

证券代码：002377

证券简称：国创高新

公告编号：2019-10 号

湖北国创高新材料股份有限公司

2018 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，公司主营业务没有发生变化，主要从事改性沥青的研发、生产与销售及房地产中介服务业务。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。

在异常复杂严峻的国际形势和国内经济下行压力下，沥青材料市场竞争加剧，公司及时调整客户结构，实施聚焦战略，实现产品联动销售，加快全国营销网络构建，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，推动公司稳步发展。

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，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在全国范围扩张，进一步加剧了行业的竞争。

3、沥青行业竞争格局

改性沥青行业属于资本密集型和技术密集型行业，市场存在一定的准入门槛，国内从事改性沥青研究、推广并顺利进入产业化阶段企业数量不多，前期引进国外技术设备的企业，多数也随着产业更新升级及缺乏自主研发能力而逐渐失去竞争力。此外，近年来随着国内公路材料招标市场逐步规范，市场化程度也越来越高，产品品牌、质量、技术服务能力成为行业竞争的关键因素。同时，随着国内市场的放开，改性沥青产品的竞争也日趋国际化，并出现向大厂商集中的趋势。与实力雄厚的跨国公司相比，国内改性沥青企业的资金实力、产业规模、品牌影响力都亟待提升。

目前公司的主要竞争对手分为三类：一是国际大型石油化工公司，包括壳牌、韩国SK、泰普克等，国际厂商具有资本雄厚、品牌市场影响力强、技术相对全面、创新能力强等优点；二是国内大型石油化工公司，主要是中石油、中石化、中海油的附属沥青加工企业，改性沥青业务一般并非大型石化企业的主业，对客户的多样化、差异化需求难以及时快速响应，难以较好满足中小客户对沥青产品质量、技术、服务等方面的具体要求；三是国内改性沥青生

产厂家，包括厦门华特集团、宝利沥青、浙江兰亭高科等，这些厂商的竞争优势在于对改性沥青业务投入资源较多，形成一定的市场占有率。

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，取得了广大客户对公司产品及品牌的信赖，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，也是全国研发、生产和销售高等级公路改性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。

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、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；另一方面在惠州、东莞、昆山、扬州、嘉庆等围绕核心大城市的城市区域进行扩张。通过全方位的布局及品牌拓展，公司业绩迎来快速增长。

2、房地产中介服务业发展阶段

目前房地产中介服务业仍处在成长机遇期，越来越多的城市逐渐步入以存量房交易为主的时期，同时全国层面而言新房业务依然主导，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。具体细分到新房代理业务及房屋经纪业务上：在新房代理业务的发展上，随着地产中介服务业趋于成熟，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，还有线上线下相融合的二三级联动，新房代理销售模式在逐步多样化，同时也出现了全新的新房销售模式；在房屋经纪业务的发展上，城镇化发展到一定程度之后会出现新房市场的饱和以及二手房市场的兴起，就目前来看，中国已经有若干热点城市已经进入存量时代，且新房市场的增速已经出现下降，同时存量二手房交易市场会日趋活跃。

3、房地产中介服务业竞争格局

目前房地产中介服务业是完全市场竞争性行业，行业主管机构主要着重于调整政策的制

订及规范性监管，行业自律组织着重于从制度建设、资质管理标准制定等角度促进行业规范运营。目前公司的主要竞争对手分为两类：一是线上房产资讯平台。主要的代表企业有搜房网、安居客、三六五网等，上述资讯类中介公司起步早，影响大，经济实力比较雄厚。二是线下代理和经纪业务为主的公司。主要的代表企业有链家地产、世联行、我爱我家。这类企业业务范围涉及房屋代理、房屋出售、房屋租赁、房地产投资咨询等，是目前房地产中介服务业的主要竞争者。

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。2018年，深圳网签单量行业第一，铺均单量行业第一。

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

同一控制下企业合并

单位：人民币元

	2018 年	2017 年		本年比上年增 减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	4,551,644,886.50	2,551,463,712.32	2,551,463,712.32	78.39%	624,994,261.92	624,994,261.92
归属于上市公司股东的净利润	312,100,956.37	43,185,386.73	42,915,555.74	627.24%	5,216,431.83	5,216,431.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	297,921,401.00	31,232,674.89	30,962,843.90	862.19%	2,635,976.29	2,635,976.29
经营活动产生的现金流量净额	217,221,235.06	259,423,378.06	257,977,360.88	-15.80%	27,074,700.47	27,074,700.47
基本每股收益（元/股）	0.34	0.08	0.08	325.00%	0.01	0.01
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.08	0.08	325.00%	0.01	0.01
加权平均净资产收益率	6.31%	2.42%	2.42%	3.89%	0.68%	0.68%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年 末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
资产总额	6,749,964,761.16	6,610,105,015.87	6,618,244,528.07	1.99%	1,505,278,280.22	1,505,278,280.22
归属于上市公司股东的净资产	5,100,942,580.31	4,789,109,610.47	4,795,841,623.94	6.36%	777,994,070.43	777,994,070.43

