

证券代码：002377

证券简称：国创高新

公告编号：2018-26 号

# 湖北国创高新材料股份有限公司

## 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

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	p20732@sina.com		

#### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司完成了收购深圳市云房网络科技有限公司的重大资产重组工作，业务范畴成功切入了房地产中介服务领域，未来公司将致力于成为全国房地产行业提供线上与线下（O2O）全渠道营销解决方

案的房地产互联网交易平台，并与改性沥青业务共同成为公司未来主营业务增长的双引擎。公司主营业务具体情况如下：

## （一）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。公司产品的国内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、桥梁等基础设施的维护需求，公司的经营对业务辐射半径内的高等级公路、桥梁及市政道路等基础设施新建项目规划及建设周期具有一定程度的依赖性。

在国际经济形势疲软的新常态下，沥青材料市场竞争愈加激烈，针对沥青材料行业资金大、利润薄、回款慢、风险高的特点，公司积极调整优化客户结构，从单一的大比例的高速公路市场转向散客、市政、高速并重模式改进，从“控成本、调结构、谋发展”等方面入手，推广高附加值产品，进行机构改革，强化“总部中心模式+授权管理模式+审计监管模式”管控运营相结合的内部管控体系，加大回款力度，推动公司稳步发展。

### 2、沥青行业发展阶段、周期性特点及公司所处的行业地位

第一、发展阶段。近年来沥青行业已经进入高度成熟期，行业进入壁垒越来越弱化，成为完全竞争性行业，国际大型石油（化工）公司通过独资、合资、并购等方式加入国内改性沥青生产行业，加剧了国内改性沥青市场的竞争；同时，国内规模较大，实力较为雄厚的专业沥青生产企业开始向全国扩张，进一步加剧了行业的竞争。

第二、周期性特点。沥青行业的行业周期性主要与交通道路建设和维护的周期性紧密度较高，因此公司业务的发展也在一定程度上依赖于政府对交通道路建设的规划及建设。此外，随着高速公路建设量的逐年递增，每年的养护工程量也随之增加。高等级公路和次等级公路的建设和养护，为沥青业务主要来源。

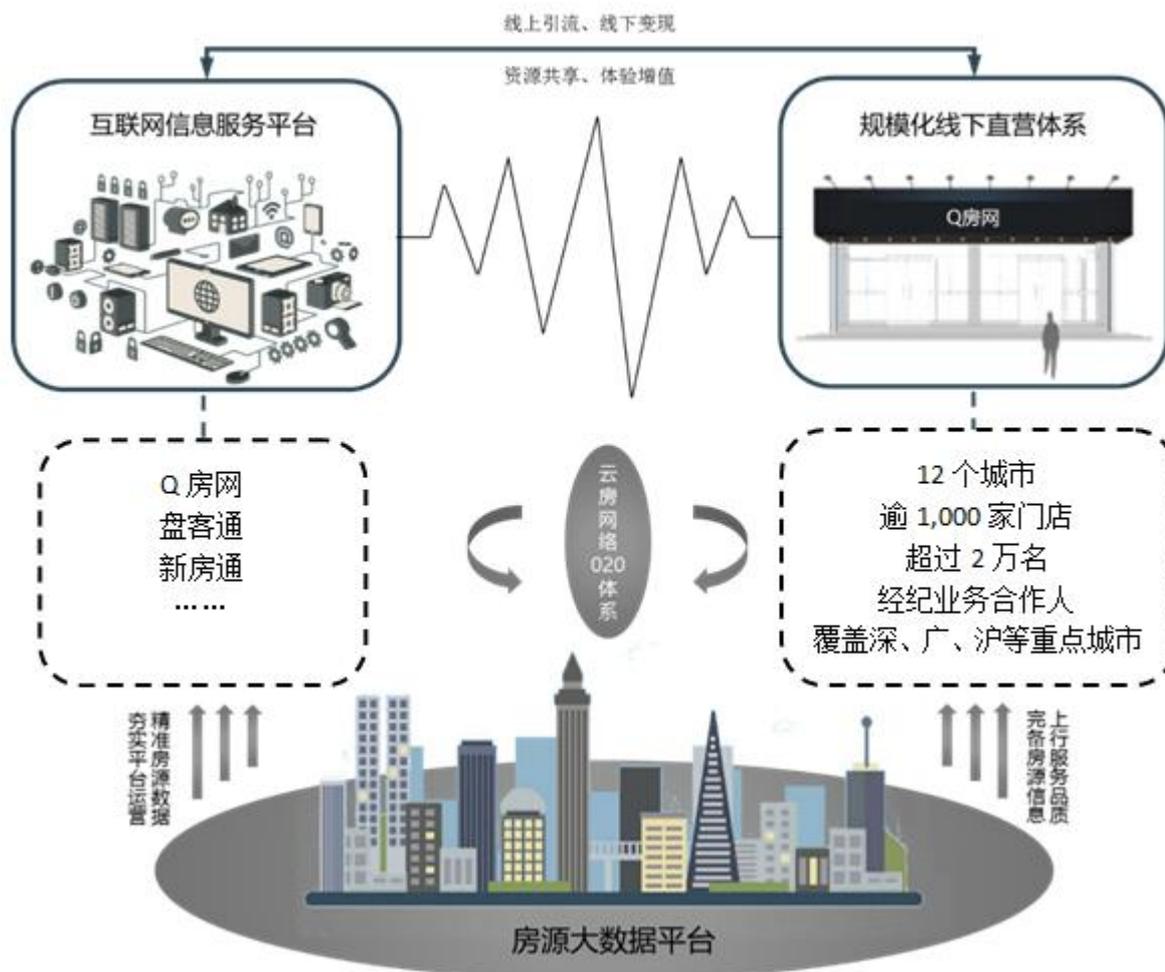
第三、行业地位。公司坚持秉承产业报国的理念，以做中国最好的改性沥青为企业目标，根据客户的需求提供质量可靠，技术性能优越的改性沥青，取得了广大客户对公司产品及品牌的信赖，经过十余年的创新和发展，公司已成为国内改性沥青行业的一流企业，也是全国研发、生产和销售高等级公路新材料专业沥青的龙头企业之一。

