

湖北国创高新材料股份有限公司

2019 年年度报告



2020 年 05 月

第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王昕、主管会计工作负责人孟军梅及会计机构负责人(会计主管人员)孟军梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述、不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意风险。

公司在本报告第四节经营情况讨论与分析“九、公司未来发展的展望之(三)2、可能面临的风险因素”详细描述了公司可能面对的风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 916325201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义.....	1
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	35
第六节	股份变动及股东情况.....	57
第七节	优先股相关情况.....	63
第八节	可转换公司债券相关情况.....	64
第九节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	65
第十节	公司治理.....	77
第十一节	公司债券相关情况.....	83
第十二节	财务报告.....	84
第十三节	备查文件目录.....	238

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、国创高新	指	湖北国创高新材料股份有限公司
控股股东、国创集团	指	国创高科实业集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《湖北国创高新材料股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
湖北证监局	指	中国证券监督管理委员会湖北监管局
股东大会	指	湖北国创高新材料股份有限公司股东大会
董事会	指	湖北国创高新材料股份有限公司董事会
监事会	指	湖北国创高新材料股份有限公司监事会
广西国创	指	广西国创道路材料有限公司
四川国创	指	四川国创兴路沥青材料有限公司
陕西国创	指	陕西国创沥青材料有限公司
监利国创	指	监利县国创市政建设管理有限公司
国创检测	指	湖北国创公路工程检测有限公司
道路技术	指	湖北国创道路材料技术有限公司
深圳云房	指	深圳市云房网络科技有限公司
财务顾问	指	中德证券有限责任公司
会计师、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
上年同期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	国创高新	股票代码	002377
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖北国创高新材料股份有限公司		
公司的中文简称	国创高新		
公司的外文名称（如有）	Hubei Guochuang Hi-tech Material Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Guochuang Hi-tech		
公司的法定代表人	王昕		
注册地址	武汉市东湖新技术开发区武大园三路 8 号		
注册地址的邮政编码	430074		
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		
办公地址的邮政编码	430223		
公司网址	www.guochuang.com.cn		
电子信箱	hb_guochuanggaoxin@qq.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭雅超	
联系地址	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	
传真	027-87617400	
电子信箱	gc002377@163.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	董事会工作部

四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号
签字会计师姓名	吴杰、钱小莹

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中德证券有限责任公司	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心德意志大厦 22 层	管仁昊、李赫	2017 年 10 月 24 日至募集资金使用完毕

六、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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	5,116,546,057.09	4,551,644,886.50	12.41%	2,573,420,733.39
归属于上市公司股东的净利润（元）	306,726,061.01	312,100,956.37	-1.72%	42,915,555.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	288,874,730.15	297,921,401.00	-3.04%	30,962,843.90
经营活动产生的现金流量净额（元）	437,714,527.80	217,221,235.06	101.51%	257,977,360.88
基本每股收益（元/股）	0.3347	0.3406	-1.73%	0.08
稀释每股收益（元/股）	0.3347	0.3406	-1.73%	0.08
加权平均净资产收益率	5.85%	6.31%	-0.46%	2.42%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	6,651,137,855.40	6,749,964,761.16	-1.46%	6,618,244,528.07
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,374,048,137.71	5,100,942,580.31	5.35%	4,795,841,623.94

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,015,810,076.18	1,175,898,943.04	1,509,054,990.21	1,436,756,443.90
归属于上市公司股东的净利润	76,223,189.70	62,529,488.58	96,514,538.17	71,458,844.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	75,097,190.00	59,221,396.72	92,371,647.53	62,184,495.89
经营活动产生的现金流量净额	-202,816,927.13	280,431,179.63	-15,707,896.46	375,808,171.76

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

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-820,749.79	-1,602,843.26	-841,688.62	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,330,294.23	16,963,722.97	12,592,488.80	
委托他人投资或管理资产的损益	3,392,622.84	3,416,318.27	673,534.53	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-187,159.91		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、	1,278,369.60	-1,197,200.00		

衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,416.18	826,207.60	1,121,766.32	
减：所得税影响额	1,188,789.84	4,173,503.39	1,592,279.04	
少数股东权益影响额（税后）		-134,013.09	1,110.15	
合计	17,851,330.86	14,179,555.37	11,952,711.84	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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。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。近年来随着调控的深入以及国家因城施策政策的实施，小周期的概念在模糊，比如“金九银十”可能不会在所有城市上演，但不影响整体行业大周期的运行。

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。2019年，深圳云房荣获2019中国房产风云榜“房产影响力星经纪公司”和“2019年粤港澳大湾区十大卓越创新力企业”，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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	期末长期股权投资增加 4,887.24 万元，主要是本期出售子公司尚泽小贷 30%股权,剩余 20% 股权按权益法核算
固定资产	无重大变化

无形资产	期末较期初增加 31.43%，主要是本期深圳云房募投外购的软件及数据验收合格转无形资产资本化产生
在建工程	期末较期初减少 100%，主要是本期子公司监利国创在建项目竣工交付结转
应收票据	期末较期初减少 84.43%，主要是根据新金融工具准则，将银行承兑汇票列入应收款项融资项目
应收款项融资	期末增加 8,564.16 万元，主要是执行新金融工具准则将应收票据中的银行承兑汇票转入列报
预付账款	期末较期初减少 84.12%，主要是本期预付材料采购款部分办理结算
发放贷款及垫款	期末较期初减少 100%，主要是本期出售子公司尚泽小贷 30%股权,不再纳入合并范围
递延所得税资产	期末较期初增加 41.71%，主要是本期深圳云房子公司亏损确认的递延所得税增加
一年内到期的非流动资产	期末较期初增加 4,605.44 万元，是子公司监利国创 PPP 项目一年内到期的长期应收款

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化。在房地产中介服务业务方面，公司以大数据平台为依托，各项业务协同发展，形成了特色化的业务体系，在行业领域积极拓展；在沥青业务的研发、生产和销售方面公司继续保持技术优势、品牌优势、管理优势及质量优势，通过开发新技术、新产品，引导客户需求。具体如下：

（一）房地产中介服务业务

1、建立了成熟的线上平台。公司具有较强的创新能力，致力于打造成为全国房地产行业提供O2O全渠道营销解决方案的房地产互联网交易平台，对房地产交易的各个环节进行服务。公司目前建立了楼盘字典、盘客通、新盘通、经纪公司ERP、掌上Q房等IT系统，通过更多样的投放模式，深入挖掘用户搜索行为数据，建立数据标签等，从被动投放到主动投放，实现了投放渠道优化，为提供精准化的运营服务创造价值。通过短信、微信一体化的智能成熟线上平台给购房者、业务人员、业主提供精准服务，极大地促进了交易效率的提高，为房产交易参与主体提供了一流的服务体验。

2、形成了规模化的线下业务体系。公司目前已经在全国12个城市布局了上千间门店，经纪业务合作人超过2万多人，在深圳、珠海、中山等地区市场占有率处于领先地位，同时还在上海、南京、苏州、杭州等城市积极布局，稳步扩张。在新房代理业务方面，公司与众多开发商建立了合作关系，在营销策划、案场销售等方面建立了完备的业务流程和工作机制；在房屋经纪业务方面，公司近年来通过在核心区域及重点城市进行门店扩张布局，通过其经纪

业务合作人模式进行业务开拓，逐步扩大在当地的业务优势，初步形成全国多区域、多城市的线下业务体系。

3、拥有优秀的专业管理团队。目前公司房地产中介板块的主要高管和核心人员均有长期从事房地产行业经验，核心团队稳定且形成了行之有效的管理特色，建立起与企业文化相适应的团队优势。

4、建立了与O2O发展相适应的人才储备。房地产中介服务行业是人力资本密集型产业，行业人才队伍建设是公司能否获得成功和进一步发展的关键因素。一方面，随着行业不断走向专业化、规范化，对人员能力和专业素质都提出更高要求；另一方面，公司经营模式的创新也需要吸引与O2O模式相适应的互联网行业优秀人才。近年来，公司通过不断创新经营模式，适度提高业务提成比例，加强研发投入，强化平台能力建设和内部管理等举措，建立了规模相对稳定的员工队伍，培养了一批适应行业发展和企业文化的创新性人才。

5、树立了良好的品牌和口碑。公司房地产中介服务业起步于深圳市场，目前公司拥有的“Q房网”业务品牌通过成功的项目和良好的服务质量赢得了良好的市场口碑，树立了良好的品牌效应，在华南等市场占据优势地位，促进了公司房源及客源的不断扩大，并为公司各项业务快速发展提供了有力保障。

（二）沥青业务板块

1、市场地位与品牌优势。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。公司一贯注重技术研发，根据客户需求提供质量可靠、技术性能优越的改性沥青产品，取得了广大客户对公司产品及品牌的信赖，“国创”牌改性沥青已成为我国改性沥青的知名品牌。“国创”牌系列产品在我国“五纵七横”、“九纵十八横”国道主干线部分路段和全国22个省市、市政建设的城市干道和高速公路重点工程上得到广泛应用。

2、技术优势。公司自成立以来，一直被认定为高新技术企业。多年来公司通过自主创新、产学研结合、引进吸收消化创新等多个途径不断积累技术优势。公司已拥有多项发明专利，公司的自主知识产权产品涉及SBS改性沥青系列、乳化沥青及改性乳化沥青系列、抗反射裂缝沥青、胶粉沥青等道路材料的多个领域。

3、产品优势。先进的生产设备和科学的生产工艺保证了公司的产品质量，公司不仅可以提供同时满足国内行业标准和美国AASHTO标准的SBS改性沥青，而且还可以提供高温性能达到PG-82，低温性能达到PG-34的耐极端高温、极端低温和极端气候条件的特种SBS改性沥青。

4、灵活的产品供应模式。公司已具有快速大规模生产供应成品改性沥青的能力，产品主

要辐射华中、华南、西北、西南等地区；公司拥有多台移动改性沥青设备，可针对特殊项目和客户的实际，采用工厂化生产与现场改性两种生产方式，可满足不同区域公路建设的特殊需要。

5、稳定且经验丰富的管理团队。公司现任管理团队长期供职于公司内部，管理经验丰富，熟知行业发展动向。公司注重人才的内培外引，在长期的业务发展中培养了大批中层管理者，为公司未来发展的人才需求打下坚实基础。稳定且经验丰富的管理团队有利于公司的长远发展，在行业竞争中保持一定优势。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

2019年国内经济总体运行平稳，发展质量提高，房地产调控政策呈现“稳中有紧”基调，楼市延续平稳调整态势；公路建设投资增速放缓，沥青市场需求不旺。面对严峻的市场环境，公司管理层坚持战略引领与市场导向相结合，积极采取各项有效措施，抓机遇、谋大事、慎决策，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，按照公司确定的发展战略和目标，勤勉尽责地开展各项工作，保障了公司的良好运作和可持续发展。

报告期内，公司经营业绩稳健。2019年实现营业收入513,752.05万元，较上年同期增长12.37%；实现利润总额33,293.79万元，较上年同期减少4.78%；实现净利润30,108.54万元，较上年同期减少3.55%，其中归属于母公司所有者的净利润30,672.61万元。

报告期末，公司财务状况良好，总资产665,113.79万元，较年初下降1.46%；归属于上市公司股东的所有者权益为537,404.81万元，较年初增长5.35%；归属于上市公司股东的每股净资产5.86元，总股本916,325,201元。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,116,546,057.09	100%	4,551,644,886.50	100%	12.41%
分行业					
沥青产品	1,466,737,416.90	28.67%	926,693,059.78	20.36%	8.31%
房地产中介服务	3,647,179,416.89	71.28%	3,624,951,826.72	79.64%	-8.36%
基金管理服务	2,629,223.30	0.05%			

分产品					
改性沥青	615,398,375.90	12.03%	365,069,358.01	8.02%	4.01%
重交沥青	562,593,739.29	11.00%	284,839,671.58	6.26%	4.74%
乳化沥青	6,477,334.90	0.13%	4,288,951.75	0.09%	0.03%
改性沥青加工	799,740.97	0.02%	468,303.10	0.01%	0.01%
道路工程施工及养护	63,718,291.74	1.25%	82,680,262.26	1.82%	-0.57%
其他产品	20,703,916.45	0.40%	9,896,256.65	0.22%	0.19%
电子产品	197,046,017.65	3.85%	179,450,256.43	3.94%	-0.09%
房地产服务收入	3,647,179,416.89	71.28%	3,624,951,826.72	79.64%	-8.36%
基金管理服务收入	2,629,223.30	0.05%			0.05%
分地区					
华中区	1,133,083,195.92	22.15%	546,429,205.77	12.01%	10.14%
西南区	336,283,444.28	6.57%	380,263,854.01	8.35%	-1.78%
华南区	3,647,179,416.89	71.28%	3,624,951,826.72	79.64%	-8.36%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
沥青产品	1,466,737,416.90	1,314,708,845.94	10.37%	58.28%	59.01%	-0.41%
房地产中介服务	3,647,179,416.89	2,998,276,518.87	17.79%	0.61%	0.53%	0.07%
分产品						
改性沥青	615,398,375.91	533,507,871.37	13.31%	68.57%	63.18%	2.86%
重交沥青	562,593,739.29	525,079,353.54	6.67%	97.51%	108.82%	-5.05%
房地产服务收入	3,647,179,416.89	2,998,276,518.87	17.79%	0.61%	0.53%	0.07%
分地区						
华中区	1,133,083,195.92	994,784,183.84	12.21%	107.36%	107.59%	-0.10%
西南区	336,283,444.29	319,924,662.10	4.86%	-11.57%	-7.97%	-3.72%
华南区	3,647,179,416.89	2,998,276,518.87	17.79%	0.61%	0.53%	0.07%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
沥青	销售量	销售量	314,860.23	184,413.8	70.74%
	生产量	生产量	314,950.26	184,457.34	70.74%
	库存量	库存量	938.58	848.55	10.61%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期销售订单大幅增加，销量和生产量均相应增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
沥青	原材料	1,028,154,965.40	96.60%	550,053,166.77	94.45%	86.92%
沥青	人工工资	2,468,086.85	0.23%	2,352,330.34	0.40%	4.92%
沥青	折旧	10,922,848.55	1.03%	11,864,189.96	2.04%	-7.93%
沥青	能源	12,643,995.80	1.19%	8,412,815.79	1.44%	50.29%
沥青	其他制造费用	10,128,831.14	0.95%	9,721,299.16	1.67%	4.19%
合计		1,064,318,727.74	100.00%	582,403,802.02	100.00%	82.75%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
改性沥青	改性沥青	533,507,871.38	12.37%	326,934,700.41	8.58%	3.79%
重交沥青	重交沥青	525,079,353.54	12.17%	251,453,995.02	6.60%	5.57%
乳化沥青	乳化沥青	5,103,338.47	0.12%	3,767,012.48	0.10%	0.02%
改性沥青加	改性沥青加工	628,164.35	0.01%	248,094.11	0.01%	0.01%

工						
道路工程施工及养护	道路工程施工及养护	62,405,359.32	1.45%	71,433,281.82	1.88%	-0.43%
其他产品	其他产品	7,006,835.61	0.16%	2,041,028.90	0.05%	0.11%
电子产品	电子产品	180,977,923.28	4.20%	170,937,179.44	4.49%	-0.29%
房地产服务	房地产服务	2,998,276,518.87	69.52%	2,982,494,507.55	78.29%	-8.78%
合计		4,312,985,364.81	100.00%	3,809,309,799.73	100.00%	

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

出售控股子公司（武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司）30%股权丧失控制权，自2019年11月1日起不再纳入合并范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	715,692,381.23
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	13.93%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	单位一	218,021,281.84	4.24%
2	单位二	197,046,017.65	3.84%
3	单位三	106,573,526.39	2.07%
4	单位四	102,902,998.87	2.00%
5	单位五	91,148,556.48	1.77%
合计	--	715,692,381.23	13.93%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	723,626,757.31
-----------------	----------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.91%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	单位一	245,734,403.10	8.12%
2	单位二	180,977,923.28	5.98%
3	单位三	149,625,327.08	4.94%
4	单位四	60,914,500.66	2.01%
5	单位五	86,374,603.19	2.85%
合计	--	723,626,757.31	23.91%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	31,728,827.99	20,541,106.20	54.47%	本期沥青产品销量增加，销售运费增加
管理费用	297,647,583.57	242,818,217.49	22.58%	
财务费用	27,612,767.05	28,473,990.25	-3.02%	
研发费用	98,644,244.27	75,859,263.68	30.04%	本期研发投入增加

4、研发投入

适用 不适用

2019年房地产中介服务板块主要研发项目有：

(1) SaaS平台项目。根据公司建立“房地产行业开放平台”战略，整合现有公司业务系统，并建立覆盖新房、二手房、租房、交易结算等房地产业务的一站式服务平台“房地产SaaS平台”。该平台包含以下几个核心模块：基础模块、盘客管理、新房管理、交易管理、营销平台以及运营管理等。采用了微服务解决方案，并对在技术上进行了二次封装和扩展，进一步提升了开发的效率和底层架构的稳定性和上层业务的可维护性，各个服务之间低耦合，对于后续维护升级带来了极大的便利，同时在数据层面引入了多数据源的解决方案，对于不同类型数据采用符合数据特性的数据存储方案，一方面降低了业务数据库的负载，提升了业务数据库的稳定性，另一方面也提升了数据分析，数据计算等相关功能执行的效率。在安全层面，考虑到SaaS开放的特性，对于常见的安全漏洞在系统架构层面进行了控制，业务代码无需关心安全层面的问题，全面的提升了系统的安全性。

(2) 交易结算创新项目。由于公司后端业务管理体系较复杂，需付出较高的运营成本才能保障业务流程的正常运转，通过对现有业务进行分析及改造，完善现有体系，并对非核心业务流程进行简化，降低后端运营成本，提升企业内部整合能力及竞争力。该项目的核心要点是准确，快速，简化。通过增加各种维度结算、业绩类报表，整合系统从交易、收付、结算各维度数据，自研数据抽取组件，输出符合业务要求的报表。通过系统进行基于数据规则的系统自动审批，优化工作流审批相关代码，大大简化业务人员流程审批工作，提升了工作效率。

(3) 营销工具项目。此项目的目标是为了更好的帮助经纪人开展业务，通过此工具，经纪人能快速制作包含房源、楼盘、商圈等内容的不同类型分析报告，可将生成的报告直接分享到微信等推广平台也可以将报告下载后发给客户，大大节省了经纪人自己编辑房源内容的时间，提升经纪人工作效率。房源分析报告有PC和H5端，采用新技术架构体系，确保性能方面以及页面的地图、图片、图表都能高质量的识别以及质量完美的转换。

2019年沥青业务主要研发项目：

(1) 基于紫外老化的彩色沥青混合料色彩稳定性研究。该项目为企业自主研发项目。到目前为止，国内外材料届开始普遍关注彩色沥青的性能老化研究，并针对彩色沥青的短期热老化、长期热老化以及性能改善进行了不同程度的相关研究。然而，对彩色沥青受紫外线老化影响的研究，尤其是对色彩保持能力影响的研究却很少。彩色沥青路面裸露于自然环境中，长年遭受紫外线作用，尤其是高纬度地区，其紫外线照射强度较高，这对彩色沥青路面在这些地方使用的颜色保持性能提出考验。因此，通过研究评价彩色沥青色彩保持能力受紫外线的影响程度显得十分必要。本项目通过研究紫外老化对彩色沥青混合料色彩的影响，形成一套色彩稳定性良好的彩色沥青混合料设计方案，并结合实际工程应用对这一技术进行系统的探讨。

(2) 道路废旧沥青混合料再生新型建筑材料技术及应用。项目将开发一种废旧路面混凝土再生新技术，采用油石分离技术将废旧沥青混凝土中石料和沥青分开，实现分别利用。废旧沥青混合料可以立刻在分离装置中加工分离，石料完全可以当新石料重新利用于道路铺装，沥青可用于沥青改性剂或与现有沥青调和和使用。或采用新的过滤系统，得到较粗级配的石料和矿质沥青胶砂，将矿质沥青胶砂用于开发新型增粘增韧材料直接用于沥青混合料或建筑材料。废旧沥青混合料分离再生技术最大限度的利用了废旧沥青混合料，直接节省了大量的砂石料和沥青资源，有效的减少了开采砂石料和废旧料占用的大量土地资源，保护了自然环境，达到了再生资源开发利用，实现了可持续发展。项目针对城市交通固废的再生循环利用，对解决国家固废资源再生利用产业中的重大和关键共性技术，都将起到推动作用。项目的开发将使国创高新在交通固废利用新材料新技术研究上跨上一个新台阶。

(3) 基于柔性减振和微孔降噪原理的市政路面降噪技术研究。项目是在2018年完成的湖北省重大专项《环境友好型路面降噪技术及材料研究》项目成果基础上进一步深入。专项开发了环保型高韧高粘阻尼改性沥青降噪材料，设计了一种新型降噪沥青混合料路面结构，并进行了试验段的铺筑，能实现路面噪音降低5分贝左右。为进一步提高降噪效果，企业继续开展自主研究项目，调整思路，基于柔性减振和微孔降噪原理对降噪路面结构进行重新设计，开发新的降噪路面结构，保证市政路面行驶舒适的同时降低行车噪音，项目将先完成实验室相关研究工作，再开展试验段铺设。