(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	1,015,033,028.69	1,042,558,352.93	1,165,244,381.84	1,328,809,123.04
归属于上市公司股东的净利润	75,755,284.62	59,897,358.40	85,123,665.59	91,324,647.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	75,783,684.13	59,687,149.03	83,129,653.08	79,320,914.76
经营活动产生的现金流量净额	-73,315,286.57	34,737,845.58	-10,835,085.56	266,633,761.61

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

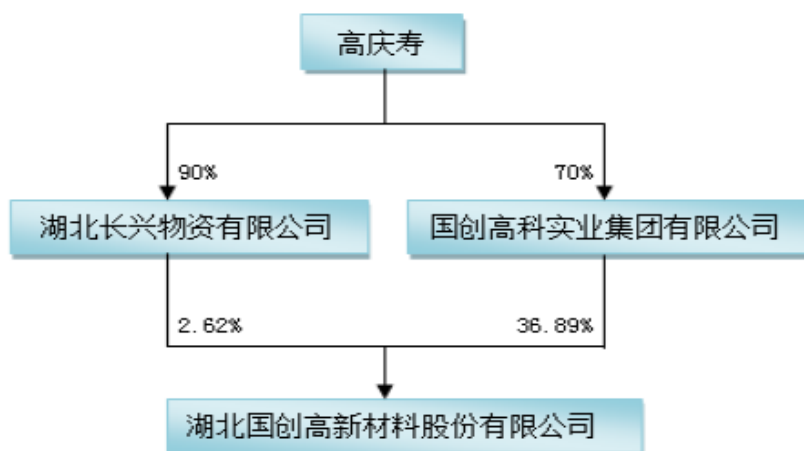
报告期末普通股股东总数	30,446	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	28,441	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
国创高科实业集团有限公司	境内非国有法人	36.89%	338,037,105	143,157,792	质押	253,381,821	
深圳市大田投资有限公司	境内非国有法人	7.88%		72,175,687	质押	72,175,687	
拉萨市云房创富投资管理有限公司	境内非国有法人	7.12%	65,235,571	65,235,571	质押	42,000,000	
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	
湖北长兴物资有限公司	境内非国有法人	2.62%	24,000,000	0	质押	24,000,000	
五叶神投资有限公司	境内非国有法人	2.26%	20,665,839	15,671,641			
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.60%	14,690,989	12,562,189	质押	12,562,189	
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			
陈德林	境内自然人	1.32%	12,136,500	0			
钟俊	境内自然人	1.26%	11,537,500	0			
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。						

(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

2018年受宏观经济影响，国内消费增速放缓，有效投资增长乏力，实体经济发展困难重重。报告期内，公司坚决贯彻实施“双轮驱动”的发展战略，积极践行“可持续发展”的理念，努力克服各项不利因素，突出重点，狠抓难点，大力发挥公司在品牌、质量、技术、规模等方面的综合竞争优势，积极推动技术研发和产品创新，提升服务质量，努力开拓市场，保证公司各项业务扎实有序推进，不断提高公司的核心竞争力和可持续发展能力。

2018年度，公司实现营业收入4,571,933,082.34元，同比增长77.66%；实现营业利润350,390,330.31元，同比增长439.58%；实现利润总额349,647,146.72元，同比增长429.29%；实现归属于上市公司股东的净利润为312,100,956.37元，同比增长627.24%。公司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6,749,964,761.16元，较年初增长1.99%；归属于上市公司股东的所有者权益为5,100,942,580.31元，较年初增长6.36%；归属于上市公司股东每股净资产5.57元，较年初增长6.36%。

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
房地产服务收入	3,624,951,826.72	2,982,494,507.55	17.72%	123.86%	113.59%	3.95%
改性沥青	365,069,358.01	326,934,700.41	10.45%	-7.91%	-7.26%	-0.63%
重交沥青	284,839,671.58	251,453,995.02	11.72%	1.20%	-5.99%	6.75%
道路工程施工及养护	82,680,262.26	71,433,281.82	13.60%	89.49%	82.80%	3.16%

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

公司于 2017 年 7 月 27 日完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买深圳云房 100% 股权事项，深圳云房于 2017 年 8 月纳入公司合并报表范围，本报告期内深圳云房全年纳入合并报表范围，公司营业收入、营业成本和净利润大幅增加。

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

财务报表格式变更。财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：

- (1) 原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；
- (2) 原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；

- (3) 原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；
- (4) 原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；
- (5) 原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；
- (6) 原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；
- (7) 原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；
- (8) 进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；
- (9) 在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；
- (10) 股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

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

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易购成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	70.00%	湖北国创高投产业投资基金管理有限公司和本集团在合并前后均受国创高科实业集团有限公司集团最终控制且该控制并非暂时性的。	2018.9.30	办理完工商变更登记	-	-187,159.91	-	-385,472.84

(4) 对 2019 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

二〇一九年四月二十二日