## （二）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。

### 深圳云房房地产中介服务 O2O 体系



近年来，深圳云房采用“深耕”与“扩张”并举的策略，一方面深耕深圳、上海、广州、北京、珠海、中山、苏州、杭州、南京、青岛等重点城市，持续深化线下营销网点的广度与密度，进一步巩固在这些地区的市场地位；另一方面在成都、武汉、昆明、烟台等部分二线城市及具有发展潜力的三、四线城市提前布局，通过设立子、分公司等进行业务拓展。通过全方位的布局及品牌拓展，公司业绩迎来快速增长。

#### 2、房地产中介服务发展阶段、周期性特点及公司所处的行业地位

第一、发展阶段。目前房地产中介服务业呈现快速发展期，具体可以细分为新房代理业务及房屋经纪业务的发展。在新房代理业务的发展上，随着地产中介服务行业趋于成熟，中介服务机构凭借着多年累积的客户资源优势，除了传统的新房代理公司外，还有线上线相融合的经纪业务，新房代理销售模式在逐步多样化；在房屋租赁的发展上，从世界范围来看，绝大多数国家在城镇化率超过70%之后，其增速开始大幅下降，预计中国未来的城镇化进程会有所放缓，新房市场的增速会有所下降，存量二手房交易市场会日趋活跃。

第二、周期性特点。作为房地产行业的配套服务行业，新房代理销售模式逐步多样化其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，存在显著的季节性特征。通常来讲，房地产中介行业一般3-4年是一个周期，在这个周期里面，行

业将呈现“低谷期—加速复苏期—增速回落期”的状态。而在一个年度里面，行业一般下半年成交量较上半年更为活跃，且存在“金九银十”的规律，即在九月、十月是房地产中介服务业业务增长的黄金期。

第三、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占据行业前三，在华南市场上占据显著的优势地位。

### 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	2,551,463,712.32	624,994,261.92	308.24%	1,424,993.00
归属于上市公司股东的净利润	43,185,386.73	5,216,431.83	727.87%	31,147,024.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,232,674.89	2,635,976.29	1,084.86%	30,521,920.38
经营活动产生的现金流量净额	259,423,378.06	27,074,700.47	858.18%	178,074,399.03
基本每股收益（元/股）	0.080	0.010	700.00%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.080	0.010	700.00%	0.07
加权平均净资产收益率	2.42%	0.68%	1.74%	4.15%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	6,610,105,015.87	1,505,278,280.22	339.13%	1,824,315,452.53
归属于上市公司股东的净资产	4,789,109,610.47	777,994,070.43	515.57%	766,773,366.80

#### (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	82,911,350.45	139,957,336.11	923,884,837.04	1,426,667,209.79
归属于上市公司股东的净利润	-9,088,319.84	4,203,400.34	39,844,945.91	8,225,360.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,102,697.34	3,782,240.83	31,516,026.67	5,037,104.73
经营活动产生的现金流量净额	-135,709,904.13	28,092,738.71	67,101,564.37	299,938,979.11

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	29,090	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,197	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
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