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	238	143	66.43%
研发人员数量占比	3.79%	2.41%	1.38%
研发投入金额（元）	186,546,235.20	75,859,263.68	145.91%
研发投入占营业收入比例	3.65%	1.67%	1.98%
研发投入资本化的金额（元）	87,901,990.93	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	47.12%	0.00%	47.12%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年增加的原因，主要是本报告期深圳云房研发项目大数据平台建设投入增加所致。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,534,263,610.17	5,058,715,516.52	9.40%
经营活动现金流出小计	5,096,549,082.37	4,841,494,281.46	5.27%
经营活动产生的现金流量净额	437,714,527.80	217,221,235.06	101.51%
投资活动现金流入小计	1,998,805,666.24	1,485,496,318.27	34.55%
投资活动现金流出小计	2,124,397,815.88	1,591,108,035.41	33.52%
投资活动产生的现金流量净额	-125,592,149.64	-105,611,717.14	-18.92%
筹资活动现金流入小计	429,156,606.00	584,668,708.49	-26.60%
筹资活动现金流出小计	685,630,757.29	603,458,239.56	13.62%
筹资活动产生的现金流量净额	-256,474,151.29	-18,789,531.07	-1,264.98%
现金及现金等价物净增加额	55,648,226.87	92,819,986.85	-40.05%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比增加101.51%，主要是支付的业务保证金减少、支付的税费减少。
 - 2、筹资活动产生的现金流量净额同比减少1264.98%，主要是本期取得借款收到的现金减少，偿还借款支付的现金增加。
- 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,366,682.89	0.41%	期货出售产生收益及权益法核算长期股权投资确认的投资收益	否
公允价值变动损益	3,392,622.84	1.02%	购买银行理财产品产生的收益	否
营业外收入	3,000,638.00	0.90%	主要是违约赔偿收入	否
营业外支出	3,723,836.22	1.12%	主要是赔偿金、违约金及罚款支出	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,125,583,311.47	16.92%	1,046,536,511.76	15.53%	1.39%	未发生重大变化
应收账款	668,663,179.41	10.05%	537,832,020.28	7.98%	2.07%	本期业务增加，应收款增加
存货	184,266,414.50	2.77%	193,752,133.72	2.87%	-0.10%	未发生重大变化
长期股权投资	48,872,371.17	0.73%			0.73%	主要是本期出售子公司尚泽小贷 30%股权,剩余 20%股权按权益法核算
固定资产	117,943,290.41	1.77%	135,887,941.04	2.02%	-0.25%	未发生重大变化
在建工程			184,738,100.33	2.74%	-2.74%	本期子公司监利国创在建项目竣工交付结转
短期借款	267,685,870.56	4.02%	454,115,033.67	6.74%	-2.72%	本期银行借款减少

无形资产	253,796,876.03	3.82%	193,101,700.17	2.86%	0.96%	本期深圳云房募投外购的软件及数据验收合格转无形资产资本化产生
发放贷款及垫款			215,479,693.97	3.20%	-3.20%	本期出售子公司尚泽小贷 30% 股权,不再纳入合并范围。
长期应收款	121,692,406.50	1.83%			1.83%	本期子公司监利国创在建项目竣工交付确认长期应收款。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）					1,964,420,000.00	1,962,650,000.00		1,770,000.00
4.其他权益工具投资	7,940,000.00	-1,940,000.00						6,000,000.00
金融资产小计	7,940,000.00	-1,940,000.00			1,964,420,000.00	1,962,650,000.00		7,770,000.00
应收款项融资	52,532,291.46						33,109,309.90	85,641,601.36
上述合计	60,472,291.46	-1,940,000.00			1,964,420,000.00	1,962,650,000.00	33,109,309.90	93,411,601.36
金融负债	0.00	0.00			0.00	0.00		0.00

其他变动的内容

应收款项融资增加33,109,309.90元，是本期银行承兑汇票的净增加额。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末余额	年初余额
汇票承兑保证金	71,540,707.50	56,300,540.00
保函保证金	6,721,869.63	11,422,024.90
信用证保证金	16,645,608.06	9,823,157.92

监管货币资金(注)	36,211,870.61	29,492,480.14
存出保证金		683,280.00
合 计	131,120,055.80	107,721,482.96

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
99,100,000.00	90,000,000.00	10.11%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳云房网络科技有限公司	房地产中介服务	增资	80,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权	已完成	0.00		否		
湖北国创云房房屋租赁有限公司	房屋租赁、房屋出租中介服务	其他	19,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	股权	已完成	0.00	-20,593,267.24	否		
湖北长江资源循环利用	资源循环利用及装备技	新设	100,000.00	40.94%	自有	无	长期	股权	已完成	0.00		否		

及装备创新中心有限公司	术开发等													
合计	--	--	99,100,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-20,593,267.24	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017	非公开发行	181,714	6,491.96	181,766.73	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	181,714	6,491.96	181,766.73	0	0	0.00%	0	--	0

募集资金总体使用情况说明

2016年12月30日召开的第五届董事会第十七次会议决议、2017年2月6日召开的2017年第二次临时股东大会决议、2017年7月17日召开的第五届董事会第二十四次会议决议，经中国证券监督管理委员会《关于核准湖北国创高新材料股份有限公司向深圳市大田投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]1171号）核准，本次非公开发行股票的发行数量为不超过226,012,433股。本公司由主承销商中德证券有限责任公司于2017年9月25日向特定投资者非公开发行A股普通股股票226,012,433股，每股面值1元，每股发行价格为人民币8.04元，股款以人民币现金缴足。截至2017年9月25日止，非公开发行A股股票募集资金总额计为人民币1,817,140,000.00元。

上述募集资金总额扣除承销费用人民币 24,000,000.00 元后，本公司收到募集资金人民币 1,793,140,000.00 元，非公开发行 A 股股票实际募集资金净额为人民币 1,793,140,000.00 元（以下简称“募集资金”）。

截至 2017 年 9 月 25 日，上述 A 股普通股非公开发行及募集资金的划转已经全部完成，募集资金业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）予以验证并出具众环验字（2017）010127 号验资报告。

截至 2019 年 12 月 31 日，A 股普通股非公开发行募集资金存放银行产生利息并扣除银行手续费支出共计人民币 946,258.52 元。截至 2019 年 12 月 31 日，共使用募集资金人民币 1,817,667,258.27 元，其中支付交易对价 1,607,400,000.00 元，支付中介机构费用 29,200,000.00 元，置换 2017 年云房源大数据运营平台建设项目已使用 30,231,500.00 元，置换 2017 年支付的中介机构服务费 10,400,000.00 元，2018 年度云房源大数据运营平台建设项目使用 75,516,205.68 元，2019 年度云房源大数据运营平台建设项目使用 64,919,552.59 元（含募集资金银行存款产生的利息并扣除银行手续费支出）。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1. 支付深圳云房交易现金对价	否	160,740	160,740		160,740	100.00%			不适用	否
2. 支付中介机构服务费用	否	3,960	3,960		3,960	100.00%			不适用	否
3. 深圳云房云房源大数据运营平	否	17,014	17,014	6,491.96	17,066.73	100.31%	2019年12月31日		不适用	否
承诺投资项目小计	--	181,714	181,714	6,491.96	181,766.73	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	181,714	181,714	6,491.96	181,766.73	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目 实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目 实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目 先期投入及置换情况	适用 2018年2月13日，经公司董事会审议通过，公司以募集资金对先期投入的4,063.15万元自筹资金进行了置换。该事项已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年2月13日出具的众环专字（2017）011421号专项报告鉴证。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万	本月初起至出	出售对公司的	股权出售为上	股权出售定价	是否为关联交	与交易对方的	所涉及的股权	是否按计划如	披露日期	披露索引

			元)	售日 该股 权为 上市 公司 贡献 的净 利润 (万 元)	影响	市公 司贡 献的 净利 润占 净利 润总 额的 比例	原则	易	关联 关系	是否 已全 部过 户	期实 施,如 未按 计划 实施, 应当 说明 原因 及公 司已 采取 的措 施		
湖北 国创 道路 工程 有限 公司	武 汉 市 江 夏 区 尚 泽 小 额 贷 款 有 限 责 任 公 司	2019 年 10 月 31 日	32,76 3,043. 4	87,03 6.65	无影 响	0.00%	被出 售方 净资 产账 面价 值	是	同受 一方 控制	否	是	2019 年 12 月 31 日	巨潮 资讯 网《关 于出 售控 股子 公司 部分 股权 暨关 联交 易的 公告》 (公告 编号 2019- 59)
毛惠 兰	武 汉 市 江 夏 区 尚 泽 小 额 贷 款 有 限 责 任 公 司	2019 年 10 月 31 日	32,76 3,043. 4	87,03 6.65	无影 响	0.00%	被出 售方 净资 产账 面价 值	否	非关 联方	否	是	2019 年 12 月 31 日	巨潮 资讯 网《关 于出 售控 股子 公司 部分 股权 暨关 联交 易的 公告》

													(公 告 编 号 2019- 59)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司 类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳云房 网络科技 有限公司	子公 司	房地产中介业务 即提供房地产代 理销售业务、二 手房房地产经纪 业务	200000000	1,960,413, 433.67	1,455,337, 977.87	3,646,190, 896.79	342,526,00 3.18	313,331,73 4.53

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限任公 司	出售 30%股权	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

全资子公司深圳云房经营业绩良好，营业收入稳定，净利润同比持平。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）2019年公司发展战略和经营计划的进展情况回顾

1、房地产中介服务业务

2019年是中国房地产中介市场形势最为严峻的一年。行业内部，个别头部企业利用资本资金优势，恶意挖人、抢铺，行业生态恶化，同时政策环境也不容乐观。面对不利局面，公司董事会紧紧围绕“抓目标、找增长、要质量、强平台”战略，把握市场脉动，谋大事，议大事，找准发力方向，抓住关键少数，不断创新和激发组织活力，推进公司经营稳健发展。

（1）坚持以效益为中心，不断提升公司核心竞争优势。面对日益激烈的市场竞争和严厉

的政策调控，始终坚持以效益为中心，强化公司整体互动、上下联动，加强团队执行力建设，提高公司快速反应能力和一二手联动效果。同时，合理拓铺和加强线上引流相结合，充实战略空白点，不断强化与头部开发企业的战略合作，深耕重点商圈，实现了公司资源的优化配置，取得了反侵蚀保卫战阶段性成果。2019年公司房地产中介服务网点布局日趋优化，经营业绩稳中有升。

(2) 坚持以经营机制改革为驱动，力促公司经营模式转型升级。召开专题会议研究探讨深圳云房4.0模式改革的具体方案，确定了改革试点的具体区域，并就全面加强合规管控、完善加盟制度安排、强化全程督导和服务、促进平台能力建设等问题进行了具体部署。目前为止，公司实施4.0模式的店铺达到193家，经营效益相比同期均有较大提高。

(3) 坚持以科技进步为先导，强化平台能力建设。2019年全面完成了深圳云房系统平台的升级改造工作，累计投入研发资金1.7亿。共计上线各类研发项目523个，项目涵盖saas平台、交易结算创新及营销工具等多个方面。通过多样化的投放模式，深入挖掘用户行为数据，实现了从被动投放到主动投放的历史性跨越，当年日均PV增长7%、客户进线量增长22%、线上成交单量增长16%。

(4) 坚持从严管理，强化内控监督。结合公司实际情况，不断优化公司治理制度，完善公司内部管理流程，提升公司规范化管理水平。2019年，还先后开展了募投资金专项检查、网点建设资金专项检查和财务合规性专项检查，并对检查发现的问题及时督促进行了整改。

(5) 坚持以人为本，不断强化队伍建设。通过“走出去请进来”等多种方式，先后开展集中培训20次，参加人员达1350人次；深圳云房各门店采取网上培训、以会代训等多种形式，累计组织培训近一万场次。积极创造条件，对竞争激烈经营困难的片区和门店，及时进行门店的升级改造或搬迁，并根据具体情况给予以一定的经济补贴，帮助其度过难关、重拾信心，较好的稳定了队伍，稳定了人心。

2、沥青业务

报告期内，公司充分发挥内生动力，抓质量、抓技术、抓生产，不断强化生产管控能力，提升沥青产品竞争力。

(1) 多点发力，有效稳定并拓展市场。报告期内，公司积极应对市场环境变化，调整销售布局、充分利用库区区位优势及环保、安全等差异化优势，在湖北、广西继续保持区域龙头的市场地位。同时，加大非传统优势区域市场的推广力度，在湖南、山东、宁夏、甘肃等地均有所斩获。在三季度的供货高峰期，公司按照顾大局、保重点、兼顾中小客户的原则，

积极同客户沟通、采取错峰发货、集中调配等方式，全力做好各项目、各客户的供货组织、协调和服务工作，圆满的完成了各项目的供应任务。同时，公司将产品质量作为突出竞争优势的核心要素，以保质为先决条件指导采购和生产，从源头上严把质量关，确保所采购的重交沥青均为国内外优质沥青品牌，从而使公司的重交沥青、SBS改性产品质量及稳定性高于同行，得到客户一致好评，提高了客户黏性。

(2) 合作共赢，创新业务模式。公司充分利用上游资源及自有库的位置优势，加大为客户提供代采购、仓储物流以及改性加工等供应链服务业务的力度。供应链服务业务垫资少、资金收益高、回款快，既能降低经营不确定性，还能减少成本，优化了流通效率，提升了经营效益。公司还积极尝试与中石化展开双边贸易合作，利用国内外沥青差价，与中石化开拓直销业务，为未来进一步拓展大客户直供业务奠定了基础。

(3) 强化保障，提升产品质量。公司长期注重科技研发和生产相结合，坚持自主创新与产学研相结合，形成公司自主的知识产权和核心竞争力。建立了“24小时内响应，48小时内技术人员到场”等多项产品技术服务准则，积极与业主及施工单位进行技术沟通、现场服务，解决相关技术问题和产品质量纠纷。公司技术中心与生产中心建立高效协调机制，加强原材料入库、生产、产品出库各环节的监管，确保出库沥青全部合格。通过有效的产品质量管控和积极主动的技术服务，大幅度降低退货及技术纠纷频次，得到了项目业主的充分肯定，确保全年无退货。

(4) 加强管理，打造高效运营体系。报告期内，公司进一步优化内控制度和业务流程，确保公司沥青业务高效稳健运作。积极响应沥青行业相关监管要求，取得了沥青库区消防安全、环境安全及危险货物作业等一系列的合法合规性认定，使公司沥青库区成为区域内为数不多手续完备的沥青基地，从而为沥青仓储加工等业务带来更多的市场机遇。2019年公司落实三级安全责任制，逐级进行安全责任目标分解、责任到人，确保各生产基地、施工现场的各项工作在保证安全的前提下开展。

(二) 行业竞争格局和发展趋势

1、房地产中介服务业

(1) 房地产中介服务业竞争格局

我国地产中介行业参与者众多，由于行业进入门槛较低和房地产的区域性特征，许多参与者规模较小且仅在单个区域运营。目前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。房产中介业务模式不断创新融合，新房中介从场内走向场外和线上，二手房中介从传统线下融合互联网走向大平台。

当前房产中介领域的主要竞争对手有：链家、贝壳、我爱我家、中原地产、乐有家等。

（2）房地产中介服务业发展趋势

总体上看，2020年“房住不炒”仍然是房地产调控的主基调，“因城施策”仍然是房地产政策调控的主要方向，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显。一线城市在供应端持续改善或城市规划利好影响下，市场延续底部回升行情可期；二手住宅市场虽仍面临下行压力，但部分城市将小幅回温，以人口持续流入的核心城市和改善性需求潜力较大的一二线城市为主。长三角、珠三角、大湾区多数城市因经济、政策、区位等优势，市场表现将持续向好。部分城市二手房价格调整压力突出，整体市场价格逐步趋稳。因城施策、因区施策，将使房地产市场进入总量稳定、区域分化的新阶段。

2、沥青行业

（1）沥青行业竞争格局

公司沥青业务与国家基础设施建设密切相关，广泛用于高速公路、高等级公路、乡村道路等构成的四通八达的运输网。近年来随着国内公路材料招标市场逐步规范，市场化程度越来越高，产品品牌、质量、技术服务能力成为行业竞争的关键因素。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，但由于中国国内道路情况复杂，造成改性沥青产品需求主体复杂、产品需求层次多，在实行产品差别化和适应性方面相对薄弱；

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、浙江兰亭高科等，这些厂商各自有成熟的市场，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，部分公司拥有自主研发的核心技术和高端产品。

（2）沥青行业发展趋势

尽管国内经济目前面临一定的下行压力，但高速公路等城市基础设施建设依然是国民经

济的重点投资领域，在未来仍将保持一定比例的增长。另外，原有公路的升级改造及维修保养需求也会逐年递增。目前我国已建成的大部分高速公路设计寿命为15-20年，由于超载、使用保养不当，有些路段实际使用5-7年后，甚至更短的时间内就出现开裂、泛油、剥落、严重车辙等问题，高等级公路和次等级公路的保养维护，尤其是路面保养维护是未来改性沥青行业的重要需求来源。总体而言，随着国民经济总体保持“中高速”稳定发展，以改性沥青为代表的高端沥青产品仍然存在着较好的发展前景。

（三）公司发展战略及2020年度经营计划

1、公司发展战略

坚持以效益为中心，持续优化经营机制创新，不断强化平台能力建设和队伍素质建设，提高产品和服务质量，进一步提升市场份额，确保公司核心竞争力和可持续发展能力始终处于国内行业第一方阵。

2、可能面临的风险因素

（1）多元化经营风险。目前公司主要从事房地产中介服务业务和沥青业务。不同领域的市场和经营管理及业务流程的差异，对公司经营管理能力提出了更高的要求。决策失误、经营失策、管理失控，将导致公司经营效率降低，营运成本上升等多方面的风险，从而影响公司发展战略目标的实现。

对策：公司将积极巩固和优化房地产中介业务板块的经营管理团队，并通过不断优化制度安排和制度建设，强化沟通机制等多种方式，进一步提高决策效率和管控效能。同时强化业务、资金、人员和管理等多方面的整合，充分发挥两大业务板块的协同效应。

（2）产业政策调整风险。近年来，为了促进房地产市场健康、平稳、有序发展，各地政府根据房地产市场的实际情况，针对性地出台了限购、限贷等政策，对土地及商品房销售等环节进行调控，房地产产业政策的变化将极大影响到公司房地产中介服务行业业务的发展。若不能适应宏观经济形势及政策导向的变化，将对公司房地产中介服务业板块的经营管理和未来发展产生不利影响。

对策：公司将不断加强行业政策研究，密切关注市场动态，及时把握市场走势，深入研究客户需求，不断创新经营模式和调整经营策略，抢占市场先机，扩大公司业务覆盖面。

（3）行业周期性与业务季节性波动风险。公司沥青业务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耐性。改性沥青受天

气、温度等客观因素影响，公路工程特别是公路路面施工存在明显的季节性。

房地产中介服务行业的发展受到宏观经济发展、人口、政治、社会、文化、法律制度、传统习俗等多种因素的影响，短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。房地产中介服务行业也存在显著的周期性特征。通常来讲，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃。

对策：公司沥青业务板块将加大市政、零散客户的开发，加快沥青小产品的推广，同时在全国进行合理布局；房产中介服务板块努力拓展服务边界，强化一二手联动，提升市场占有率，提高公司抵御市场风险能力，有效降低行业周期性与业务季节性风险。

(4) 商誉减值风险。受宏观经济环境的变化、房地产上下游行业的波动、市场竞争加剧等因素影响，如深圳云房未能根据市场情况及时调整经营策略，保持自身竞争优势，可能导致公司2017年重大资产重组项目形成的商誉面临减值风险。

对策：公司将采取积极措施进一步激励深圳云房经营层勤勉履职；进一步整合管理，促进优势互补；进一步加大支持力度，提升深圳云房整体经营实力和抗风险能力。

(5) 人才流失风险。拥有经验丰富的管理团队和研发团队，是保持公司核心竞争力的关键所在。面对激烈的市场竞争，如何控制保持核心团队的人才流失的风险，一直是公司重点关注的问题之一。

对策：公司将进一步加强核心团队建设，建立健全人才培养机制，营造人才快速成长与发展的良好氛围，同时积极推进有效的绩效管理体系，强化团队人文关怀等措施，保障公司的活力和竞争力，减少人才流失风险。

(6) 原材料价格波动风险。沥青采购成本受国际原油价格的影响，可能出现较大的价格波动，如公司产品的调价机制无法与原材料价格的上涨速度匹配时，将增加公司成本控制的难度和公司的经营风险。

对策：密切关注国际原油价格的波动，加强与国内外石油石化巨头的战略合作，确保公司长期稳定的原材料供应渠道；同时，利用公司的资金、市场、库容等优势，加强淡季原材料储备，降低公司原材料价格大幅波动风险。

(7) 应收账款管理风险。公司的主要客户为高速公路或市政工程建设单位，资金支付审批手续所需审核的部门较多，流程周期较长，建设资金能否及时到位也会使部分项目延后建设或延长建设期，间接影响公司销售回款。如果公司在销售收入持续增长的同时，不能对应收账款实施高效管理，将给公司经营业绩带来不利影响。

对策：在投标前注重客户的资信评价，选择综合实力强、资金来源有保障的项目，以提高项目履约和管理能力，减少影响回款的不利因素。同时加大催收力度，提高应收账款的回款效率。

3、2020年度经营策略

(1) 持续强化市场导向。以效益为中心，不断优化公司资源配置，进一步提升市场份额，积极推进经营机制创新和公司组织体系扁平化建设，激发组织活力，增强和提升公司的核心竞争优势和可持续发展能力。

(2) 持续强化平台能力建设。努力创造条件，不断加大研发投入，全面推进交易自动化系统、售后业务支持中心等项目的建设，加快建设契合市场需要的高效平台。2020年，公司在房产中介服务领域将不断升级信息化平台，通过优化双渠道营销模式，线上引流、线下变现，提高交易效益、保障客户利益及服务体验，增强平台科技为产业赋能。保障新模式产品顺利上线，保障新模式产品稳定运行。沥青业务方面，逐步建立MES自动生产执行系统、ERP企业资源计划系统、战略管理和商业分析的智能化系统，形成数字化沥青库，并利用内存计算、物联网、人工智能、大数据，实现人、设备和业务网络的实时互联，将财务会计管理、人力资源管理、客户关系管理、销售服务管理以及ERP、MES系统整合，达到可进行战略管理和商业分析的目的。进一步完善整体运营架构，减少管理人员数量，将人员职能向销售和生 产等一线岗位倾斜，提高运营效率。

