房地产加码调控政策及市场竞争加剧等因素影响，公司采取了提高经纪人分佣及补贴政策，导致经营成本大幅上升，公司房地产中介服务业务经营业绩严重下滑。

3、2020年深圳云房业绩大幅下降，经营利润明显低于形成商誉时的预期；所处的房地产行业政策调控加码，市场竞争加剧。公司判断此前收购深圳云房形成的商誉及无形资产商标权出现明显减值迹象；公司按合理的方法进行了减值测试，同时聘请评估机构进行减值测试并出具了专项报告。测试结果表明，公司前期收购深圳云房形成的商誉及无形资产商标权，本报告期应计提商誉减值准备29.16亿元，应计提无形资产商标权减值准备0.47亿元。上述计提资产减值准备合计29.63亿元，对当期归属于母公司股东的净利润影响金额为29.63亿元。

## 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

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

子公司名称	新设时间	变更原因
湖北国创高新材料科技有限公司	2020.9.30	新设
惠州市云房房地产经纪有限公司	2020.3.18	新设
连云港市云房源数据服务有限公司	2020.5.26	新设

湖北国创高新材料股份有限公司



董事长：王 昕

二〇二一年四月二十九日