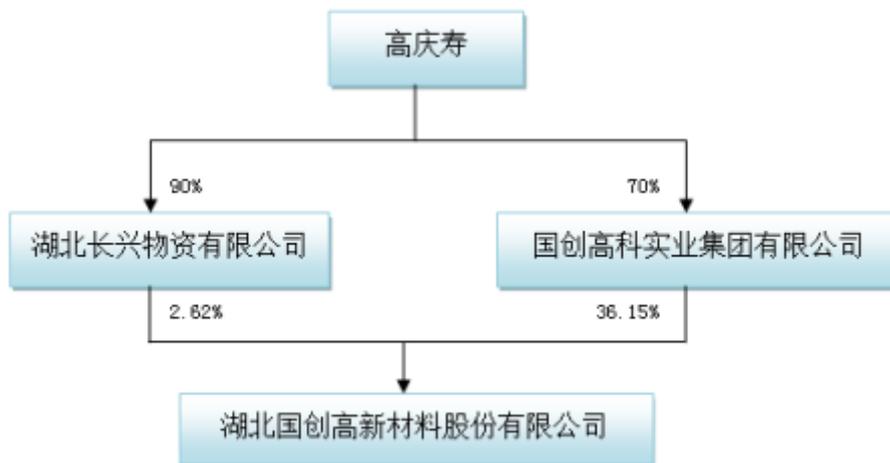
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
国创高科实业集团有限公司	境内非国有法人	36.15%	143,157,792	143,157,792	质押	143,157,792
深圳市大田投资有限公司	境内非国有法人	7.88%	72,175,687	72,175,687		
拉萨市云房创富投资管理有限公司	境内非国有法人	7.12%	65,235,571	65,235,571		
共青城互兴明华投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.10%	65,050,995	65,050,995	质押	65,050,995
深圳传承互兴投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.70%	24,698,377	24,698,377	质押	24,698,377
湖北长兴物资有限公司	境内非国有法人	2.62%	0	0		
珠海安赐共创股权投资基金管理企业（有限合伙）—安赐阳光私募证券投资基金	其他	2.28%	20,879,555	20,879,555		
五叶神投资有限公司	境内非国有法人	2.26%	20,665,839	20,665,839		
珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.67%	15,332,063	15,332,063		
太平洋证券—平安银行—太平洋证券共赢 3 号集合资产管理计划	其他	1.36%	12,437,810	12,437,810		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国创高科实业集团有限公司与湖北长兴物资有限公司存在关联关系；深圳市大田投资有限公司与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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

(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

报告期内，公司紧紧围绕“做强公司主营业务，积极寻求多元化发展，打造公司新的利润增长点”的战略思想，成功完成了收购深圳市云房网络科技有限公司100%股权的重大资产重组，构建了公司改性沥青业务与房地产中介服务业务双轮驱动的业务模式。报告期内，公司整体经营业绩大幅上升，主要是因为重组标的深圳云房自2017年8月纳入公司合并报表范围。

2017年度，公司实现营业收入2,573,420,733.39元，同比增长291.21%；实现营业利润65,301,889.66元，同比增长435.51%；实现利润总额66,423,655.98元，同比增长360.46%；实现归属于上市公司股东的净利润为43,185,386.73元，同比增长727.87%；业绩增长的主要原因为深圳云房良好的经营业绩导致公司整体经营业绩大幅上升。

报告期末，公司财务状况良好，总资产6,610,105,015.87元，较年初增长339.13%；归属于上市公司股东的所有者权益为4,789,109,610.47元，较年初增长515.57%；归属于上市公司股东的每股净资产5.23元，较年初增长192.18%；总股本916,325,201.00元，较年初增长110.79%。主要是报告期内深圳云房纳入公司合并报表范围，重大资产重组溢价收购深圳云房产生的商誉导致资产大幅增长，重大资产重组发行股份新增股本导致总股本增幅较大。

### 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
房地产中介服务收入	1,619,277,091.72	102,782,086.78	14.49%	1,619,277,091.72%	102,782,086.78%	14.49%

### 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

报告期内营业收入增幅较大，主要是收购深圳云房，合并范围增加。

报告期内营业收入和营业成本的构成：

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
沥青板块收入	911,849,589.13	839,579,695.83	618,395,115.25	544,400,722.09
房地产中介服务收入	1,619,277,091.72	1,384,588,502.14		
利息收入	29,228,121.07		32,817,384.91	
其他业务	20,337,031.47	4,627,860.50	6,599,146.67	2,077,898.71
合计	2,580,691,833.39	2,228,796,058.47	657,811,646.83	546,478,620.80

## 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

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

2018年4月24日，经本公司第五届董事会第三十次会议决议，本公司自2017年1月1日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》和修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本集团相应重要会计政策变更，具体内容如下：

- 1、在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。
- 2、与资产相关的政府补助，由取得时确认为递延收益改为取得时冲减相关资产的账面价值。
- 3、与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，由在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益改为在确认相关成本费用或损失的期间冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，由取得时直接计入当期损益改为取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

4、与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

5、取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本公司在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。对于本公司合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响金额	上年调整金额	本期影响金额	上年调整金额
资产处置收益	-841,688.62		17,317.95	
营业外收入	-24,496.92		-17,317.95	
其中：非流动资产处置利得	-24,496.92		-17,317.95	
营业外支出	-866,185.54			
其中：非流动资产处置损失	-866,185.54			
对利润表影响				

注：负数为减少，正数为增加。

## (2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

## (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

2017年7月27日发生非同一控制下企业合并，以发行股份及现金支付相结合的方式收购深圳市云房网络科技有限公司；2017年7月18日新设主体，名称为监利县国创市政建设管理有限公司；报告期内，上述两家公司均纳入本期合并范围。

**(4) 对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计**

适用  不适用

湖北国创高新材料股份有限公司

董事长：高庆寿

二〇一八年四月二十四日