(3) 持续强化研发成果转化。房地产业务方面，持续推动科技平台为产业赋能，更加深入广泛地运用大数据、OCR、AI等技术，持续打磨产品、提升客户体验、为经纪人赋能。沥青业务方面，积极推动研发项目的研发及验收，并进行试验路段铺筑，推动成熟产品的工业化；进一步加强对彩色沥青、高粘沥青等特种沥青材料的升级和推广应用。

(4) 持续强化规范化运作。根据监管部门的要求，不断完善公司治理架构，确保会议“三会”流程合规，议案科学，落实高效。进一步完善制度安排和制度建设，确保内控机制和业务运作规范有效运行。强化董事会在公司战略规划设计等方面的核心引领作用，积极谋划和推进公司中长期战略的完善和落地。

(5) 持续强化队伍素质建设。通过多种方式、多种渠道实行多层次全方位的业务培训及相关素质建设培训，建设一只精干高效的能打硬仗的全能性队伍。

(6) 持续强化投资者关系管理。严格遵守国家法律法规和监管要求，认真履行信息披露义务，确保信息披露的及时、真实、准确和完整。通过多种渠道加强与投资者的联系和沟通，

认真做好投资者关系管理，树立公司良好的资本市场形象。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2017年度利润分配方案：公司计划年度不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

2018年度利润分配方案：公司计划年度不派发现金红利、不送红股、不以公积金转增股本。

2019年度利润分配预案：公司拟以916,325,201.00股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.50元（含税），本次合计派发现金股利137,448,780.15元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	137,448,780.15	306,726,061.01	44.81%	0.00	0.00%	137,448,780.15	44.81%
2018年	0.00	312,100,956.37	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	0.00	42,915,555.74	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
---------------	---

每 10 股派息数（元）（含税）	1.5
分配预案的股本基数（股）	916,325,201.00
现金分红金额（元）（含税）	137,448,780.15
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	137,448,780.15
可分配利润（元）	208,052,229.25
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2019 年度公司拟以 916,325,201.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），本次合计派发现金股利 137,448,780.15 元。公司本年度不送红股，不以资本公积金转增股本。本事项尚需提交公司 2019 年度股东大会审议。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	国创高科实业集团有限公司;拉萨市云房创富投资管理有限公司;深圳市大田投资有限公司;深圳市开心同创投资企业(有限合伙);深圳市开心同富投资企业(有限合	股份限售承诺	关于股份锁定的承诺函(发行股份及支付现金购买资产的部分交易对方)因本次交易取得的上市公司股份,自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让;锁定期满后,本公	2017 年 10 月 23 日	36 个月	严格履行中

	伙)		司本次取得的新增股份在履行完毕全部补偿义务(如有)后的剩余部分一次性解除锁定。			
	长江资管超越理财东湖16号集合资产管理计划;高攀文;共青城互兴明华投资管理合伙企业(有限合伙);国创高科实业集团有限公司;深圳传承互兴投资合伙企业(有限合伙);太平洋证券共赢3号集合资产管理计划;五叶神投资有限公司;珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业(有限合伙)	股份限售承诺	配套募集资金认购方股份锁定的承诺本公司/企业/资管计划/人通过本次发行认购的国创高新股份自新增股份上市之日起三十六个月内不得转让。本次发行结束后,由于送股、转增股本等原因而对应新增取得的国创高新股份,亦应遵守上述锁定要求。	2017年10月23日	36个月	严格履行中
	共青城中通传承互兴投资管理合伙企业(有限合伙);国创高科实业集团有限公司;拉萨市云房创富投	业绩承诺及补偿安排	"发行股份及购买资产交易对方的业绩承诺:交易对方业绩承诺期为2016年度、2017年度、2018年度	2017年10月23日	36个月	严格履行中

	<p>资产管理有限 公司;深圳 传承互兴投 资合伙企业 (有限合 伙);深圳市 大田投资有 限公司;深 圳市互兴拾 伍号投资企 业(有限合 伙);深圳市 开心同创投 资企业(有 限合伙); 深圳市开心 同富投资企 业(有限合 伙);深圳市 前海鼎华投 资有限公 司;深圳市 自觉飞马之 星二号投资 企业(有限 合伙);五叶 神投资有限 公司;珠海 横琴易简共 赢贰号股权 投资基金企 业(有限合 伙)</p>		<p>和 2019 年 度。交易对 方承诺,标 的公司 2016 年度、 2017 年度、 2018 年度 和 2019 年 度经审计后 的税后净利 润分别不低 于人民币 24,250 万 元、25,750 万元、 32,250 万元 和 36,500 万 元。上述净 利润以扣除 非经常性损 益后归属于 母公司普通 股股东的净 利润为计算 依据,并应 扣除本次交 易实施完成 后甲方追加 投资或募集 配套资金用 于标的公司 在建项目所 带来的收益 及其节省的 财务费用, 其中财务费 用按照中国 人民银行公 布的同期同 档次贷款基 准利率计算 确定。"</p>			
	<p>共青城中通 传承互兴投</p>	<p>关于同业竞 争、关联交</p>	<p>一、关于减 少与规范关</p>	<p>2017 年 10 月 23 日</p>	<p>长期</p>	<p>严格履行 中</p>

	<p>资产管理合伙企业（有限合伙）；拉萨市云房创富投资管理有限公司；深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）；深圳市大田投资有限公司；深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）；深圳市开心同创投资企业（有限合伙）；深圳市开心同富投资企业（有限合伙）；深圳市前海鼎华投资有限公司；深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）；五叶神投资有限公司；珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）</p>	<p>易、资金占用方面的承诺</p>	<p>联交易的承诺。在本次交易完成后，本公司/企业及本公司/企业拥有实际控制权或重大影响的企业及其他关联方将尽量避免与国创高新及其控股子公司间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规、规章以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护国创高新及其中小股东利益。</p> <p>二、避免同业竞争的承诺。除非本公司/企业不再持有国创高新的股份，否则本</p>			
--	--	--------------------	---	--	--	--

			公司/企业及本公司/企业拥有实际控制权或重大影响的企业不得以任何形式从事、参与或协助他人从事任何与国创高新及其子公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的经营活动，也不直接或间接投资任何与国创高新及其子公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的经济实体。			
	国创高科实业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于减少与规范关联交易、避免同业竞争的承诺	2017年10月23日	长期	严格履行
	高庆寿	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于减少与规范关联交易、避免同业竞争的承诺	2017年10月23日	长期	严格履行
	国创高科实业集团有限公司	其他承诺	关于确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺	2017年10月23日	长期	严格履行

	高庆寿	其他承诺	关于确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺；保持国创高新独立性的承诺	2017年10月23日	长期	严格履行
	冯浩;高庆寿;高涛;郝立群;彭斌;彭雅超;钱静;伍新木;张宁;张威	其他承诺	关于确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺	2017年10月23日	长期	严格履行
	高庆寿	其他承诺	本承诺函签署之日起至本次交易完成后60个月内，本人不会主动放弃或促使本人控制的主体放弃在上市公司董事会的提名权和/或股东大会的表决权，也不会协助或促使本人控制的主体协助任何其他方谋求对上市公司的控股股东及实际控制人的地位，本人无放弃上市公司控制权的计划。	2017年10月23日	60个月	严格履行
	国创高科实	其他承诺	本承诺函签	2017年10	60个月	严格履行

	业集团有限 公司		署之日起至 本次交易完 成后 60 个 月内, 本公 司不会主动 放弃在国创 高新董事会 的提名权和 /或股东大 会的表决 权, 也不会 协助任何其 他方谋求对 国创高新的 控股股东及 实际控制人的地位, 本 公司无放弃 上市公司控 股权的计 划。	月 23 日		
	国创高科实 业集团有限 公司;湖北 长兴物资有 限公司	其他承诺	关于保持上 市公司独立 性的承诺	2017 年 10 月 23 日	长期	严格履行
	高庆寿	其他承诺	关于保持上 市公司独立 性的承诺	2017 年 10 月 23 日	长期	严格履行
首次公开发行或再融资时所作承 诺	高庆寿;国 创高科实业 集团有限公 司;湖北长 兴物资有限 公司	关于同业竞 争、关联交 易、资金占 用方面的承 诺	避免同业竞 争的承诺	2010 年 03 月 23 日	长期	严格履行 中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	湖北国创高 新材料股份 有限公司	分红承诺	公司未来三 年 (2018-202 0 年) 的具 体股东回报 规划	2018 年 04 月 26 日	3 年	严格履行 中

承诺是否按时履行	是
----------	---

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
深圳市市云房网络科技有限公司	2016年01月01日	2019年12月31日	36,500	35,956.12	不适用	2017年01月03日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

√ 适用 □ 不适用

根据公司与交易对方（共青城中通传承互兴投资管理合伙企业、国创高科实业集团有限公司、拉萨市云房创富投资管理有限公司、深圳传承互兴投资合伙企业、深圳市大田投资有限公司、深圳市互兴拾伍号投资企业、深圳市开心同创投资企业、深圳市开心同富投资企业、深圳市前海鼎华投资有限公司、深圳市自觉飞马之星二号投资企业、五叶神投资有限公司、珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业）签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《业绩承诺补偿协议》，深圳云房2016年-2019年净利润不低于24,250万元、25,750万元、32,250万元和36,500万元。上述净利润以扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润为计算依据，并应扣除本次交易实施完成后国创高新追加投资或募集配套资金用于标的公司在建项目所带来的收益及其节省的财务费用，其中财务费用按照中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率计算确定。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

自2016年1月1日起至2019年12月31日止期间，以上承诺项目实现净利润122,586.64万元，较业绩承诺数118,750.00万元增加3,836.64万元，增加比例为3.23%，已完成盈利承诺业绩。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、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

会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第六届董事会第二次会议于2019年8月28日决议通过，本集团于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在2019年1月1日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

——本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本集团在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对金融资产产生的影响

在首次执行日（2019年1月1日），本集团财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本（贷款和应收款项）	52,532,291.46	摊余成本	
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	241,176,478.62	摊余成本	239,848,186.29
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	537,832,020.28	摊余成本	537,832,020.28
应收款项融资	摊余成本（贷款和应收款项）		以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,532,291.46
发放贷款及垫款	摊余成本（贷款和应收款项）	223,308,437.74	摊余成本	215,479,693.97
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00

b、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本	52,532,291.46	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,532,291.46
应收账款	摊余成本	537,832,020.28	应收账款	摊余成本	537,832,020.28
其他应收款	摊余成本	241,176,478.62	其他应收款	摊余成本	239,848,186.29

可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00
发放贷款和垫款	摊余成本	223,308,437.74	发放贷款和垫款	摊余成本	215,479,693.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,197,200.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,197,200.00

c、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本	13,515,577.30	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	13,515,577.30
应收账款	摊余成本	175,754,876.30	应收账款	摊余成本	175,754,876.30
其他应收款	摊余成本	137,944,374.38	其他应收款	摊余成本	137,944,374.38
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,197,200.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,197,200.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收票据	52,532,291.46			
减：转出至应收款项融资		-52,532,291.46		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
应收账款	537,832,020.28			
重新计量：预计信用损失准备				

按新金融工具准则列示的余额				537,832,020.28
其他应收款	241,176,478.62			
重新计量：预计信用损失准备			-1,328,292.33	
按新金融工具准则列示的余额				239,848,186.29
发放贷款和垫款	223,308,437.74			
重新计量：预计信用损失准备			-7,828,743.77	
按新金融工具准则列示的余额				215,479,693.97
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
应收款项融资	---			
从应收票据转入		52,532,291.46		
从应收账款转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				52,532,291.46
可供出售金融资产（原准则）	7,940,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				---
其他权益工具投资	---			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		7,940,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
应收票据	13,515,577.30			
减: 转出至应收款项融资		-13,515,577.30		
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
应收账款	175,754,876.30			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				175,754,876.30
其他应收款	137,944,374.38			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				137,944,374.38
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:				
应收款项融资				
从应收票据转入		13,515,577.30		
从应收账款转入				
重新计量: 按公允价值重新计量				
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				13,515,577.30
可供出售金融资产(原准则)	7,940,000.00			
减: 转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		7,940,000.00		

重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	69,424,538.81			69,424,538.81
其他应收款减值准备	18,513,002.84		1,328,292.33	19,841,295.17
发放贷款和垫款减值准备	45,565,024.75		7,828,743.77	53,393,768.52

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	26,748,977.30			26,748,977.30
其他应收款减值准备	8,105,959.49			8,105,959.49

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；

F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

七、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。

八、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

本报告期出售控股子公司武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司30%股权，11月1日起不再纳入合并范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴杰、钱小莹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司因重大资产重组，于2016年聘请中德证券有限公司为独立财务顾问，财务顾问费用400万元已于2017年支付。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
湖北国创道路工程有限公司	同受一方控制	股权转让	出售控股子公司尚泽小贷15%股权	被出售方净资产账面价值	3,276.3		3,276.3	现金	0	2019年12月31日	巨潮资讯网《关于出售控股子公司部分股权暨关联交易的

											公告》 (公告 编号 2019-59)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				无							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对经营成果无影响,对财务状况无重大影响							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				无							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广西国创道路材料有限公司	2017年04月08日	6,000	2017年04月28日	1,345.84	连带责任保证	3年	否	是
广西国创道路材料有限公司	2016年04月24日	5,500	2018年03月16日	0	连带责任保证	1年	是	是
广西国创道路材料有限公司	2018年06月12日	5,500	2019年07月08日	4,696.75	连带责任保证	半年	否	是
广西国创道路材料有限公司	2016年12月15日	5,000	2017年02月22日	0	连带责任保证	2年	是	是
广西国创道路材料有限公司	2019年03月01日	5,000	2019年03月07日	0	连带责任保证	3年	否	是
广西国创道路材料有限公司	2017年10月29日	5,000	2018年12月05日	0	连带责任保证	1年	是	是
广西国创道路材料有限公司	2017年04月08日	2,000	2018年11月05日	0	连带责任保证	1年	是	是
广西国创道路材料	2019年	5,000	2018年12月	222.99	连带责任	1年		

有限公司	08月29日		05日		保证			
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			10,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			6,265.58
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			39,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			6,265.58
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市大数云房网络科技有限公司	2018年04月24日	10,000	2018年05月03日	0	连带责任保证	1年	是	是
深圳市大数云房网络科技有限公司	2018年08月08日	6,000	2018年06月28日	0	连带责任保证	1年	是	是
深圳市世华房地产投资顾问有限公司		10,000	2017年07月30日	0	连带责任保证	1年	是	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			26,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			10,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			6,265.58
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			65,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			6,265.58
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				1.17%				
其中:								

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	196,442	177	0
合计		196,442	177	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司在坚持依法经营，规范运作，保证企业持续发展的过程中，自觉履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益，努力实现企业与利益相关者的协同发展、与客户共同成长，力争为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值。

1、保障客户和消费者权益。公司作为产品及服务提供方，公司制定了严格的产品质量标准、标准化的服务流程及客户回访机制，保障消费者利益，提升服务效率和客户感受。深圳云房是深圳市消委会“315志愿者团队分队”的成员，为消费者维权代言。

2、构建和谐劳动关系。公司以人为·{，把人才战略作为企业发展的重点，公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》、《妇女权益保护法》等相关法律法规，尊重和维护员工的个人权益，切实关注员工健康、安全和满意度，重视人才培养，实现员工与企业的共同成长，不

断将企业的发展成果惠及全体员工，构建和谐稳定的劳资关系。

3、保证安全生产。安全是企业生存的前提条件，公司上下始终绷紧安全这根弦，进一步提高安全意识，树立安全出效益、安全是最大效益的理念；进一步夯实安全基础，既保持严抓严管的高压态势，又在“细”和“实”上狠下功夫，不断提高安全基础管理水平；坚持以动态达标为目标，大力推进安全质量标准化建设再提升工作。

4、开展爱心公益活动。公司下属的全国各Q房门店均为市民提供暖心便民服务，开展Q房公益，关爱自闭症儿童、患癌儿童，免费提供房产咨询服务，努力为社会和谐稳定发展贡献自己的力量。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

经公司核查，公司及其控股子公司不属于重点排污单位。公司及子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	430,358,342	46.97%				210,701	210,701	430,569,043	46.99%
3、其他内资持股	430,358,342	46.97%				210,701	210,701	430,569,043	46.99%
其中：境内法人持股	398,932,843	43.54%						398,932,843	43.54%
境内自然人持股	7,793,660	0.85%				210,701	210,701	8,004,361	0.87%
二、无限售条件股份	485,966,859	53.03%				-210,701	-210,701	485,756,158	53.01%
1、人民币普通股	485,966,859	53.03%				-210,701	-210,701	485,756,158	53.01%
三、股份总数	916,325,201	100.00 %						916,325,201	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

较上年同期，报告期末公司股份总数没有变化，有限售条件股份增加210,701股，主要是因为董事会、监事会换届后，中国结算公司根据高管持股情况调整了高管锁定股数量，增加了210,701股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
吕华生	0	75,000	0	75,000	高管限售股	结算公司根据高管持股数量调整
钱静	75,750	0	0	75,750	高管限售股	结算公司根据高管持股数量调整
郝立群	55,500	0	0	55,500	董事限售股	结算公司根据高管持股数量调整
彭雅超	82,125	0	0	82,125	高管限售股	结算公司根据高管持股数量调整
吉永海	0	76,500	0	76,500	高管限售股	结算公司根据高管持股数量调整
戴智君	0	20,000	0	20,000	离任监事限售股	2021年1月15日
高涛	105,337	35,113	0	140,450	离任高管限售股	2021年1月15日
彭斌	12,262	4,088	0	16,350	离任高管限售股	2021年1月15日
合计	330,974	210,701	0	541,675	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	27,843	年度报告披露日前上一月末	31,099	报告期末表决权恢复的优先股股东	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的	0
-------------	--------	--------------	--------	-----------------	---	--------------------	---

		普通股股 东总数			总数（如有） （参见注 8）			优先股股东总 数（如有）（参 见注 8）		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况										
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末 持股数量	报告期 内增减 变动情 况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 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%	338,037,10 5		143,157,792	194,879,313	质押		196,623,28 1	
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	0	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	0	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	0	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	24,000,000	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	4,994,198				
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	-21288 00	12,562,189	0	质押		12,562,189	
太平洋证券一 平安银行一太 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	0				
长江证券资管 一交通银行一 长江资管超越 理财东湖 16 号 集合资产管理 计划	其他	1.22%	11,194,029		11,194,029	0				
深圳市开心同 富投资企业（有 限合伙）	境内非国 有法人	1.19%	10,922,569		10,922,569	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、拉萨市云房创富投资管理有限公司和深圳市开心同富投资企业（有限合伙）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。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
国创高科实业集团有限公司	194,879,313	人民币普通股	194,879,313
湖北长兴物资有限公司	24,000,000	人民币普通股	24,000,000
钟俊	9,806,000	人民币普通股	9,806,000
上海宜业投资有限公司	6,242,688	人民币普通股	6,242,688
五叶神投资有限公司	4,994,198	人民币普通股	4,994,198
UBS AG	2,863,599	人民币普通股	2,863,599
黄浩栋	2,624,400	人民币普通股	2,624,400
张小霞	2,513,200	人民币普通股	2,513,200
国投汇金资产管理（深圳）有限公司—国投汇金稳健三期私募证券投资基金	1,967,300	人民币普通股	1,967,300
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	1,921,500	人民币普通股	1,921,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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、拉萨市云房创富投资管理有限公司和深圳市开心同富投资企业（有限合伙）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）\深圳市互兴拾伍号投资企业（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。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国创高科实业集团有限公司	高庆寿	1996年12月02日	914200006154096385	公路建设与经营管理，公路路用产品的研发、生产、销售，公路工程的施工；地产项目的开发销售；机电产品的研究、开发、销售。机械设备、仪器仪表、零配件及技术贸易；本企业所需原料进出口业务；本企业对外控股、参股的企业股权管理；企业管理咨询、财务咨询、信息咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东国创高科实业集团有限公司通过其全资子公司湖北国创高新能源投资有限公司所持有的全资子公司加皇投资（香港）有限公司间接持有加拿大上市公司 Sahara Energy Ltd 69.04%的股权。Sahara Energy Ltd 于多伦多证券交易所上市，股票代码：SAH。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

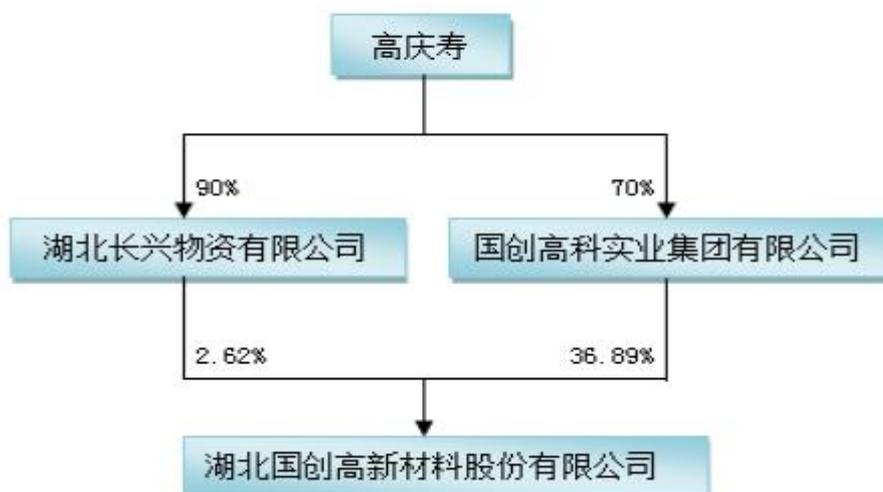
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
高庆寿	本人	中国	否
高攀文	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	是
主要职业及职务	高庆寿先生，中共党员，高级工程师。曾任武昌造船厂 26 分厂副厂长，湖北国创高新材料股份有限公司董事长。现任国创高科实业集团有限公司董事长、总裁以及湖北国创高新材料股份有限公司董事。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
王昕	董事长、董事	现任	男	34	2019年07月15日	2022年07月14日	0	0	0	0	0
吕华生	副董事长、总经理	现任	男	39	2019年07月15日	2022年07月14日	100,000	0	0	0	100,000
花蕴	副董事长、副总经理	现任	女	51	2019年07月15日	2022年07月14日	0	0	0	0	0
钱静	董事、常务副总经理	现任	女	44	2011年03月19日	2022年07月14日	101,000	0	0	0	101,000
彭雅超	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	51	2011年12月12日	2022年07月14日	109,500	0	27,375	0	82,125
高庆寿	董事	现任	男	64	2002年03月16日	2022年07月14日	0	0	0	0	0
郝立群	董事	现任	女	48	2015年05月19日	2022年07月14日	74,000	0	0	0	74,000
钟岩	董事	现任	女	42	2019年07月15日	2022年07月14日	0	0	0	0	0
张宁	独立董事	现任	男	67	2015年05月19日	2021年05月17日	0	0	0	0	0
刘志宇	独立董事	现任	男	56	2019年07月	2022年07月	0	0	0	0	0

					15日	14日					
张志宏	独立董事	现任	男	56	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
曾国安	独立董事	现任	男	56	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
孟军梅	总会计师	现任	女	47	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
吉永海	副总经理	现任	男	49	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	102,000	0	0	0	102,000
何斌	监事会主席	现任	男	46	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
高敏	监事	现任	女	49	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
张晶晶	监事	现任	女	29	2019年 07月 15日	2022年 07月 14日	0	0	0	0	0
高涛	副董事长、董事、总经理	离任	男	51	2005年 02月 21日	2019年 07月 14日	140,450	0	0	0	140,450
彭斌	董事、副总经理	离任	男	46	2007年 09月 04日	2019年 07月 14日	16,350	0	0	0	16,350
伍新木	独立董事	离任	男	76	2012年 05月 16日	2019年 07月 14日	0	0	0	0	0
冯浩	独立董事	离任	男	59	2012年 05月 16日	2019年 07月 14日	0	0	0	0	0
邱萍	监事	离任	女	50	2014年 05月 20日	2019年 07月 14日	0	0	0	0	0
戴智君	监事	离任	男	47	2011年 03月	2019年 07月	0	0	0	0	0

					09 日	14 日					
胡怡汉	监事	离任	男	51	2012 年 05 月 15 日	2019 年 07 月 14 日	0	20,000	0	0	20,000
张威	副总经 理	离任	男	46	2015 年 05 月 19 日	2019 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	643,30 0	20,000	27,375		635,92 5

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
高涛	副董事长、董事、总经理	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届董事会任期届满离任
彭斌	董事、副总经理	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届董事会任期届满离任
伍新木	独立董事	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届董事会任期届满离任
冯浩	独立董事	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届董事会任期届满离任
邱萍	监事	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届监事会任期届满离任
戴智君	监事	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届监事会任期届满离任
胡怡汉	监事	任期满离任	2019 年 07 月 16 日	第五届监事会任期届满离任
张威	副总经理	离任	2019 年 12 月 30 日	主动离职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事：

王昕先生，1986年10月生，男，中国国籍，清华大学五道口金融学院工商管理硕士，美国康奈尔大学MBA。曾任高盛集团金融工程分析师，现任深圳市云房网络科技有限公司董事长、湖北国创高新材料股份有限公司董事长。

吕华生先生，1981年7月生，男，中国国籍，清华大学EMBA，中共党员。曾任湖北国创高新材料股份有限公司计划综合部部长、总经理助理、副总经理、广西国创道路材料有限公司总经理。现任湖北国创高新材料股份有限公司副董事长、总经理。

花蕴女士，1969年1月生，女，中国国籍，管理学博士，投资经济学博士后，高级工程师。曾任山东黄金集团人力资源科科长、深圳市中联地产副总裁，现任深圳市云房网络科技有限公司总经理、湖北国创高新材料股份有限公司副董事长、副总经理。

高庆寿先生，1956年2月生，男，中国国籍，明尼苏达大学博士，中共党员，高级工程师。曾任武昌造船厂26分厂副厂长，现任国创高科实业集团有限公司董事长、总裁以及湖北国创高新材料股份有限公司董事。

郝立群女士，1972年3月生，中国国籍，清华大学EMBA，高级会计师。曾任湖北通发科技开发有限公司副总经理，本公司副总经理，现任国创高科实业集团有限公司董事、副总裁、湖北国创高新材料股份有限公司董事。

钱静女士，1975年8月生，中国国籍，本科，中共党员。曾任湖北通发科技开发有限公司会计、国创高科实业集团有限公司财务部部长、监事、湖北国创高新材料股份有限公司总会计师。现任湖北国创高新材料股份有限公司董事、常务副总经理。

彭雅超先生，1968年10月生，中国国籍，工商管理硕士，中共党员，非执业注册会计师。曾任农行湖北省分行大客户中心武汉直销部总经理、农行武汉市分行大客户部副总经理和农行武汉直属支行副行长等职。现任湖北国创高新材料股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

钟岩女士，1978年8月生，中国国籍，本科学历。曾任深圳市世华房地产投资顾问有限公司总经办助理，现任深圳市云房网络科技有限公司董事、综合办总监。

刘志宇先生，1964年10月生，中国国籍，中国社会科学院研究生院博士研究生，中共党员，高级经济师，无境外永久居留权。历任北京市仲裁委仲裁员、中国物业管理协会研究员、北京市住建委专家；1990年-2015年先后担任北京市政府房改办公室处长、北京市新奥集团公司副总经理、北京市保障房建设投资中心副总经理、北京市新奥物业管理有限责任公司董事长；现任北京金霞熙阳健康科技发展有限责任公司董事长。

张宁先生，1953年5月生，中国国籍，大专，中共党员，经济师，无境外永久居留权。历任华建交通经济开发中心项目投资部总经理、行政人事部总经理、中国公路学会高速公路运营管理分会副理事长兼秘书长；现任中国公路学会高速公路运营管理分会副理事长；2015年至今担任公司独立董事。

曾国安先生，1964年1月生，中国国籍，武汉大学博士研究生，中共党员，无境外永久居留权。先后担任武汉大学副教授、湖北省经济学会副会长、中国经济规律研究会常务理事、湖北省住房改革与发展研究会副会长、湖北省房地产经济学会常务理事、武汉市房地产学会常务理事、武汉市财政学会常务理事、武汉市估价师协会常务理事；现任武汉大学教授。

张志宏先生，1964年11月生，中国国籍，中南财经政法大学博士研究生，无境外永久居

留权，非执业注册会计师。历任中南财经政法大学副教授、硕士生导师、会计学院教代会主任、财务管理研究所所长；现任中南财经政法大学教授、博士生导师，会计学院学术委员会主席、财务管理博士生导师组组长。

2、监事：

何斌先生，1974年10月生，中国国籍，高级会计师。曾任湖北国创高新材料股份有限公司财务部副部长、湖北武麻高速公路有限公司财务部长、副总经理。现任湖北国创高新材料股份有限公司监事会主席。

张晶晶女士，1991年11月生，中国国籍，硕士研究生，中共党员。2016年6月加入国创高科实业集团有限公司，目前担任董事长办公室副主任。

高敏，1971年11月生，中国国籍，大专学历，高级采购师。曾任湖北国创高新材料股份有限公司计划综合部部长。现任湖北国创高新材料股份有限公司办公室主任。

3、其他高管：

吉永海先生，1971年7月生，中国国籍，硕士，高级工程师。曾任美国科氏材料（中国）公司研发工程师、深圳路安特沥青高新技术有限公司技术部经理、本公司总工程师、技术中心总经理。现任湖北国创高新材料股份有限公司副总经理。

孟军梅女士，1973年3月生，中国国籍，本科，高级会计师。历任湖北国创高新材料股份有限公司财务部主管会计、财务部部长，现任湖北国创高新材料股份有限公司总会计师。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
高庆寿	国创高科实业集团有限公司	董事长	1996年12月02日		否
高庆寿	湖北长兴物资有限公司	董事	2007年11月30日		否
郝立群	国创高科实业集团有限公司	董事	1996年12月02日		是
郝立群	湖北长兴物资有限公司	董事长	2001年11月23日		否
钱静	国创高科实业集团有限公司	监事	2005年12月20日		否
钱静	湖北长兴物资有限公司	监事	2001年11月23日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
高庆寿	深圳市云房网络科技有限公司	董事	2017年12月08日		否
高庆寿	湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	董事	2016年09月13日		否
高庆寿	武汉客车制造股份有限公司	董事长	2012年08月10日		是
高庆寿	湖北国创房地产开发有限公司	董事长	2007年08月28日		否
高庆寿	湖北国创光谷房地产开发有限公司	董事长	2013年04月07日		是
高庆寿	武汉国创中构房地产开发有限公司	董事长	2011年08月31日		否
高庆寿	武汉邑隆房地产投资管理有限公司	董事长	2006年04月21日		否
高庆寿	武汉市天道隆发房地产开发有限公司	执行董事	2010年07月30日		否
高庆寿	国创（湖北）科技产业有限公司	执行董事	2019年09月23日		否
高庆寿	湖北国创楚源投资管理有限公司	董事长	2004年01月16日		否
高庆寿	黄梅紫微山莊酒店管理有限公司	董事长	2014年07月18日		否
高庆寿	恒立金通融资租赁有限公司	董事长	2016年01月12日		否
高庆寿	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	董事	2014年05月21日		否
高庆寿	武汉爱康沥青混凝土有限公司	董事、总经理	2001年12月12日		否
高庆寿	湖北国创高科实业集团索立特重型机械有限公司	董事	2005年07月28日		否
高庆寿	湖北国创高新能源投资有限公司	执行董事	2014年04月17日		否
高庆寿	加皇投资（香港）有限公司	董事会主席	2013年12月06日		否
高庆寿	Sahara Energy Ltd.	董事	2014年09月16日		否
高庆寿	湖北国创佳智教育投资有限公司	董事	2016年12月29日		否
高庆寿	北京国创交通投资有限公司	董事长	2007年07月18日		否
高庆寿	国创高科投资有限公司	董事长	2016年02月29日		否
高庆寿	湖北国创浩博投资有限公司	执行董事	2011年03月14日		是
高庆寿	湖北国创鑫瑞投资有限公司	执行董事	2012年11月22日		否
高庆寿	武汉青郑高速公路开发有限公司	董事	2004年08月16日		否
郝立群	湖北长兴隆通信科技有限公司	执行董事	2011年10月31日		否
郝立群	广西国创道路材料有限公司	董事	2005年10月08日		否
郝立群	武汉客车制造股份有限公司	董事	2012年08月10日		否
郝立群	湖北国创房地产开发有限公司	董事	2007年08月28日		否
郝立群	湖北国创光谷房地产开发有限公司	董事	2013年04月07日		是

郝立群	武汉国创中构房地产开发有限公司	董事	2011年08月31日		否
郝立群	湖北国创楚源投资管理有限公司	董事	2004年01月01日		否
郝立群	黄梅紫微山莊酒店管理有限公司	董事	2014年07月18日		否
郝立群	恒立投资（香港）有限公司	董事	2015年04月17日		否
郝立群	恒立金通融资租赁有限公司	董事	2016年01月12日		是
郝立群	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	董事长	2014年05月21日		是
郝立群	湖北国创融资担保有限公司	董事长	2004年02月26日		是
郝立群	湖北国创道路工程有限公司	董事	2004年01月18日		是
郝立群	武汉爱康沥青混凝土有限公司	董事	2001年12月12日		否
郝立群	湖北国创高科实业集团索立特重型机械有限公司	董事	2005年07月28日		否
郝立群	武汉格林兰物资有限公司	监事	2008年07月30日		否
郝立群	武汉创工伟业新技术有限公司	董事	2004年12月29日		否
郝立群	武汉优尼克工程纤维有限公司	监事	2002年04月26日		否
郝立群	湖北国创佳智教育投资有限公司	董事	2016年12月29日		否
郝立群	北京国创交通投资有限公司	董事	2007年07月18日		否
郝立群	湖北国创浩博投资有限公司	监事	2011年03月14日		否
郝立群	湖北国创鑫瑞投资有限公司	监事	2012年11月22日		是
钱静	湖北长兴隆通信科技有限公司	监事	2011年10月31日		否
钱静	湖北国创道路材料技术有限公司	监事	2007年07月25日		否
钱静	广西国创道路材料有限公司	董事	2005年10月08日		否
钱静	监利县国创市政建设管理有限公司	董事	2017年07月18日		否
钱静	湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	监事	2016年09月13日		否
钱静	武汉客车制造股份有限公司	监事	1994年04月18日		否
钱静	湖北国创房地产开发有限公司	监事	2007年08月28日		否
钱静	湖北国创光谷房地产开发有限公司	监事	2013年04月07日		否
钱静	武汉国创中构房地产开发有限公司	监事	2011年08月31日		否
钱静	武汉国苑置业有限公司	监事	2010年11月03日		否
钱静	湖北国创融资担保有限公司	监事	2004年02月26日		否
钱静	湖北国创道路工程有限公司	监事	2004年01月18日		否
钱静	武汉爱康沥青混凝土有限公司	监事	2001年12月12日		否
钱静	湖北国创高科实业集团索立特重型机械有限公司	监事	2005年07月28日		否

钱静	武汉创工伟业新技术有限公司	监事	2004 年 12 月 29 日		否
钱静	北京国创交通投资有限公司	监事	2007 年 07 月 18 日		否
钱静	国创高科投资有限公司	监事	2016 年 02 月 29 日		否
钱静	恒立金通融资租赁有限公司	董事	2016 年 01 月 12 日		否
钱静	加皇投资（香港）有限公司	董事	2013 年 12 月 06 日		否
钱静	湖北国创佳智教育投资有限公司	监事	2016 年 12 月 29 日		否
王昕	深圳市云房网络科技有限公司	董事长	2017 年 12 月 08 日		是
王昕	武汉市国创汇智投资管理有限公司	执行董事	2018 年 03 月 09 日		否
王昕	湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	董事长	2016 年 09 月 13 日		否
王昕	湖北国创云房房屋租赁有限公司	董事长	2018 年 10 月 10 日		否
王昕	深圳市房一族网络科技有限公司	董事长	2018 年 05 月 22 日		否
王昕	深圳市国创星寓公寓管理有限公司	执行董事	2019 年 09 月 18 日		否
王昕	国创高科投资有限公司	董事	2016 年 02 月 29 日		否
王昕	深圳市国创慧聚企业咨询管理有限公司	执行董事	2018 年 03 月 02 日		否
王昕	五星在线保险销售有限公司	董事	2007 年 11 月 08 日		否
彭雅超	深圳市云房网络科技有限公司	董事	2012 年 02 月 28 日		否
彭雅超	湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	董事	2016 年 09 月 13 日		否
彭雅超	湖北国创云房房屋租赁有限公司	董事	2018 年 10 月 10 日		否
彭雅超	深圳市房一族网络科技有限公司	董事	2018 年 05 月 22 日		否
彭雅超	武汉客车制造股份有限公司	董事	1994 年 04 月 18 日		否
彭雅超	湖北国创融资担保有限公司	董事	2004 年 02 月 26 日		否
彭雅超	加皇投资（香港）有限公司	董事	2013 年 12 月 06 日		否
彭雅超	Sahara Energy Ltd.	董事	2014 年 09 月 16 日		否
彭雅超	国创高科投资有限公司	董事	2016 年 02 月 29 日		否
彭雅超	武汉耦合医学科技有限责任公司	董事	2014 年 03 月 11 日		否
彭雅超	陕西国创沥青材料有限公司	董事	2012 年 05 月 23 日		否
吕华生	广西国创道路材料有限公司	董事	2005 年 10 月 08 日		否
吕华生	四川国创兴路沥青材料有限公司	执行董事	2020 年 01 月 05 日		否
花蕴	深圳市云房网络科技有限公司	董事	2012 年 02 月 28 日		是
花蕴	湖北国创云房房屋租赁有限公司	董事	2018 年 10 月 10 日		否
花蕴	深圳市房一族网络科技有限公司	董事	2018 年 05 月 22 日		否
花蕴	深圳市大数云房网络科技有限公司	监事	2013 年 12 月 02 日		否
花蕴	深圳市云房源数据服务有限公司	监事	2014 年 09 月 17 日		否

钟岩	深圳市云房网络科技有限公司	董事	2017年12月08日		是
钟岩	深圳市大数云房网络科技有限公司	执行董事			否
刘志宇	北京金霞熙阳建康科技发展有限责任公司	董事长	2016年12月07日		是
张志宏	中南财经政法大学	教授	2005年10月07日		是
张志宏	东风汽车股份有限公司	独立董事	2014年02月09日		是
张志宏	东华科技股份有限公司	独立董事	2014年03月11日		是
张志宏	周六福珠宝股份有限公司	董事	2019年09月19日		是
曾国安	武汉大学经济与管理学院	教授	1999年07月18日		是
张宁	中国公路学会高速公路运营管理分会	副理事长	2015年03月12日		是
张宁	北京恒达时讯科技股份有限公司	独立董事	2015年11月11日		是
何斌	湖北国创高新材料股份有限公司	监事	2019年07月15日		是
何斌	深圳市云房网络科技有限公司	监事	2017年12月08日		否
何斌	广西国创道路材料有限公司	监事	2015年09月11日		否
何斌	湖北国创云房房屋租赁有限公司	监事	2018年10月10日		否
何斌	深圳市房一族网络科技有限公司	监事	2018年05月22日		否
张晶晶	深圳市云房网络科技有限公司	监事	2017年12月08日		否
张晶晶	湖北国创云房房屋租赁有限公司	监事	2018年10月10日		否
张晶晶	深圳市房一族网络科技有限公司	监事	2018年05月22日		否
高敏	广西国创道路材料有限公司	监事	2015年07月13日		否
高敏	陕西国创沥青材料有限公司	监事	2015年07月25日		否
吉永海	广西国创道路材料有限公司	监事	2015年07月13日		否
吉永海	湖北国创公路工程检测有限公司	董事	2015年11月12日		否
孟军梅	四川国创兴路沥青材料有限公司	监事	2010年11月08日		否
孟军梅	湖北国创公路工程检测有限公司	监事	2015年11月12日		否
孟军梅	湖北国创高新能源投资有限公司	监事	2014年04月17日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司建立了较为完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，董事会薪酬与考核委员会根据每年年初签订的经营目标责任书的主要财务指标和经营目标完成情况及董事、监事及

高级管理人员履职情况，对董事、监事及高级管理人员进行绩效评价，根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出董事、监事及高级管理人员的报酬数额和奖励方式，具体由董事会薪酬与考核委员会实施。经公司第五届董事会第三十次会议审议通过《关于调整公司高级管理人员薪酬的议案》，经2017年度股东大会审议通过《关于调整公司董事长、副董事长薪酬的议案》。

（二）董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

公司董事、监事及高级管理人员薪酬制度规定：在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度、参考经营业绩和个人绩效领取报酬。在公司领取报酬的董事（不含独立董事）、监事和高级管理人员的收入均为其从事公司管理工作的工资性收入。

（三）董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

公司内部董事、监事（由公司管理人员或员工兼任的）及高级管理人员报酬包括基本薪酬、绩效奖励和年终奖。基本月薪按月发放，绩效奖励和年终奖与公司年度经营目标考核挂钩，根据每年经营成果，组织考核后发放。公司独立董事的津贴为12万元/年（含税），按月发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王昕	董事长、董事	男	34	现任	33.1	否
吕华生	副董事长、总经理	男	39	现任	65.4	否
花蕴	副董事长、副总经理	女	51	现任	24	否
钱静	董事、常务副总经理	女	44	现任	84.4	是
彭雅超	董事、副总经理、董事会秘书	男	51	现任	84.4	否
高庆寿	董事	男	64	现任	60	否
郝立群	董事	女	48	现任	29.8	是
钟岩	董事	女	42	现任	10.62	否
张宁	独立董事	男	67	现任	12	否
刘志宇	独立董事	男	56	现任	5.5	否
张志宏	独立董事	男	56	现任	5.5	否
曾国安	独立董事	男	56	现任	5.5	否
孟军梅	总会计师	女	47	现任	14.5	否

吉永海	副总经理	男	49	现任	24	否
何斌	监事会主席	男	46	现任	20	是
高敏	监事	女	49	现任	6.25	否
张晶晶	监事	女	29	现任		是
高涛	副董事长、董事、总经理	男	51	离任	50	否
彭斌	董事、副总经理	男	46	离任	40.5	否
伍新木	独立董事	男	76	离任	6.5	否
冯浩	独立董事	男	59	离任	6.5	否
邱萍	监事	女	50	离任	1.93	是
戴智君	监事	男	47	离任	0.25	是
胡怡汉	监事	男	51	离任	21.9	否
张威	副总经理	男	46	离任	22.5	否
合计	--	--	--	--	635.05	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	72
主要子公司在职员工的数量（人）	6,201
在职员工的数量合计（人）	6,273
当期领取薪酬员工总人数（人）	6,273
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	59
销售人员	3,935
技术人员	238
财务人员	234
行政人员	1,807
合计	6,273
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	38

本科	889
大专	2,373
高中及以下	2,973
合计	6,273

2、薪酬政策

公司实行全员劳动合同制，员工按照《劳动合同法》的有关规定与公司签订劳动合同，享受权利并承担义务。

根据公司中长期发展规划以及关键业绩指标为导向，以岗位能力工资为基础、绩效工资为奖励，体现效率、公平、按劳分配的原则，有效的提升了员工的执行力和责任意识。

3、培训计划

公司一贯注重对员工的教育培训工作，强化业务技能的培训及内部素养的提升，并建立了完整的培训体系，包括新员工入职培训、专业知识技能培训，不同层级的管理层培训。在进行培训时着重强调培训的计划性、实用性以及培训多样性，让员工能够全方面学习知识，提升员工能力。通过“走出去请进来”等多种方式，先后开展集中培训20次，参加人员达1350人次；各门店采取网上培训、以会代训等多种形式，累计近一万场次。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和中国证监会有关法律法规的要求，建立健全内部管理和控制制度，不断完善公司治理结构，进一步提高公司治理水平。公司治理的实际状况与中国证监会有关规范性文件要求不存在重大差异。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司股东大会、董事会、监事会、各经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。

2019年公司顺利完成董事会、监事会换届工作，管理层顺利过渡，公司经营稳定。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务和面向市场自主经营的能力。

（一）业务方面。公司主业突出，在生产、采购、销售方面均有自己专职的工作人员及相应体系，独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

（二）人员方面。公司人员、劳动、人事及工资完全独立于控股股东。公司建立了独立于控股股东的劳动、人事及工资管理制度，拥有独立的员工队伍，员工的工资发放、福利费

用等支出均与控股股东严格分离。

（三）资产方面。公司拥有与主营业务相关的土地、房屋、机器设备、车辆、办公设施、实验设施等有形资产及商标、专利、专有技术等无形资产，拥有独立的采购和销售系统，资产结构独立完整。

（四）机构方面。公司生产经营场所与控股股东分开，设立了完善的组织机构，董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。

（五）财务方面。公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立建账，单独纳税，在银行独立开户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	46.64%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	《2018 年度股东大会决议公告》（2019-19 号）披露于巨潮资讯网
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.36%	2019 年 07 月 15 日	2019 年 07 月 16 日	《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（2019-37 号）披露于巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
伍新木	4	2	2	0	0	否	0
冯浩	4	2	2	0	0	否	1
张宁	8	3	5	0	0	否	2
刘志宇	4	1	3	0	0	否	0
张志宏	4	1	3	0	0	否	0
曾国安	4	1	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事能够严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》等相关规定，利用自身专业知识，发挥专业特长，以严谨的态度，认真、勤勉履行职责，并出具客观、公正的独立意见。报告期内，独立董事详细了解公司的生产经营情况和财务状况，重点关注公司法人治理、业务发展、内部控制、财务管理、关联交易、对外担保等情况，并通过电话和邮件，与公司其他董事、高管人员及相关工作人员保持密切联系，对公司业务发展方向给出指导性意见，时刻关注市场变化对公司经营状况的影响，关注媒体有关公司的相关报道，及时获悉公司各重大事项的进展情况，掌握公司的运行动态，对公司总体发展战略以及面临的市场形势提出了建设性的意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设四个专门委员会，分别为：审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会。报告期内，各专门委员会本着勤勉尽责的工作原则，按照有关法律、法规、规范性文件及公司各专门委员会工作细则的规定开展相关工作。报告期内，各专门委员会履职情况如下：

1、审计委员会履职情况

根据公司《董事会审计委员会工作制度》积极履行职责，2019年共召开了7次会议，对公司内部控制自我评价、控股股东及其他关联方资金占用情况、定期报告、关联交易、募集资金的使用等事项进行了审议。认真审查公司内控制度及实际情况，对公司内控制度的完善提出建议与意见，并与外部审计会计师、公司财务部、审计法规部进行充分沟通，有效促进了公司经营管理的规范运行。

2、薪酬与考核委员会履职情况

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作制度》，薪酬与考核委员会在2019年共召开了1次会议，对公司董事、监事、高级管理人员的绩效完成情况及董事、高管薪酬调整进行了核查及审议，认为公司董事、高级管理人员的薪酬支付情况与实际相符。

3、战略决策委员会履职情况

根据公司《董事会战略决策委员会工作制度》，战略决策委员会在2019年共召开了2次会议，认真审议了公司对外投资及融资方案，在充分考虑国内外市场经济形势，根据公司经营情况，对公司中长期发展战略的制定和实际提供了宝贵的建议。

4、提名委员会履职情况

根据公司《董事会提名委员会工作制度》，董事会提名委员会2019年召开了2次会议，对股东单位提名推荐的第六届董事会候选人资格进行了审查，并对公司第六届董事会聘任的高级管理人员的任职资格等相关事宜展开了评估工作。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了公正、合理、有效的高级管理人员绩效考核评价体系。公司高级管理人员均由董事会聘任，直接对董事会负责，承担董事会下达的经营指标。董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司实际经营完成情况以及高级管理人员的工作绩效，对高级管理人员进行年度绩效考核，制定薪酬方案。

报告期内，公司根据董事会审定的年度经营计划，与高级管理人员签订“年度经营目标责任书”，由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体，负责按绩效评价标准和程序对高级管理人员实施年度绩效考核。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年05月20日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见刊登于2020年5月20日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《2019年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		95.60%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.97%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：(1) 公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；(2) 公司更正已公布的财务报告；(3) 注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；(4) 审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：(1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；(2) 未建立反舞弊程序和控制措施；(3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且</p>	<p>非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预</p>

	没有相应的补偿性控制；(4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	期目标为重大缺陷。
定量标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：1、符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：(1) 利润总额潜在错报，错报\geq利润总额 10%；(2) 营业收入潜在错报，错报\geq营业收入 1%；(3) 资产总额潜在错报，错报\geq资产总额 1% ；</p> <p>2、符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：(1) 利润总额潜在错报，利润总额 5%\leq错报$<$利润总额 10%；(2) 营业收入潜在错报，营业收入 0.5%\leq错报$<$营业收入 1%；(3) 资产总额潜在错报，资产总额 0.5%\leq错报$<$资产总额 1%</p> <p>3、符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：(1) 利润总额潜在错报，错报$<$利润总额 5%；(2) 营业收入潜在错报，错报$<$营业收入 0.5%；(3) 资产总额潜在错报，错报$<$资产总额 0.5%</p>	公司非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准参考财务报告缺陷评价的定量标准执行。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

第十一节公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 05 月 18 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2020）011255 号
注册会计师姓名	钱小莹、吴杰

审计报告正文

湖北国创高新材料股份有限公司股份有限公司全体股东：

审计意见

我们审计了湖北国创高新材料股份有限公司（以下简称“国创高新”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国创高新公司2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的经营成果和现金流量。

形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于国创高新公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

商誉减值

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
请参见财务报表附注四(19)、附注六（15）。	我们分析管理层对商誉所属资产组的认定和进行商誉

<p>截止2019年12月31日，合并财务报表中商誉的账面价值为人民币321,977.24万元。根据企业会计准则，管理层须每年对商誉进行减值测试。减值测试以包含商誉的资产组的可收回金额为基础，资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定，其预计的未来现金流量以5年期财务预算为基础来确定。由于商誉减值过程涉及管理层重大判断，该事项对于我们的审计而言是重要的。</p>	<p>减值测试采用的关键假设和方法，检查相关假设和方法的合理性；</p> <p>了解资产组的历史业绩情况及发展规划，以及行业的发展趋势；</p> <p>评价折现现金流计算模型所采用的关键假设和判断，复核并评价折现现金流计算模型所采用的关键参数的合理性，主要包括销售计划、运营成本、研发支出、营运资金及折现率等，与管理层及其委聘的外部专家进行沟通，获取相关技术报告进行参考，并与第三方数据进行对比；</p> <p>复核折现现金流计算模型所采用的关键参数与历史数据的相关性；</p> <p>测试管理层减值测试所依据的基础数据，利用外部估值专家评估管理层减值测试中所采用关键假设及判断的合理性，以及了解和评价管理层利用其估值专家的工作；</p> <p>评价管理层对财务报表中因收购而形成的商誉及其减值估计结果、财务报表的披露是否恰当。</p>
--	--

其他信息

国创高新公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

管理层和治理层对财务报表的责任

国创高新公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估国创高新公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算国创高新公司、终止运营或别无其他现实的选

择。

治理层负责监督国创高新公司的财务报告过程。

注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对国创高新公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致国创高新公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就国创高新公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合

理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,125,583,311.47	1,046,536,511.76
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,770,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	8,178,113.50	52,532,291.46
应收账款	668,663,179.41	537,832,020.28
应收款项融资	85,641,601.36	
预付款项	41,470,626.02	261,087,765.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	283,922,245.93	241,176,478.62
其中：应收利息		12,968,838.60
应收股利	5,728,750.00	
买入返售金融资产		
存货	184,266,414.50	193,752,133.72
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产	46,054,423.40	
其他流动资产	79,971,676.49	83,827,410.94
流动资产合计	2,525,521,592.08	2,416,744,611.90
非流动资产：		
发放贷款和垫款		223,308,437.74
债权投资		
可供出售金融资产		7,940,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	121,692,406.50	
长期股权投资	48,872,371.17	
其他权益工具投资	6,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	117,943,290.41	135,887,941.04
在建工程		184,738,100.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	253,796,876.03	193,101,700.17
开发支出		
商誉	3,219,772,466.93	3,219,772,466.93
长期待摊费用	71,228,922.68	76,307,740.69
递延所得税资产	39,990,883.46	27,878,930.66
其他非流动资产	246,319,046.14	264,284,831.70
非流动资产合计	4,125,616,263.32	4,333,220,149.26
资产总计	6,651,137,855.40	6,749,964,761.16
流动负债：		
短期借款	267,685,870.56	454,115,033.67
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,197,200.00

衍生金融负债		
应付票据	238,469,025.00	210,252,700.00
应付账款	280,367,002.28	389,917,945.55
预收款项	68,204,048.28	145,328,540.46
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	99,598,591.61	86,817,179.47
应交税费	107,045,622.35	78,039,305.32
其他应付款	177,654,200.26	128,744,338.41
其中：应付利息		
应付股利		4,583,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,239,024,360.34	1,494,412,242.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	19,183,215.18	16,426,946.57
预计负债		
递延收益	2,374,816.93	3,684,833.66
递延所得税负债	1,502,793.00	2,504,655.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,060,825.11	22,616,435.23

负债合计	1,262,085,185.45	1,517,028,678.11
所有者权益：		
股本	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,641,905,777.64	3,669,298,763.20
减：库存股		
其他综合收益	-1,649,000.00	
专项储备		
盈余公积	40,105,252.95	26,893,356.39
一般风险准备		
未分配利润	777,360,906.12	488,425,259.72
归属于母公司所有者权益合计	5,374,048,137.71	5,100,942,580.31
少数股东权益	15,004,532.24	131,993,502.74
所有者权益合计	5,389,052,669.95	5,232,936,083.05
负债和所有者权益总计	6,651,137,855.40	6,749,964,761.16

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	274,516,547.09	183,145,980.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	42,673,932.41	13,515,577.30
应收账款	256,845,095.96	175,754,876.30
应收款项融资	7,530,693.95	
预付款项	30,088,957.37	220,664,412.93
其他应收款	104,236,254.18	137,944,374.38
其中：应收利息		

应收股利	5,728,750.00	5,728,750.00
存货	36,228,102.25	36,651,495.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		51,138.66
流动资产合计	752,119,583.21	767,727,855.87
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		7,940,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,531,740,876.18	4,488,868,505.00
其他权益工具投资	6,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	24,201,861.29	26,470,796.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,404,000.00	10,676,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	15,585,319.29	18,602,261.04
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	4,787,932,056.76	4,752,557,562.85
资产总计	5,540,051,639.97	5,520,285,418.72
流动负债：		
短期借款	267,685,870.56	333,115,033.67
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入		1,197,200.00

当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	238,469,025.00	210,252,700.00
应付账款	100,775,117.16	112,368,111.76
预收款项	3,275,106.41	28,014,313.88
合同负债		
应付职工薪酬		16,543.26
应交税费	13,752,862.39	4,184,431.48
其他应付款	83,961,212.05	133,158,661.77
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	707,919,193.57	822,306,995.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	707,919,193.57	822,306,995.82
所有者权益：		
股本	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20
减：库存股		
其他综合收益	-1,649,000.00	
专项储备		
盈余公积	40,105,252.95	26,893,356.39
未分配利润	208,052,229.25	85,461,102.31
所有者权益合计	4,832,132,446.40	4,697,978,422.90
负债和所有者权益总计	5,540,051,639.97	5,520,285,418.72

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	5,137,520,453.33	4,571,933,082.34
其中：营业收入	5,116,546,057.09	4,551,644,886.50
利息收入	20,974,396.24	20,288,195.84
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,787,362,262.74	4,206,485,086.72
其中：营业成本	4,312,985,364.81	3,809,309,799.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	18,743,475.05	29,482,709.37
销售费用	31,728,827.99	20,541,106.20
管理费用	297,647,583.57	242,818,217.49
研发费用	98,644,244.27	75,859,263.68
财务费用	27,612,767.05	28,473,990.25
其中：利息费用	27,096,967.15	28,025,954.42
利息收入	4,457,146.71	5,500,951.16

加：其他收益	31,436,528.09	17,370,437.87
投资收益（损失以“-”号填列）	1,366,682.89	3,416,318.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,392,622.84	-1,197,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-52,783,820.42	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-33,787,254.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-238,006.21	-859,966.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	333,332,197.78	350,390,330.31
加：营业外收入	3,000,638.00	3,543,736.20
减：营业外支出	3,723,836.22	4,286,919.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	332,608,999.56	349,647,146.72
减：所得税费用	31,523,631.89	37,494,128.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	301,085,367.67	312,153,017.81
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	300,505,123.36	313,220,538.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	580,244.31	-1,067,520.32
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	306,726,061.01	312,100,956.37
2.少数股东损益	-5,640,693.34	52,061.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	301,085,367.67	312,153,017.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	306,726,061.01	312,100,956.37
归属于少数股东的综合收益总额	-5,640,693.34	52,061.44
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.3347	0.3406
(二) 稀释每股收益	0.3347	0.3406

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,088,798,112.78	547,891,327.06
减：营业成本	964,020,888.91	491,915,458.08
税金及附加	2,216,368.10	3,221,099.61
销售费用	16,065,388.72	5,500,566.49
管理费用	21,139,392.23	17,958,259.02
研发费用	33,247,731.25	16,814,753.01
财务费用	22,652,219.87	21,127,260.37
其中：利息费用	22,070,204.80	21,196,473.14
利息收入	628,796.54	1,559,733.32
加：其他收益	500,000.00	1,030,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	115,502,447.33	80,559,538.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	64,768.25	-1,197,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,056,876.81	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		107,608.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-56,277.27
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	135,466,462.47	71,797,599.58
加：营业外收入	236,273.25	57,326.19

减：营业外支出	275,828.34	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	135,426,907.38	71,854,925.77
减：所得税费用	3,307,941.75	-1,293,795.73
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	132,118,965.63	73,148,721.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	132,118,965.63	73,148,721.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差		

额		
9.其他		
六、综合收益总额	132,118,965.63	73,148,721.50
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,439,340,609.18	4,934,622,736.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	300,000.00	17,939,191.51
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	94,623,000.99	106,153,588.97
经营活动现金流入小计	5,534,263,610.17	5,058,715,516.52
购买商品、接受劳务支付的现金	3,844,462,620.65	3,376,601,010.99
客户贷款及垫款净增加额	-1,880,000.00	15,283,875.49
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	839,062,493.87	877,494,605.85
支付的各项税费	185,122,262.05	253,285,588.92
支付其他与经营活动有关的现金	229,781,705.80	318,829,200.21
经营活动现金流出小计	5,096,549,082.37	4,841,494,281.46
经营活动产生的现金流量净额	437,714,527.80	217,221,235.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,963,420,199.11	1,482,080,000.00
取得投资收益收到的现金	3,392,622.84	3,416,318.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31,992,844.29	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,998,805,666.24	1,485,496,318.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,877,815.88	184,728,035.41
投资支付的现金	1,969,520,000.00	1,406,380,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,124,397,815.88	1,591,108,035.41
投资活动产生的现金流量净额	-125,592,149.64	-105,611,717.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	360,000,000.00	468,892,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	69,156,606.00	115,776,708.49
筹资活动现金流入小计	429,156,606.00	584,668,708.49
偿还债务支付的现金	546,429,163.11	506,276,966.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,096,967.15	28,543,965.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		100,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	112,104,627.03	68,637,308.12
筹资活动现金流出小计	685,630,757.29	603,458,239.56
筹资活动产生的现金流量净额	-256,474,151.29	-18,789,531.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	55,648,226.87	92,819,986.85
加：期初现金及现金等价物余额	938,815,028.80	845,995,041.95
六、期末现金及现金等价物余额	994,463,255.67	938,815,028.80

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,077,973,601.73	636,363,766.71
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	96,639,661.04	62,285,826.68
经营活动现金流入小计	1,174,613,262.77	698,649,593.39
购买商品、接受劳务支付的现金	911,531,271.93	563,916,398.61
支付给职工以及为职工支付的现金	7,144,590.14	10,782,540.43
支付的各项税费	6,598,130.28	9,032,524.70
支付其他与经营活动有关的现	108,979,002.65	122,118,033.81

金		
经营活动现金流出小计	1,034,252,995.00	705,849,497.55
经营活动产生的现金流量净额	140,360,267.77	-7,199,904.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	173,379,876.73	430,050,000.00
取得投资收益收到的现金	145,937.85	81,588,423.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31,992,844.29	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	205,518,658.87	511,638,423.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,117,659.85	4,664,990.05
投资支付的现金	163,100,000.00	430,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		90,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	164,217,659.85	524,714,990.05
投资活动产生的现金流量净额	41,300,999.02	-13,076,566.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	260,000,000.00	347,892,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	69,156,606.00	115,776,708.49
筹资活动现金流入小计	329,156,606.00	463,668,708.49
偿还债务支付的现金	322,429,163.11	401,776,966.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,070,204.80	21,196,473.14
支付其他与筹资活动有关的现金	84,396,773.50	61,637,308.12
筹资活动现金流出小计	428,896,141.41	484,610,747.59
筹资活动产生的现金流量净额	-99,739,535.41	-20,942,039.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	81,921,731.38	-41,218,510.25
加：期初现金及现金等价物余额	109,570,496.04	150,789,006.29
六、期末现金及现金等价物余额	191,492,227.42	109,570,496.04

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	916,325,201.00				3,669,298.76				26,893,356.39		488,425,259.72		5,100,942,580.31	131,993,502.74	5,232,936,083.05
加：会计 政策变更											-4,578.5		-4,578.5	-4,578.5	-9,157.0
前期差错更正											18.0		18.0	18.0	36.1
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初 余额	916,325,201.00				3,669,298.76				26,893,356.39		483,846,741.67		5,096,364,062.26	127,414,984.69	5,223,779,046.95
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）					-27,392,985.56				13,211,896.56		293,514,164.45		277,684,075.45	-112,410,452.45	165,273,623.00

(一) 综合收益总额										306,726,061.01		306,726,061.01	-5,640,693.34	301,085,367.67
(二) 所有者投入和减少资本				-27,392,985.56		-1,649,000.00						-29,041,985.56	-106,769,759.11	-135,811,744.67
1. 所有者投入的普通股				-27,392,985.56								-27,392,985.56	-106,769,759.11	-134,162,744.67
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他						-1,649,000.00						-1,649,000.00		-1,649,000.00
(三) 利润分配								13,211,896.56		-13,211,896.56				
1. 提取盈余公积								13,211,896.56		-13,211,896.56				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或														

股本)															
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项储 备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末 余额	916 ,32 5,2 01. 00				3,64 1,90 5,77 7.64		-1,6 49,0 00.0 0		40,1 05,2 52.9 5		777, 360, 906. 12		5,37 4,04 8,13 7.71	15,0 04,5 32.2 4	5,38 9,05 2,66 9.95

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其 他	小 计			
优 先 股		永 续 债	其 他													
一、上年期末 余额	916 ,32 5,2 01. 00				3,66 9,29 8,76 3.20				19,5 78,4 84.2 4		183, 907, 162. 00		4,78 9,10 9,61 0.44	130,5 56,29 2.67	4,919 ,665, 903.1 1	
加：会计 政策变更														1,385 ,148.	1,385 ,148.	

														63	63
前期差错更正															
同一控制下企业合并				7,000.00						-267,986.50		6,732,013.50			6,732,013.50
其他															
二、本年期初余额	916,325,201.00			3,676,298,763.20				19,578,484.24		183,639,175.50		4,795,841,623.94	131,941,441.30		4,927,783,065.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-7,000,000.00				7,314,872.15		304,786,084.22		305,100,956.37	52,061.44		305,153,017.81
(一)综合收益总额										312,100,956.37		312,100,956.37	52,061.44		312,153,017.81
(二)所有者投入和减少资本				-7,000,000.00								-7,000,000.00			-7,000,000.00
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他				-7,000,000.00											-7,000,000.00
(三)利润分配								7,314,872.15		-7,314,872.15					

1. 提取盈余公积								7,314,872.15		-7,314,872.15				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	916,325,201.00			3,669,298,763.20				26,893,356.39		488,425,259.72		5,100,942,580.31	131,993,502.74	5,232,936,083.05

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20				26,893,356.39	85,461,102.31		4,697,978,422.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20				26,893,356.39	85,461,102.31		4,697,978,422.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									13,211,896.56	122,591,126.94		134,154,023.50
（一）综合收益总额										132,118,656.33		132,118,965.63
（二）所有者投入和减少资本												-1,649,000.00
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他							-1,649,000.00					-1,649,000.00
(三) 利润分配									13,211,896.56	-13,211,896.56		
1. 提取盈余公积									13,211,896.56	-13,211,896.56		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他										3,684.05		3,684.05
四、本期期末余额	916,325.20				3,669,298.76		-1,649,000.00		40,105,252.95	208,052,229.		4,832,132,446.40

25

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20				19,578,484.24	19,627,252.96		4,624,829,701.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20				19,578,484.24	19,627,252.96		4,624,829,701.40
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									7,314,872.15	65,833,849.35		73,148,721.50
(一)综合收益总额										73,148,721.50		73,148,721.50
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他												
(三)利润分配									7,314,872.15	-7,314,872.15		
1. 提取盈余公积									7,314,872.15	-7,314,872.15		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	916,325,201.00				3,669,298,763.20				26,893,356.39	85,461,102.31		4,697,978,422.90

三、公司基本情况

湖北国创高新材料股份有限公司(以下简称“本公司“或“公司”)是经湖北省人民政府鄂政股函[2002]10号文《关于同意设立湖北国创高新材料股份有限公司的批复》批准,由湖北通发科技开发有限公司(2007年6月名称变更为“国创高科实业集团有限公司”)、鄂州市多佳科工贸有限公司(2003年1月名称变更为“湖北多佳集团实业有限公司”)、深圳市前景科技投资有限公司、湖北长兴电气有限公司(2005年7月变更为“湖北长兴物资有限公司”)和自然人周红梅共同发起设立的股份有限公司。

本公司于2002年3月25日在湖北省工商行政管理局登记注册成立,注册资本8,000万元。主发起人湖北通发科技开发有限公司以实物资产评估值4,103.28万元投入本公司,其中4,080万元作为股本,23.28万元作为资本公积—股本溢价。该实物资产经湖北竞江资产评估有限公司评估(鄂竞评报字[2001]第009号),并经其他发起人确认。其他发起人以现金3,920万元作为出资投入本公司。本次出资经中勤万信会计师事务所有限责任公司勤信验字[2002]002号验资报告验证确认。成立时本公司股权结构为:湖北通发科技开发有限公司持4,080万股,占51.00%的股权;鄂州市多佳科工贸有限公司持2,000万股,占25.00%的股权;深圳前景科技投资有限公司持1,520万股,占19.00%的股权;湖北长兴电气有限公司持320万股,占4.00%的股权;周红梅持80万股,占1.00%的股权。

2007年9月,湖北多佳集团实业有限公司将所持本公司2,000万股的50%即1,000万股股权转让给本公司控股股东国创高科实业集团有限公司,同时将余下的1,000万股股权转让给本公司另一股东湖北长兴物资有限公司。此次股权转让后公司总股本不变,其股权结构为:国创高科实业集团有限公司持5,080万股,占63.50%的股权;深圳前景科技投资有限公司持1,520万股,占19.00%的股权;湖北长兴物资有限公司持1,320万股,占16.50%的股权,周红梅持80万股,占1.00%的股权。

2010年2月26日,中国证券监督管理委员会证监许可[2010]254号文核准,公司向社会公开发行股票人民币普通股27,000,000股,本次公开发行股票的人民币普通股每股面值为人民币1.00元,每股发行价为人民币19.80元。2010年3月23日,公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了新增股份2,700万股份登记手续,公司注册资本变更为10,700万元。

2011年6月27日公司实施资本公积转增股本,每10股转10股。公司注册资本变更为21,400万元。

2014年1月7日公司实施限制性股票激励计划,以3.60元/股向50名限制性股票激励对象授予513万股,公司新增注册资本人民币513万元,公司注册资本变更为21,913万元。

2014年7月3日公司实施资本公积转增股本,每10股转10股。用资本公积21,913万元转增股本,公司注册资本变更为43,826万元。

2014年8月26日原股权激励计划激励对象周常清因个人原因离职,已不符合激励条件,根据《湖北国

创高新材料股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，公司董事会对其持有的已获授但尚未解锁的12万股限制性股票进行回购，本次回购注销完成后公司注册资本变更为43,814万元。截至2014年11月5日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购注销手续。

2016年6月6日，公司第五届董事会第十一次会议和第五届监事会第十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司对激励对象获授的未达到第二期解锁条件的264.45万股限制性股票及因离职已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的79.5万股限制性股票进行回购注销，本次回购注销完成后公司注册资本变更为43,470.05万元。

2017年4月28日，公司第五届董事会第二十次会议和第五届监事会第十七次会议审议通过《关于回购注销未达到解锁条件的限制性股票的议案》，并经2017年第三次临时股东大会审议通过，同意公司回购注销限制性股票264.45万股，本次回购注销完成后公司注册资本变更为43,205.60万元。

根据《关于核准湖北国创高新材料股份有限公司向深圳市大田投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]1171号）文件核准，公司以发行股份并支付现金相结合的方式向深圳市大田投资有限公司等12名法人共发行258,256,768.00股股份购买其持有的深圳市云房网络科技有限公司100%股权，同时非公开发行226,012,433.00股股份募集配套资金。上述发行股份募集配套资金事项经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）众环验字（2017）010128号。

截至2019年12月31日，本公司注册资本为人民币91,632.52万元，股本为人民币91,632.52万元。

本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：湖北省武汉市

本公司总部办公地址：武汉市东湖新技术开发区武大园三路八号

本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事研制、生产、销售成品改性沥青、沥青改性设备、改性沥青添加材料及公路用新材料，电子产品及相关设备的销售；产品广泛应用于全国的高速公路、城市快速路、主干路、城市道路、公交汽车专用道、立交桥、高架桥和桥面铺设工程。此外，本公司的子公司武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司则主要从事小额贷业务即提供抵押贷款、质押贷款、股权抵押贷款等。子公司深圳市云房网络科技有限公司主要从事互联网房地产中介业务即提供房地产代理销售业务、二手房房地产经纪业务等。

母公司以及集团最终母公司的名称

公司的母公司为国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创高科集团”），国创高科集团最终实际控制人为高庆寿。

财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年5月18日经公司第六届董事会第八次会议批准报出。

截至2019年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共9户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年减少1户，详见本附注七“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

具体规定见下文。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2019年12月31日的财务状况及2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报

表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融

资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
组合1-房地产经济业务以外的分部	本组合为房地产中介业务服务分部以外的分部应收款项
组合2-房地产经济业务分部	本组合为房地产中介业务服务分部的应收款项

③ 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特

征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
保证金及押金	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金、押金应收款项
备用金组合	本组合为日常经营活动中应收取的职工备用金应收款项
往来应收款项	本组合为日常经营活动中除保证金及押金、备用金以外的的应收款项
应收利息	本组合为应收利息款项
应收股利	本组合为应收股利款项

④长期应收款

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄风险组合	本组合以长期应收款账龄作为信用风险特征。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，

公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5. 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信

用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

12、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
组合1-房地产经济业务以外的分部	本组合为房地产中介业务服务分部以外的分部应收款项
组合2-房地产经济业务分部	本组合为房地产中介业务服务分部的应收款项

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
保证金及押金	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金、押金应收款项

备用金组合	本组合为日常经营活动中应收取的职工备用金应收款项
往来应收款项	本组合为日常经营活动中除保证金及押金、备用金以外的的应收款项
应收利息	本组合为应收利息款项
应收股利	本组合为应收股利款项

15、存货

存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货的盘存制度为永续盘存制。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就

出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄风险组合	本组合以长期应收款账龄作为信用风险特征。

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整

留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确

认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损

益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17%
机器设备	年限平均法	10	5	9.5%
运输工具	年限平均法	5-8	5	11.88%-31.67%
办公设备	年限平均法	3-5	5	19.4%-31.67%
电子设备	年限平均法	3	5	31.67%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

26、借款费用

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。本集团研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。具体于云房源大数据运营平台建设项目，研究阶段支出是大数据云平台预备阶段、研发搭建建设阶段的所有支出；开发阶段支出是指大数据云平台研发进入升级更新阶段后

的可直接归属的支出，进入升级更新阶段以提供研发服务机构的验收报告为准。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

31、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

33、合同负债

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

(3) 辞退福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

35、租赁负债

36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

是否已执行新收入准则

是 否

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、贷款利息收入、房地产代理销售收入、房地产经纪业务收入、电商服务收入和让渡资产使用权收入。

商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本集团于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第14号——收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(6) 房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

(7) 房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

A、房地产代理租赁的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

B、房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续后（除上海地区收入确认时点为网签日期），按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

(8) 电商服务收入

本集团目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。

(9) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

40、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与

收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益，同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营

企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(2) 融资租赁的会计处理方法

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
①执行新金融工具准则导致的会计政策变更。财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	第六届董事会第二次会议于 2019 年 8 月 28 日决议通过，本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。	无
②财务报表格式变更。财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。	第六届董事会第二次会议于 2019 年 8 月 28 日决议通过，本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。	无

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司第六届董事会第二次会议于 2019 年 8 月 28 日决议通过，本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在2019年1月1日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

——本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本集团在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本	52,532,291.46	应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,532,291.46
应收账款	摊余成本	537,832,020.28	应收账款	摊余成本	537,832,020.28

其他应收款	摊余成本	241,176,478.62	其他应收款	摊余成本	239,848,186.29
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00
发放贷款和垫款	摊余成本	223,308,437.74	发放贷款和垫款	摊余成本	215,479,693.97

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本	13,515,577.30	应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	13,515,577.30
应收账款	摊余成本	175,754,876.30	应收账款	摊余成本	175,754,876.30
其他应收款	摊余成本	137,944,374.38	其他应收款	摊余成本	137,944,374.38
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收票据	52,532,291.46			
减：转出至应收款项融资		-52,532,291.46		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				52,532,291.46
应收账款	537,832,020.28			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				537,832,020.28
其他应收款	241,176,478.62			
重新计量：预计信用损失准备			-1,328,292.33	
按新金融工具准则列示的余额				239,848,186.29
发放贷款和垫款	223,308,437.74			

重新计量：预计信用损失准备			-7,828,743.77	
按新金融工具准则列示的余额				215,479,693.97
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产（原准则）	7,940,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
应收款项融资				
从应收票据转入		52,532,291.46		
从应收账款转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				52,532,291.46
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		7,940,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收票据	13,515,577.30			
减：转出至应收款项融资		-13,515,577.30		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				

应收账款	175,754,876.30			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				175,754,876.30
其他应收款	137,944,374.38			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				137,944,374.38
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产（原准则）	7,940,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
应收款项融资				
从应收票据转入		13,515,577.30		
从应收账款转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				13,515,577.30
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		7,940,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	69,424,538.81			69,424,538.81
其他应收款减值准备	18,513,002.84		1,328,292.33	19,841,295.17
发放贷款和垫款减值准备	45,565,024.75		7,828,743.77	53,393,768.52

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	26,748,977.30			26,748,977.30
其他应收款减值准备	8,105,959.49			8,105,959.49

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,046,536,511.76	1,046,536,511.76	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	52,532,291.46		-52,532,291.46
应收账款	537,832,020.28	537,832,020.28	
应收款项融资		52,532,291.46	52,532,291.46
预付款项	261,087,765.12	261,087,765.12	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	241,176,478.62	239,848,186.29	-1,328,292.33
其中：应收利息	12,968,838.60	11,634,246.27	-1,328,292.33
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	193,752,133.72	193,752,133.72	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	83,827,410.94	83,827,410.94	
流动资产合计	2,416,744,611.90	2,415,416,319.57	-1,328,292.33

非流动资产：			
发放贷款和垫款	223,308,437.74	215,479,693.97	-7,828,743.77
债权投资			
可供出售金融资产	7,940,000.00		-7,940,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		7,940,000.00	7,940,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	135,887,941.04	135,887,941.04	
在建工程	184,738,100.33	184,738,100.33	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	193,101,700.17	193,101,700.17	
开发支出			
商誉	3,219,772,466.93	3,219,772,466.93	
长期待摊费用	76,307,740.69	76,307,740.69	
递延所得税资产	27,878,930.66	27,878,930.66	
其他非流动资产	264,284,831.70	264,284,831.70	
非流动资产合计	4,333,220,149.26	4,325,391,405.49	-7,828,743.77
资产总计	6,749,964,761.16	6,740,807,725.06	-9,157,036.10
流动负债：			
短期借款	454,115,033.67	454,115,033.67	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债		1,197,200.00	1,197,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,197,200.00		-1,197,200.00
衍生金融负债			
应付票据	210,252,700.00	210,252,700.00	
应付账款	389,917,945.55	389,917,945.55	

预收款项	145,328,540.46	145,328,540.46	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	86,817,179.47	86,817,179.47	
应交税费	78,039,305.32	78,039,305.32	
其他应付款	128,744,338.41	128,744,338.41	
其中：应付利息			
应付股利	4,583,000.00	4,583,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,494,412,242.88	1,494,412,242.88	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	16,426,946.57	16,426,946.57	
预计负债			
递延收益	3,684,833.66	3,684,833.66	
递延所得税负债	2,504,655.00	2,504,655.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	22,616,435.23	22,616,435.23	
负债合计	1,517,028,678.11	1,517,028,678.11	
所有者权益：			

股本	916,325,201.00	916,325,201.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	26,893,356.39	26,893,356.39	
一般风险准备			
未分配利润	488,425,259.72	483,846,741.67	-4,578,518.05
归属于母公司所有者权益合计	5,100,942,580.31	5,096,364,062.26	-4,578,518.05
少数股东权益	131,993,502.74	127,414,984.69	-4,578,518.05
所有者权益合计	5,232,936,083.05	5,223,779,046.95	5,232,936,083.05
负债和所有者权益总计	6,749,964,761.16	6,740,807,725.06	6,749,964,761.16

调整情况说明：

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第六届董事会第二次会议于2019年8月28日决议通过，本集团于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			

货币资金	183,145,980.69	183,145,980.69	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	13,515,577.30		-13,515,577.30
应收账款	175,754,876.30	175,754,876.30	
应收款项融资		13,515,577.30	13,515,577.30
预付款项	220,664,412.93	220,664,412.93	
其他应收款	137,944,374.38	137,944,374.38	
其中：应收利息			
应收股利	5,728,750.00	5,728,750.00	
存货	36,651,495.61	36,651,495.61	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	51,138.66	51,138.66	
流动资产合计	767,727,855.87	767,727,855.87	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	7,940,000.00		-7,940,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,488,868,505.00	4,488,868,505.00	
其他权益工具投资		7,940,000.00	7,940,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	26,470,796.81	26,470,796.81	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	10,676,000.00	10,676,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	18,602,261.04	18,602,261.04	
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00	
非流动资产合计	4,752,557,562.85	4,752,557,562.85	
资产总计	5,520,285,418.72	5,520,285,418.72	
流动负债：			
短期借款	333,115,033.67	333,115,033.67	
交易性金融负债		1,197,200.00	1,197,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,197,200.00		-1,197,200.00
衍生金融负债			
应付票据	210,252,700.00	210,252,700.00	
应付账款	112,368,111.76	112,368,111.76	
预收款项	28,014,313.88	28,014,313.88	
合同负债			
应付职工薪酬	16,543.26	16,543.26	
应交税费	4,184,431.48	4,184,431.48	
其他应付款	133,158,661.77	133,158,661.77	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	822,306,995.82	822,306,995.82	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	822,306,995.82	822,306,995.82	
所有者权益：			
股本	916,325,201.00	916,325,201.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	26,893,356.39	26,893,356.39	
未分配利润	85,461,102.31	85,461,102.31	
所有者权益合计	4,697,978,422.90	4,697,978,422.90	
负债和所有者权益总计	5,520,285,418.72	5,520,285,418.72	

调整情况说明

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2019年01月01日起执行上述新金融会计准则，将原计入“可供出售金融资产”的项目调整至“其他权益工具投资”列示、将原计入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债”的项目调整到“交易性金融负债”列示。

（4）2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	扣除进项税后的余额缴纳	6%、9%、13%、16%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%、12.5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
湖北国创高新材料股份有限公司	15%
广西国创道路材料有限公司	15%
陕西国创沥青材料有限公司	15%
四川国创兴路沥青材料有限公司	25%
湖北国创公路工程检测有限公司	25%
湖北国创道路材料技术有限公司	25%
监利县国创市政建设管理有限公司	25%
武汉市国创汇智投资管理有限公司	25%
湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	25%
湖北国创云房房屋租赁有限公司	25%
深圳市云房网络科技有限公司	10%
深圳市房一族网络科技有限公司	25%
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	25%
珠海市世华房地产代理有限公司	25%
东莞世华房地产经纪有限公司	25%
中山市世华房地产代理有限公司	25%
深圳市大数云房网络科技有限公司	25%
深圳市云房源数据服务有限公司	25%
广州云房数据服务有限公司	25%
佛山云房数据信息技术有限公司	25%
广州云携按揭服务有限公司	25%
上海云房数据服务有限公司	25%

杭州云房源软件服务有限公司	25%
杭州柏伦房地产营销策划有限公司	25%
杭州云房源物业物业管理有限公司	25%
南京云房源软件服务有限公司	25%
苏州云房源软件服务有限公司	25%
北京云房房地产经纪有限公司	25%
青岛云房数据服务有限公司	25%
深圳共赢三号投资企业（有限合伙）	25%
深圳大唐创富投资企业（有限合伙）深圳	25%

2、税收优惠

本公司于2017年11月28日通过高新技术企业证书复审（证书编号：GF201742000922），有效期为三年。根据《高新技术企业认定管理办法》及《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，本公司自获得高新技术企业认定后三年内（含2017年）所得税税率为15%。

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年第12号）规定，本公司的子公司广西国创道路材料有限公司、陕西国创沥青材料有限公司享受西部大开发税收优惠政策的规定，所得税税率为15%。

本公司子公司深圳云房于2014年1月23日被认定为软件企业，证书编号为“深R-2013-1710”。2016年5月6日，根据财政部、国家税务总局、发展改革委及工业和信息化部财税【2016】49号文《关于软件和集成电路产业企业所得税优惠政策有关问题的通知》，集成电路生产企业、集成电路设计企业、软件企业、国家规划布局内的重点软件企业和集成电路设计企业的税收优惠资格认定等非行政许可审批已经取消，享受财税【2012】27号文件规定的税收优惠政策的软件、集成电路企业，每年汇算清缴时按照《国家税务总局关于发布<企业所得税优惠政策事项办理办法>的公告》（国家税务总局公告【2015】第76号）规定向税务局备案。根据相关文件精神，深圳云房已向税务局提交2019年度重点软件企业享受相关备案资料，符合文件规定的条款，2018年度公司按照重点软件企业10%所得税率完成所得税汇算清缴，2019年深圳云房选择减按重点软件企业10%缴纳。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	186,650.61	76,418.03
银行存款	994,276,605.06	938,738,610.77
其他货币资金	131,120,055.80	107,721,482.96
合计	1,125,583,311.47	1,046,536,511.76

其他说明

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,770,000.00	
其中：		
其中：		
合计	1,770,000.00	

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	8,178,113.50	
合计	8,178,113.50	

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金额	比例	金额	计提比 例		金额	比例	金额	计提比 例	
其中:										
其中:										

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位: 元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	117,867,103.19	
合计	117,867,103.19	

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,568,472.00	0.60%	4,568,472.00	100.00%	0.00	4,568,472.00	0.75%	4,568,472.00	100.00%	0.00
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	4,568,472.00	0.60%	4,568,472.00	100.00%	0.00	4,568,472.00	0.75%	4,568,472.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	760,191,557.12	99.40%	91,528,377.71	11.97%	668,663,179.41	602,688,087.09	99.25%	64,856,066.81	10.76%	537,832,020.28
其中：										
组合 1	385,190,973.28	50.37%	56,528,732.78	14.50%	328,662,240.50	332,157,317.30	54.70%	43,231,517.40	13.02%	288,925,799.90
组合 2	375,000,583.84	49.04%	34,999,644.93	9.33%	340,000,938.91	270,530,769.79	44.55%	21,624,549.41	7.99%	248,906,220.38

合计	764,760,029.12	100.00%	96,096,849.71	12.57%	668,663,179.41	607,256,559.09	100.00%	69,424,538.81	11.43%	537,832,020.28
----	----------------	---------	---------------	--------	----------------	----------------	---------	---------------	--------	----------------

按单项计提坏账准备：4,568,472.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
南宁市力青投资有限公司	4,568,472.00	4,568,472.00	100.00%	可回收性很小
合计	4,568,472.00	4,568,472.00	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	263,817,187.35	13,190,859.37	5.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	68,195,623.00	6,819,562.30	10.00%
2 年至 3 年（含 3 年）	9,505,872.25	2,851,761.68	30.00%
3 年至 4 年（含 4 年）	11,031,336.92	5,515,668.46	50.00%
4 年至 5 年（含 5 年）	22,450,363.94	17,960,291.15	80.00%
5 年以上	10,190,589.82	10,190,589.82	100.00%
合计	385,190,973.28	56,528,732.78	--

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（四）10

按组合计提坏账准备：组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	334,576,206.31	16,728,810.31	5.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	16,521,352.77	1,652,135.28	10.00%
2 年至 3 年（含 3 年）	14,568,650.84	7,284,325.42	50.00%
3 年以上	9,334,373.92	9,334,373.92	100.00%
合计	375,000,583.84	34,999,644.93	--

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（四）10

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	598,393,393.66
1 至 2 年	84,716,975.77
2 至 3 年	24,074,523.09
3 年以上	57,575,136.60
3 至 4 年	18,013,702.77
4 至 5 年	24,802,372.01
5 年以上	14,759,061.82
合计	764,760,029.12

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	69,424,538.81	26,672,310.90				96,096,849.71
合计	69,424,538.81	26,672,310.90				96,096,849.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广西汽车工业交通材料有限公司	34,379,323.40	4.50%	1,718,966.17
深圳市盐田佳兆业房地产开发有限公司	30,065,235.85	3.93%	1,503,261.79
航天神禾科技(北京)有限公司	29,668,300.00	3.88%	1,483,415.00
宝吉工艺品(深圳)有限公司	26,113,699.86	3.41%	1,305,684.99
广西路桥工程集团有限公司	24,482,680.40	3.20%	1,224,134.02
合计	144,709,239.51	18.92%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

6、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	85,641,601.36	52,532,291.46
合计	85,641,601.36	52,532,291.46

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

项目	年初余额		本年变动		年期末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	52,532,291.46		33,109,309.90		85,641,601.36	
应收账款						
合计	52,532,291.46		33,109,309.90		85,641,601.36	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	38,400,835.66	92.60%	253,563,268.91	97.12%
1 至 2 年	458,228.55	1.10%	3,589,254.82	1.37%
2 至 3 年	1,523,324.88	3.67%	1,359,087.74	0.52%
3 年以上	1,088,236.93	2.62%	2,576,153.65	0.99%
合计	41,470,626.02	--	261,087,765.12	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 28,741,571.98 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 69.31%。

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		11,634,246.27
应收股利	5,728,750.00	
其他应收款	278,193,495.93	228,213,940.02
合计	283,922,245.93	239,848,186.29

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
发放贷款		11,634,246.27
合计		11,634,246.27

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00	
合计	5,728,750.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00	2-3 年	未支付	否，预期在 2020 年将收回分红
合计	5,728,750.00	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	166,641,199.74	165,381,741.40
备用金借支	9,641,726.11	9,354,380.94
往来应收款项	125,979,492.45	71,990,820.52
合计	302,262,418.30	246,726,942.86

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	17,328,617.10		1,184,385.74	18,513,002.84
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	6,312,887.36		-58,200.00	6,254,687.36
本期核销	698,767.83			698,767.83
2019 年 12 月 31 日余额	22,942,736.63		1,126,185.74	24,068,922.37

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	173,090,324.98
1 至 2 年	71,030,740.15
2 至 3 年	18,703,648.64
3 年以上	39,437,704.53
3 至 4 年	36,498,541.23
4 至 5 年	1,812,977.56
5 年以上	1,126,185.74
合计	302,262,418.30

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	18,513,002.84	6,254,687.36		698,767.83		24,068,922.37
合计	18,513,002.84	6,254,687.36		698,767.83		24,068,922.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
实际核销的其他应收款		698,767.83			
合计	--	698,767.83	--	--	--

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
毛惠兰	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	5.42%	819,076.09
湖北国创道路工程有限公司	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	5.42%	819,076.09
深圳信安企业管理有限公司	保证金	15,611,603.20	1-2 年	5.16%	780,580.16
珠海横琴鑫联房	保证金	11,482,223.00	1-2 年	3.80%	574,111.15

地产经纪有限公司					
北京容联七陌科技有限公司	往来款项	10,000,000.00	1 年内	3.31%	500,000.00
合计	--	69,856,869.60	--	23.11%	3,492,843.49

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	49,930,244.20		49,930,244.20	42,360,338.56		42,360,338.56
库存商品	132,782,421.66		132,782,421.66	137,328,720.76		137,328,720.76
工程施工	1,553,748.64		1,553,748.64	14,063,074.40		14,063,074.40
合计	184,266,414.50		184,266,414.50	193,752,133.72		193,752,133.72

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

本公司存货不存在减值迹象，故未提取减值准备。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货中无利息资本化金额；

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	46,054,423.40	
合计	46,054,423.40	

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明:

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付租金	26,963,508.15	34,054,965.81
待抵扣进项税	44,996,645.76	38,148,459.91
预缴所得税	8,011,522.58	11,169,439.77
预缴增值税		454,545.45
合计	79,971,676.49	83,827,410.94

其他说明:

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明:

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—
在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	193,333,650.43	1,933,336.50	191,400,313.93				
未确认融资收益	-23,653,484.03		-23,653,484.03				
减：重分类至一年内到期的非流动资产	-46,519,619.60	-465,196.20	-46,054,423.40				
合计	123,160,546.80	1,468,140.30	121,692,406.50				--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	1,933,336.50			1,933,336.50
其他变动	-465,196.20			-465,196.20
2019 年 12 月 31 日余额	1,468,140.30			1,468,140.30

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司				88,313.31					43,684,057.86	43,772,371.17	
湖北国创高投新兴产业投资		5,000,000.00								5,000,000.00	

基金合 伙企业 (有限 合伙)											
湖北省 长江资 源循环 利用及 装备创 新中心 有限公 司		100,00 0.00								100,00 0.00	
小计		5,100,0 00.00		88,313. 31					43,684, 057.86	48,872, 371.17	
合计		5,100,0 00.00		88,313. 31					43,684, 057.86	48,872, 371.17	

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	6,000,000.00	7,940,000.00
合计	6,000,000.00	7,940,000.00

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
武汉光谷科信 小额贷款股份 有限公司			4,000,000.00		公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	

其他说明：

公司将上述股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因在于：公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资；因用以确定公允价值的近期信息不足、获取公允价值的状况不经济，以及被投资单位的股东权益、市场状况、经营环境、目标实现预期未发生重大变化，公司认为被投资企业净资产账面价值代表了对该权益工具公允价值的最佳估计数。

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	117,943,290.41	135,887,941.04
合计	117,943,290.41	135,887,941.04

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	52,054,739.38	229,728,202.11	28,960,871.21	147,890,383.64	458,634,196.34
2.本期增加金额	609,192.13	953,847.20	953,847.20	9,558,851.06	12,991,525.78
(1) 购置	609,192.13	953,847.20	953,847.20	9,558,851.06	12,991,525.78
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		197,927.05	1,747,445.00	10,029,671.14	11,975,043.19
(1) 处置或报废		197,927.05	1,747,445.00	10,029,671.14	11,975,043.19
4.期末余额	52,663,931.51	231,399,910.45	28,167,273.41	147,419,563.56	459,650,678.93
二、累计折旧					
1.期初余额	21,565,561.79	170,613,165.57	21,207,722.15	109,359,805.79	322,746,255.30
2.本期增加金额	2,085,497.78	10,410,169.54	2,225,713.77	14,058,010.14	28,779,391.23
(1) 计提	2,085,497.78	10,410,169.54	2,225,713.77	14,058,010.14	28,779,391.23
3.本期减少金额		38,466.99	1,267,564.72	8,512,226.30	9,818,258.01
(1) 处置或报废		38,466.99	1,267,564.72	8,512,226.30	9,818,258.01
4.期末余额	23,651,059.57	180,984,868.12	22,165,871.20	114,905,589.63	341,707,388.52
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					

额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价 值	29,012,871.94	50,415,042.33	6,001,402.21	32,513,973.93	117,943,290.41
2.期初账面价 值	30,489,177.59	59,115,036.54	7,753,149.06	38,530,577.85	135,887,941.04

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		184,738,100.33
合计		184,738,100.33

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
监利县城工业园市政道路工程 PPP 项目				184,738,100.33		184,738,100.33
合计				184,738,100.33		184,738,100.33

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
监利县城工业园市政道路工程 PPP 项目	227,483,381.42	184,738,100.33	23,558,105.02		208,296,205.35	0.00	100.00%	100%				其他
合计	227,483,381.42	184,738,100.33	23,558,105.02		208,296,205.35		--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	29,493,682.40			67,873,495.61	126,039,928.83	223,407,106.84
2.本期增加金额				87,901,990.93		87,901,990.93
(1) 购置				87,901,990.93		87,901,990.93
(2) 内部研发						

(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	29,493,682.40			155,775,486.54	126,039,928.83	311,309,097.77
二、累计摊销						
1. 期初余额	5,729,418.43			24,575,988.24		30,305,406.67
2. 本期增加金额	602,627.00			26,604,188.07		27,206,815.07
(1) 计提	602,627.00			26,604,188.07		27,206,815.07
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	6,332,045.43			51,180,176.31		57,512,221.74
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	23,161,636.97			104,595,310.23	126,039,928.83	253,796,876.03
2. 期初账面价值	23,764,263.97			43,297,507.37	126,039,928.83	193,101,700.17

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市云房网络科技有限公司	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93
合计	3,219,772,466.93					3,219,772,466.93

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合深圳市云房网络科技有限公司（以下简称“深圳云房”）管理层对经营活动的管理以及监控方式，将深圳市云房划分为房地产中介服务资产组。

商誉所在资产组相关信息

项目	房地产中介服务资产组
----	------------

资产组构成	深圳市云房网络科技有限公司经营性长期资产
商誉账面原值	3,219,772,466.93
商誉减值准备	
商誉账面价值	3,219,772,466.93
未确认归属于少数股东商誉	-
包含未确认归属于少数股东权益的商誉	3,219,772,466.93
资产组账面价值	369,439,948.71
包含整体商誉的整体资产组的账面价值	3,589,212,415.64
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	3,606,763,919.20
资产组是否与购买日、以前年度商誉减值测试所确定的资产组一致	是

资产组预计未来现金流量的现值(可收回金额)参考了湖北众联资产评估有限公司出具的《众联评报字（2020）第1101号》报告的评估结果。

2) 并购深圳云房形成的商誉减值测试的重要假设

A、假设资产组在未来经营期内的管理层尽职，并按照资产组产权持有者及管理层规划的商业计划目标持续经营。未来预测期内的业务规模、构成以及销售策略和成本控制等按照产权持有者及管理层规划的情况如期进行。

B、资产组经营活动符合国家行业的相关规定，可以持续经营，并始终能够取得经营所需的经营许可证及相关资质证书，并假设其永续经营。

3) 并购深圳云房形成的商誉减值测试关键参数

关键假设名称	关键假设值	确定关键假设的基础
预算期内收入复合增长率	5%	在预算期前一期平均市场份额基础上，根据预期市场份额增长而调增；基于线下门店的增加以及市场城镇发展等国家政策的考虑，管理层认5%的复合增长率是可实现的
后续预测期递增增长率	持平	
预算期内利润率	按照预测的收入、成本、费用等计算	在预算期前一期实现的平均利润率基础上，根据预期效率改进调增；除了效率改进之外，关键假设值反映了过去的经验；管理层认为预测期平均利润率是合理可实现的
折现率	13.67%	能够反映该资产组/资产组组合特定风险的税前折现率取13.67%是合理的

注：上述假设基于该资产组以前年度的经营业绩、行业水平以及管理层对市场发展的预期。公司采

用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

4) 并购深圳云房形成的商誉减值测试影响因素（单位：万元）

承诺期	承诺数	实现数
2016年度	24,250.00	27,094.77
2017年度	25,750.00	27,197.95
2018年度	32,250.00	32,337.80
2019年度	36,500.00	35,956.12

业绩承诺事项：自2016年1月1日起，深圳云房原股东承诺深圳云房2016年度、2017年度、2018年度、2019年度经审计的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为准，下同）扣除本公司追加投资或募集配套资金所带来的收益及其节省的财务费用后的实际净利润，分别不低于24,250万元、25,750万元、32,250万元、36,500万元，其中财务费用按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率计算确定。

深圳云房2016年度-2019年度累计已完成业绩承诺。

经测试，截至2019年12月31日，本公司并购房地产中介服务资产组相关的商誉未发生减值。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	76,307,740.69	38,333,210.10	40,718,594.18	2,693,433.93	71,228,922.68
合计	76,307,740.69	38,333,210.10	40,718,594.18	2,693,433.93	71,228,922.68

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	96,524,253.72	21,714,416.13	69,242,028.65	14,211,182.41
可抵扣亏损	93,015,663.30	17,688,304.06	87,917,067.65	13,408,672.97
计提的工资	586,891.09	88,033.66	332,971.14	49,945.67
暂时不能抵扣的费用	1,394,197.40	209,129.61	1,394,197.40	209,129.61

其他权益工具公允价值变动	1,940,000.00	291,000.00		
合计	193,461,005.51	39,990,883.46	158,886,264.84	27,878,930.66

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	10,018,620.00	1,502,793.00	16,697,700.00	2,504,655.00
合计	10,018,620.00	1,502,793.00	16,697,700.00	2,504,655.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		39,990,883.46		27,878,930.66
递延所得税负债		1,502,793.00		2,504,655.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	25,574,854.86	20,755,513.00
可抵扣亏损	400,615,227.58	379,779,466.53
暂时不能抵扣的费用		29,487,068.05
合计	426,190,082.44	430,022,047.58

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	118,101,522.98	152,337,199.45	
2021	106,889,610.79	106,765,994.44	
2022	78,528,666.92	80,257,591.22	
2023	37,784,472.93	40,418,681.42	

2024	59,310,953.96		
合计	400,615,227.58	379,779,466.53	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
湖北国创光谷地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
深圳市星杰顺科技有限公司	23,341,896.27	37,623,358.37
深圳市新远恒科技有限公司	22,567,451.76	22,695,140.20
上海汉得信息技术股份有限公司	409,698.11	3,179,264.15
深圳迈安瑞科技有限公司		787,068.98
合计	246,319,046.14	264,284,831.70

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	267,685,870.56	396,223,033.67
信用借款		57,892,000.00
合计	267,685,870.56	454,115,033.67

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债		1,197,200.00
其中：		
其中：		
合计		1,197,200.00

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	238,469,025.00	210,252,700.00
合计	238,469,025.00	210,252,700.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	261,775,301.72	383,894,484.04
1 年至 2 年（含 2 年）	13,594,527.01	2,070,213.14
2 年至 3 年（含 3 年）	1,043,925.18	2,926,960.41
3 年以上	3,953,248.37	1,026,287.96
合计	280,367,002.28	389,917,945.55

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	64,213,634.71	138,057,443.63
1 年至 2 年（含 2 年）	2,469,097.01	4,827,274.36
2 年至 3 年（含 3 年）	613,180.24	2,443,822.47
3 年以上	908,136.32	
合计	68,204,048.28	145,328,540.46

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额

其他说明：

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

一、短期薪酬	86,815,850.56	826,285,715.68	813,504,303.54	99,597,262.70
二、离职后福利-设定提存计划	1,328.91	26,075,859.45	26,075,859.45	1,328.91
三、辞退福利		168,000.00	168,000.00	
合计	86,817,179.47	852,529,575.13	839,748,162.99	99,598,591.61

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	86,814,755.34	787,504,744.95	774,723,332.81	99,596,167.48
2、职工福利费		13,979,711.53	13,979,711.53	
3、社会保险费	1,095.22	14,880,011.46	14,880,011.46	1,095.22
其中：医疗保险费	962.33	12,986,930.76	12,986,930.76	962.33
工伤保险费	22.91	420,187.32	420,187.32	22.91
生育保险费	109.98	1,472,893.38	1,472,893.38	109.98
4、住房公积金		8,577,390.36	8,577,390.36	
5、工会经费和职工教育经费		1,343,857.38	1,343,857.38	
合计	86,815,850.56	826,285,715.68	813,504,303.54	99,597,262.70

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,283.10	24,791,501.51	24,791,501.51	1,283.10
2、失业保险费	45.81	1,284,357.94	1,284,357.94	45.81
合计	1,328.91	26,075,859.45	26,075,859.45	1,328.91

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	62,492,886.02	38,722,834.52
企业所得税	34,821,112.80	29,044,599.42

个人所得税	4,472,985.74	4,642,115.31
城市维护建设税	2,348,736.94	2,585,684.00
营业税	889,074.11	889,074.11
教育费附加	923,332.36	1,016,302.10
房产税	380,035.20	380,035.20
地方教育发展费	628,174.04	673,515.25
堤防维护费	86,927.14	83,292.04
环保税	2,358.00	1,853.37
合计	107,045,622.35	78,039,305.32

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		4,583,000.00
其他应付款	177,654,200.26	124,161,338.41
合计	177,654,200.26	128,744,338.41

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		4,583,000.00
合计		4,583,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	119,499,445.84	68,794,162.58
资金往来	58,154,754.42	55,367,175.83
合计	177,654,200.26	124,161,338.41

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
超额业绩奖励	19,183,215.18	16,426,946.57
合计	19,183,215.18	16,426,946.57

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	3,684,833.66		1,310,016.73	2,374,816.93	
合计	3,684,833.66		1,310,016.73	2,374,816.93	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术研发	1,000,000.00						1,000,000.00	与收益相关
1. 企业技术改造资金	451,500.33			70,016.73			381,483.60	与资产相关
2. 基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术研发	1,833,333.33			1,000,000.00			833,333.33	与资产相关

3. 云房网络 Oracle 财务系统信息化建设项目	400,000.00			240,000.00			160,000.00	与资产相关
----------------------------	------------	--	--	------------	--	--	------------	-------

其他说明:

本公司的子公司深圳云房收到深圳市科技创新委员会专项补助4,000,000.00元,用于基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术研发(编号JSGG2017041316198824),项目资金用于本项目的设备费3,000,000.00元,测试化验加工费等1,000,000.00元。

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明:

53、股本

单位: 元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	916,325,201.00						916,325,201.00

其他说明:

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位: 元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

其他说明:

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,661,085,363.20		27,392,985.56	3,633,692,377.64
其他资本公积	8,213,400.00			8,213,400.00
合计	3,669,298,763.20		27,392,985.56	3,641,905,777.64

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积股本溢价减少主要系购买孙公司青岛云房数据服务有限公司少数股权净资产与购买价款之间的差异调整冲减溢价。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-1,940,000.00			291,000.00	-1,649,000.00	-1,649,000.00
其他综合收益合计		-1,940,000.00			291,000.00	-1,649,000.00	-1,649,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,893,356.39	13,211,896.56		40,105,252.95
合计	26,893,356.39	13,211,896.56		40,105,252.95

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

按实现的母公司净利润的10%计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	488,425,259.72	183,907,162.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-4,578,518.05	-267,986.50
调整后期初未分配利润	483,846,741.67	183,639,175.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	306,726,061.01	312,100,956.37
减：提取法定盈余公积	13,211,896.56	7,314,872.15
期末未分配利润	777,360,906.12	488,425,529.72

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-4,578,518.05 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,095,842,140.64	4,305,978,529.20	4,541,748,629.85	3,807,268,770.83
其他业务	20,703,916.45	7,006,835.61	9,896,256.65	2,041,028.90
合计	5,116,546,057.09	4,312,985,364.81	4,551,644,886.50	3,809,309,799.73

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	8,715,448.59	13,632,100.57
教育费附加	3,842,193.16	6,055,567.76
房产税	545,291.99	839,119.27
土地使用税	513,628.40	540,128.63
印花税	2,165,220.73	4,349,284.12
地方教育发展费	2,337,634.54	3,753,162.15
城市堤防费	22,816.21	55,951.19
土地增值税	588,031.79	252,491.25
环保税	13,209.64	4,904.43
合计	18,743,475.05	29,482,709.37

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
运输费	18,253,776.80	12,906,017.21
广告费	440,986.97	459,015.18
职工薪酬	3,798,034.18	3,260,857.03
办公费	584,784.18	533,386.46
招待费	1,776,937.75	1,588,885.21
其他	6,874,308.11	1,792,945.11
合计	31,728,827.99	20,541,106.20

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	166,311,402.13	141,190,270.54
折旧费	11,262,628.73	13,588,476.57
办公费	8,187,408.92	8,636,291.11
物业租赁费	39,026,753.76	35,114,859.80

差旅费	2,805,912.09	4,237,499.20
会议费	7,375,058.32	5,946,992.63
中介服务费	9,814,593.07	8,276,129.74
招待费	5,769,689.96	6,749,610.97
车管费	2,557,176.55	2,558,918.05
无形资产摊销	27,397,571.52	10,991,894.18
其它费用	17,139,388.52	5,527,274.70
合计	297,647,583.57	242,818,217.49

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,903,920.70	23,550,003.76
直接投入	58,054,763.42	33,984,823.99
办公费	1,661,874.74	9,594,053.38
物业租赁费	5,007,031.74	4,218,402.64
折旧费	1,889,601.23	2,927,107.20
其它	1,127,052.44	1,584,872.71
合计	98,644,244.27	75,859,263.68

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,096,967.15	28,025,954.42
减：利息收入	4,457,146.71	5,500,951.16
汇兑净损失（收益以“-”列示）		-2,257.12
手续费	4,972,946.61	5,946,729.87
合计	27,612,767.05	28,473,990.25

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	30,948,461.18	16,543,922.97
代扣个人所得税手续费返还	488,066.91	826,514.90

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	88,313.31	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		3,416,318.27
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,278,369.58	
合计	1,366,682.89	3,416,318.27

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,392,622.84	-1,197,200.00
合计	3,392,622.84	-1,197,200.00

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-6,254,687.36	
长期应收款坏账损失	-1,933,336.50	
应收账款减值损失	-26,672,310.90	
发放贷款及垫款减值损失	-13,549,250.00	
应收利息减值损失	-4,374,235.66	
合计	-52,783,820.42	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-32,847,254.48
三、可供出售金融资产减值损失		-940,000.00
合计		-33,787,254.48

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-238,006.21	-859,966.97

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约赔偿收入	1,468,719.77	1,277,670.03	1,468,719.77
其他	1,531,918.23	2,266,066.17	1,531,918.23
合计	3,000,638.00	3,543,736.20	3,000,638.00

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额

对外捐赠	150,000.00	187,109.00	150,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	1,066,562.88	1,473,126.90	1,066,562.88
非流动资产毁损报废损失	582,743.58		582,743.58
其他	1,924,529.76	2,626,683.89	1,924,529.76
合计	3,723,836.22	4,286,919.79	3,723,836.22

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	43,635,584.69	42,292,221.75
递延所得税费用	-12,111,952.80	-4,798,092.84
合计	31,523,631.89	37,494,128.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	332,608,999.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,891,349.94
子公司适用不同税率的影响	-22,038,897.67
调整以前期间所得税的影响	1,746,403.25
非应税收入的影响	-30,654.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,279,932.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,618,798.23
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,827,738.49
符合税收优惠政策加计扣除的影响	-4,533,441.68
所得税费用	32,229,817.39
所得税费用	31,523,631.89

其他说明

77、其他综合收益

详见附注 57。

78、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的银行存款利息收入	4,457,146.71	5,500,951.16
收到的政府补贴收入	14,090,294.23	15,653,706.24
往来款项	53,492,861.85	10,995,027.03
收到受限的货币资金	9,120,924.62	69,563,787.06
其他	13,461,773.58	4,440,117.48
合计	94,623,000.99	106,153,588.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用、管理费用、研发费用	185,863,416.44	148,418,445.97
银行手续费	4,936,636.51	5,946,426.67
往来款	17,633,883.09	21,380,294.23
支付保函保证金	15,156,330.00	16,253,775.53
支付保证金		122,536,505.63
其他	6,191,439.76	4,293,752.18
合计	229,781,705.80	318,829,200.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回汇票承兑保证金	69,156,606.00	115,776,708.49
合计	69,156,606.00	115,776,708.49

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付汇票承兑保证金	86,522,027.03	61,637,308.12
非同一控制下购买少数股东股权支付的现金	22,832,600.00	
同一控制下收购子公司支付现金		7,000,000.00
其他	2,750,000.00	
合计	112,104,627.03	68,637,308.12

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	301,085,367.67	312,153,017.81
加：资产减值准备	52,783,820.42	33,787,254.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,779,391.23	42,874,015.11
无形资产摊销	27,206,815.07	10,350,359.14
长期待摊费用摊销	40,718,594.18	70,305,032.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	238,006.21	859,966.97
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	582,743.58	

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-3,392,622.84	1,197,200.00
财务费用（收益以“－”号填列）	27,096,967.15	28,445,754.42
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,366,682.89	-3,416,318.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-12,111,952.80	-3,796,230.84
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,001,862.00	-1,001,862.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	9,485,719.22	-31,716,390.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	30,630,209.03	-125,252,751.03
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-63,019,985.43	-117,567,811.93
经营活动产生的现金流量净额	437,714,527.80	217,221,235.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	994,463,255.67	938,815,028.80
减：现金的期初余额	938,815,028.80	845,995,041.95
现金及现金等价物净增加额	55,648,226.87	92,819,986.85

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	32,763,043.40

其中：	--
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	32,763,043.40
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	770,199.11
其中：	--
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	770,199.11
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	31,992,844.29

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	994,463,255.67	938,815,028.80
其中：库存现金	186,650.61	76,418.03
可随时用于支付的银行存款	994,276,605.06	938,738,610.77
三、期末现金及现金等价物余额	994,463,255.67	938,815,028.80

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	131,120,055.80	见注
合计	131,120,055.80	--

其他说明：

(1) 本集团所有权受限的货币资金情况

项目	期末余额	年初余额
汇票承兑保证金	71,540,707.50	56,300,540.00
保函保证金	6,721,869.63	11,422,024.90
信用证保证金	16,645,608.06	9,823,157.92
监管货币资金(注)	36,211,870.61	29,492,480.14
存出保证金		683,280.00
合计	131,120,055.80	107,721,482.96

注：杭州云房源软件服务有限公司使用权受限的货币资金36,211,870.61元为二手房买卖双方委托银行对房产交易首期付款资金进行监管支付。

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与日常活动相关的政府补助	30,948,461.18	其他收益	30,948,461.18

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

本期未发生非同一控制下企业合并。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

--

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

本年未生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
--	-----	------

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	65,526,086.81	30.00%	出让	2019年10月30日	工商变更	0.00	20.00%	43,684,057.86	43,684,057.86	0.00	子公司净资产账面价值	0.00

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广西国创道路材料有限公司	广西壮族自治区钦州港	广西壮族自治区钦州港	沥青生产销售	100.00%		同一控制下企业合并
陕西国创沥青材料有限公司	陕西省泾阳县	陕西省泾阳县	沥青生产销售	55.00%		设立
湖北国创道路材料技术有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	道路工程养护施工	100.00%		设立
四川国创兴路沥青材料有限公司	新津县物流园区	新津县物流园区	沥青生产销售	100.00%		设立
湖北国创公路工程检测有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	公路工程检测	100.00%		设立
监利县国创市政建设管理有限公司	湖北监利县	湖北监利县	工程投资建设	81.00%		设立
深圳市云房网络科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件	100.00%		设立
武汉市国创汇智投资管理有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	租赁和商务服务业	100.00%		设立
湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	金融业	70.00%		收购
湖北国创云房房屋租赁有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国创星寓公寓管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业			设立

深圳市房一族网络科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件			设立
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介		100.00%	收购
珠海市世华房地产代理有限公司	珠海	珠海	房产中介		100.00%	收购
东莞世华房地产经纪有限公司	东莞	东莞	房产中介		100.00%	收购
中山市世华房地产代理有限公司	中山	中山	房产中介		100.00%	收购
深圳市大数云房网络科技有限公司	深圳	深圳	房产中介		100.00%	收购
深圳市云房源数据服务有限公司	深圳	深圳	计算机软件		100.00%	收购
广州云房数据服务有限公司	广州	广州	房产中介		100.00%	收购
佛山云房数据信息技术有限公司	佛山	佛山	房产中介		100.00%	收购
广州云携按揭服务有限公司	广州	广州	房产中介		100.00%	收购
上海云房数据服务有限公司	上海	上海	房产中介		100.00%	收购
杭州云房源软件服务有限公司	杭州	杭州	房产中介		66.00%	收购
杭州柏伦房地产营销策划有限公司	杭州	杭州	房地产业		66.00%	设立
杭州云房源物业物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理服务		66.00%	设立
南京云房源软	南京	南京	房产中介		100.00%	收购

件服务有限公司						
苏州云房源软件服务有限公司	苏州	苏州	房产中介		100.00%	收购
北京云房房地产经纪有限公司	北京	北京	房产中介		100.00%	收购
江门市大数云房房地产经纪有限公司	江门	江门	房产中介		100.00%	设立
青岛云房数据服务有限公司	青岛	青岛	房产中介		80.00%	收购
天津云房软件科技有限公司	天津	天津	房产中介		100.00%	收购
成都云房快线房地产经纪有限公司	成都	成都	房产中介		100.00%	收购
烟台云房房地产经纪有限公司	烟台	烟台	房产中介		100.00%	收购
大连云房数据服务有限公司	大连	大连	房产中介		100.00%	收购
昆明云房房地产经纪有限公司	昆明	昆明	房产中介		100.00%	收购
深圳共赢三号投资企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资		100.00%	收购
深圳大唐创富投资企业（有限合伙）深圳	深圳	深圳	投资		99.00%	收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
陕西国创沥青材料有限公司	45.00%	-333,709.68		-20,786.08
监利县国创市政建设管理有限公司	19.00%	1,238,093.25		14,194,637.10

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
陕西国创	5,957,637.09	1,814,927.88	7,772,564.97	7,818,756.26		7,818,756.26	6,270,317.03	2,247,980.41	8,518,297.44	7,822,911.66		7,822,911.66
监利国创	60,840,830.97	122,370,272.06	184,819,639.40	108,502,486.70		108,502,486.70	458,114.79	184,757,321.63	185,215,436.42	117,023,100.33		117,023,100.33

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
陕西国创		-741,577.07	-741,577.07	-90,874.56		-984,652.13	-984,652.13	-8,725,570.19
监利国创	10,767,007.51	6,516,280.24	6,516,280.24	37,838,449.52		-33,171.05	-33,171.05	31,331,226.49

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	青岛云房数据服务有限公司
--现金	24,952,600.00
购买成本/处置对价合计	24,952,600.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-2,440,385.56
差额	27,392,985.56
其中：调整资本公积	27,392,985.56

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	武汉市	武汉市	小额贷款业务	20.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

流动资产	237,425,303.22	
非流动资产	352,862.66	
资产合计	236,623,072.57	
流动负债	17,761,216.65	
负债合计	17,761,216.65	
按持股比例计算的净资产份额	43,772,371.18	
对联营企业权益投资的账面价值	43,772,371.18	
营业收入	21,964,962.28	
净利润	1,021,810.88	
综合收益总额	1,021,810.88	

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	5,100,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	7,904.25	
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他**十、与金融工具相关的风险**

本集团的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、可供出售金融资产、借款、应付债券等，这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注（十一）6的披露。

本公司与客户间的贸易条款以信用交易为主，且一般要求新客户预付款或采取货到付款方式进行。信用期通常为3个月，主要客户可以延长至6个月，交易记录良好的客户可获得比较长的信贷期。由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理

区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。合并资产负债表中应收账款的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。截至报告期末，本公司的应收账款中应收账款前五名客户的款项占18.81% (上年末为22.20%)，本公司并未面临重大信用集中风险。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（六）4和附注（六）6的披露。

流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。报告期末，本集团所有的金融负债均预计在1年内到期偿付。

市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险。

A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在生产经营过程中使用外币结算极小，此处不对汇率变动引起的汇率风险进行敏感性分析。

B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年12月31日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的固定利率借款，金额合计为267,685,870.56元（2018年12月31日：454,115,033.67元），本期不存在浮动利率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			1,770,000.00	1,770,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,770,000.00	1,770,000.00
（三）其他权益工具投资			6,000,000.00	6,000,000.00
应收款项融资			85,641,601.36	85,641,601.36
持续以公允价值计量的资产总额			93,411,601.36	93,411,601.36
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

（1）应收款项融资存在贴现或预期转让的应收票据，由于票据到期时间短于6个月，公允价值与票面价值差异较小，以票面金额作为其公允价值计量；

（2）因被投资企业武汉光谷科信小额贷款股份有限公司的经营环境和经营情况、未发生重大变化，但存在持续亏损的情况，所以公司按2019年12月31日投资份额享有的净资产价值作为公允价值的合理估计进行计量；

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、应付账款、其他应付款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
国创高科实业集团有限公司	武汉市	实业投资	30000 万元	36.89%	36.89%

本企业的母公司情况的说明

注：高庆寿持有母公司70%的股权，故高庆寿是公司的最终控制方。

本企业最终控制方是高庆寿。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北国创道路工程有限公司	同受一方控制
湖北武麻高速公路有限公司	同受一方控制
武汉爱康沥青混凝土有限公司	母公司的联营公司
湖北国创光谷房地产开发有限公司	同受一方控制
武汉优尼克工程纤维有限公司	同受一方控制
湖北国创佳智教育投资有限公司	同受一方控制
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	联营企业
梁文华	第二大股东深圳大田投资有限公司实际控制人
深圳市万通融资担保有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司
云房网络（香港）代理有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北国创道路工程有限公司	接受劳务	23,558,105.02	100,000,000.00	否	121,013,100.33
深圳市万通融资担保有限公司	按揭代办手续费	10,580,283.02	20,000,000.00	否	11,847,075.45

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉爱康沥青混凝土有限公司	出售沥青	18,984,943.92	2,936,809.97
湖北国创道路工程有限公司	出售沥青	7,563,514.96	14,054,798.19
湖北国创道路工程有限公司	提供劳务	40,128,174.47	47,355,334.65
湖北武麻高速公路有限公司	提供劳务	6,619,366.41	5,585,477.76
云房网络（香港）代理有限公司	商标使用权费	492,679.00	430,645.42
深圳市万通融资担保有限公司	按揭转介收入	5,782,318.87	5,601,032.07

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
武汉优尼克工程纤维有限公司	办公楼	2,400,000.00	2,400,000.00

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖北国创高新材料股份有限公司	60,000,000.00	2017年04月28日	2020年04月05日	否
湖北国创高新材料股份有限公司	55,000,000.00	2018年03月16日	2019年01月18日	是
湖北国创高新材料股份有限公司	55,000,000.00	2019年07月08日	2020年01月30日	否
湖北国创高新材料股份有限公司	50,000,000.00	2017年02月22日	2019年02月22日	是
湖北国创高新材料股份有限公司	50,000,000.00	2019年03月07日	2022年03月07日	否
湖北国创高新材料股份有限公司	50,000,000.00	2018年12月05日	2019年10月22日	是
湖北国创高新材料股份有限公司	20,000,000.00	2018年11月05日	2019年11月05日	是

深圳市云房网络科技有限公司	100,000,000.00	2018 年 05 月 03 日	2019 年 05 月 04 日	是
深圳市云房网络科技有限公司	60,000,000.00	2018 年 06 月 28 日	2021 年 12 月 27 日	是
深圳市云房网络科技有限公司	100,000,000.00	2017 年 07 月 30 日	2019 年 07 月 30 日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
国创高科实业集团有限公司	192,000,000.00	2018 年 04 月 24 日	2019 年 04 月 23 日	是
高庆寿	192,000,000.00	2018 年 04 月 23 日	2019 年 04 月 22 日	是
国创高科实业集团有限公司	192,000,000.00	2019 年 04 月 12 日	2020 年 04 月 15 日	否
国创高科实业集团有限公司	105,000,000.00	2019 年 09 月 25 日	2020 年 01 月 04 日	否
国创高科实业集团有限公司	100,000,000.00	2019 年 07 月 26 日	2020 年 07 月 21 日	否
国创高科实业集团有限公司	2,046,500.00	2018 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	否
梁文华	50,000,000.00	2018 年 05 月 04 日	2019 年 05 月 04 日	是

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,350,500.00	4,841,280.00

(8) 其他关联交易

A、关联方合作建房

本公司于2013年度第一次临时股东大会股东大会审议通过了《关于对外投资设立项目公司暨关联交易

的议案》，与湖北国创房地产开发有限公司、武汉国苑置业有限公司共同投资设立湖北国创光谷房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”），开发武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局编号为P(2012)255号地块。根据该议案，本公司以自有资金投资人民币20,000万元，占该项目公司股东资本金投入总额的30%。本公司不参与项目公司的收益及利润的分配，也不承担项目公司的风险和亏损，确保分配到的房产不少于35,000平方米，其中用于建设企业总部、公司工程技术研发中心和企业重点实验室的房产不少于20,000平方米；用于建设科技人员宿舍及相关配套设施的房产不少于10,000平方米。根据会计准则的相关规定，按照实质重于形式的原则，将上述已支付的20,000万元作为“其它非流动资产”予以列报。

B、监利县城东工业园市政道路工程PPP项目施工

本公司与湖北国创道路工程有限公司联合中标监利县城东工业园市政道路工程PPP项目，并与监利县丰源城市投资开发有限责任公司签订了监利县城东工业园市政道路工程PPP项目合同（以下简称“PPP项目”）。根据PPP合同、补充协议条款及PPP项目招标文件精神，湖北国创道路工程有限公司（以下简称“道路工程”）直接作为施工总承包人承接监利县成东工业园市政道路工程PPP项目施工。本公司为此项目新设成立了监利县国创市政建设管理有限公司（以下简称“监利国创”），本期项目已经完工验收。

C、出售控股子公司武汉江夏区尚泽小额贷款有限公司15%股权

2019年12月30日，公司与湖北国创道路工程有限公司（以下简称“道路工程”）签订股权转让协议，将其持有的武汉江夏区尚泽小额贷款有限公司（以下简称“尚泽小额贷款”）15%的股权以32,763,043.40元出售给道路工程，截止到2019年12月31日，道路工程已支付股权转让款的50%即16,381,521.70元。

D、子公司湖北国创高投产业投资基金管理有限公司（以下简称“高投产业基金”）与控股母公司国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创集团”）、湖北省高新产业投资集团有限公司（以下简称“高新产业投资集团”）共同设立湖北国创高投新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下统称为“协议三方”）

2019年4月，协议三方共同出资设立湖北国创高投新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙），高投产业基金被指定为基金管理人，注册资本为50000万元人民币，高投产业基金认缴500万元，占注册资本的1%，国创集团认缴37000万元，占注册资本的74%，高新产业投资集团认缴12500万元，占注册资本的25%

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	湖北国创道路工程有限公司	11,143,992.29	557,199.61	38,711,602.45	1,990,563.29
应收账款	武汉爱康沥青混凝土有限公司	11,052,352.03	552,617.60	8,184,370.72	648,102.09
应收账款	湖北武麻高速公路有限公司	4,178,918.59	208,945.93	4,044,416.92	202,220.85
其他应收款	湖北武麻高速公路有限公司			200,000.00	200,000.00
其他应收款	湖北国创道路工程有限公司	16,381,521.70	819,076.09		
其他应收款	湖北国创佳智教育投资有限公司	2,000,000.00	100,000.00		
其他应收款	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00			
其他非流动资产	湖北国创光谷房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖北国创道路工程有限公司	7,595,947.89	64,233,583.53
其他应付款	武汉优尼克工程纤维有限公司	2,400,000.00	4,800,000.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

重要承诺事项

1)、2017年度国创高新完成重大资产重组，收购深圳市云房网络科技有限公司100%股权，标的公司原股东深圳市大田投资有限公司、拉萨市云房创富投资管理有限公司、国创高科实业集团有限公司、共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）、珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）、深圳市开心同创投资企业（有限合伙）、深圳市开心同富投资企业（有限合伙）、深圳市前海鼎华投资有限公司、五叶神投资有限公司、深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）、深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）承诺深圳云房2016年度、2017年度、2018年度、2019年度经审计的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为准，下同）扣除本公司追加投资或募集配套资金所带来的收益及其节省的财务费用后的实际净利润（以下简称“实际净利润”），分别不低于24,250万元、25,750万元、32,250万元、36,500万元（以下简称“承诺净利润”），其中财务费用按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率计算确定。

2)、除上述承诺事项外，截至2019年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2019年12月31日，本集团无需要披露的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	137,448,780.15
-----------	----------------

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1、新型冠状病毒肺炎疫情影响

2020 年 1-3 月受新冠疫情的影响，公司占比较高的房地产经纪业务作为以线下场景交易为主营的行业，因社区的封闭式管理造成门店出现较长时间的停业，复工率较低，成交量及经营业绩同比大幅下降，无法弥补人工成本、门店租金等固定性支出，导致公司 2020 年 1-3 月亏损。虽然疫情短期较大程度影响公司经营业绩，但相关影响不构成持续重大影响，为暂时性的影响。随着疫情得到有效控制，公司业务正逐步恢复正常，截至到目前，公司整体复工率已经超过 100%，三月下旬开始交易量逐步回升，公司正积极通过提升经营管理水平等措施，尽量减轻疫情对公司经营业绩的影响。

2、除上述事项外，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组**3、资产置换****(1) 非货币性资产交换****(2) 其他资产置换****4、年金计划****5、终止经营**

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	20,974,396.24	20,145,072.05	829,324.19	249,079.88	580,244.31	290,122.16

其他说明

本年归属于母公司所有者的持续经营损益为300,505,123.36元（上年：313,220,538.13元），终止经营损益为580,244.31元（上年：-1,067,520.32元）。

6、分部信息**(1) 报告分部的确定依据与会计政策****分部信息****(1) 经营分部基本情况**

本公司的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本公司的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

本公司的经营分部的分类与内容如下：

A、沥青分部：本公司沥青分部主要由本公司及全资子公司广西国创和四川国创、控股子公司陕西国创构成，该业务分部主要从事研制、生产、销售成品改性沥青、橡胶沥青、改性乳化沥青及公路用新材料

等，沥青销售业务以各公司所在地为中心，向周边幅射，具有良好的区域优势，为当地及周边的道路建设提供优质的产品。

B、工程分部：本公司的工程分部主要是全资子公司湖北国创道路技术及控股子公司监利国创构成，该分部业务范围是专业从事公路路面施工及综合养护施工的工程技术型企业。

C、金融分部：本公司的金融业分部主要是控股子公司尚泽小额贷款公司、武汉市国创汇智投资管理有限公司，该分部业务范围主要是经营小额贷款业务、对外投资业务。2019年10月31日公司处置了子公司尚泽小额贷款股权，对其不再拥有控制权。本期不再纳入金融分部核算。

D、房地产中介业务服务分部：本公司的房地产中介分部主要是控股子公司深圳市云房网络科技有限公司、湖北国创云房房屋租赁有限公司，该公司业务主要为新房代理销售业务、新房电商销售业务、二手房买卖租赁业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩以报告的分部利润为基础进行评价。该指标是对利润总额进行调整后的指标，该指标与本公司利润总额是一致的。

分部间的转移定价，以平价销售为主，分部间无利润考核。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	汇总	分部间抵销	合计
对外营业收入	5,137,520,453.33		5,137,520,453.33
分部间交易收入	114,790,195.80	-114,790,195.80	
销售费用	31,728,827.99		31,728,827.99
利息收入	4,457,146.71		4,457,146.71
利息费用	27,096,967.15		27,096,967.15
信用减值损失	55,755,901.49	-2,972,081.07	52,783,820.42
折旧费和摊销费	96,704,800.48		96,704,800.48
利润总额（亏损）	443,772,682.93	-111,163,683.35	332,608,999.56
资产总额	8,138,870,989.87	-1,487,733,134.46	6,651,137,855.40
负债总额	1,507,043,659.43	-244,958,473.98	1,262,085,185.45
折旧和摊销以外的非现金费用			
长期股权投资以外的其他非	-236,153,137.53		-236,153,137.53

流动资产增加额			
---------	--	--	--

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

A、对外交易收入

项目	本年金额	上期金额
沥青产品	1,196,393,475.02	664,562,541.09
电子产品	197,046,017.65	179,450,256.43
房地产中介服务收入	3,647,179,416.89	3,624,951,826.72
工程劳务	73,297,924.23	82,680,262.26
基金管理服务收入	2,629,223.30	
发放贷款利息收入	20,974,396.24	20,288,195.84
合计	5,137,520,453.33	4,571,933,082.34

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本年金额	上期金额
中国大陆地区	5,137,520,453.33	4,571,933,082.34
中国大陆地区以外的国家和地区		
合计	5,137,520,453.33	4,571,933,082.34

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	4,083,855,379.86
中国大陆地区以外的国家和地区	
合计	4,083,855,379.86

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

C、主要客户信息

本年度有197,046,017.65元的营业收入来自于沥青分部对某一客户的销售收入，占沥青分部收入的比重为14.10%。

8、其他

(

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	295,907,190.41	100.00%	39,062,094.45	13.20%	256,845,095.96	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30
其中：										
组合 1	295,907,190.41	100.00%	39,062,094.45	13.20%	256,845,095.96	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30
合计	295,907,190.41	100.00%	39,062,094.45	13.20%	256,845,095.96	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	227,381,097.10	11,369,054.86	5.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	29,774,063.05	2,977,406.31	10.00%
2 年至 3 年（含 3 年）	8,965,574.44	2,689,672.33	30.00%
3 年至 4 年（含 4 年）	7,846,978.91	3,923,489.46	50.00%
4 年至 5 年（含 5 年）	19,185,027.09	15,348,021.67	80.00%
5 年以上	2,754,449.82	2,754,449.82	100.00%
合计	295,907,190.41	39,062,094.45	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	227,381,097.10
1 至 2 年	29,774,063.05
2 至 3 年	8,965,574.44
3 年以上	29,786,455.82
3 至 4 年	7,846,978.91
4 至 5 年	19,185,027.09
5 年以上	2,754,449.82
合计	295,907,190.41

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收款项坏账准备	26,748,977.30	12,313,117.15				39,062,094.45
合计	26,748,977.30	12,313,117.15				39,062,094.45

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

本报告期核销的应收账款0元，转销相应的坏账准备0元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广西汽车工业交通材料有限公司	34,379,323.40	11.62%	1,718,966.17
航天神禾科技(北京)有限公司	29,668,300.00	10.03%	1,483,415.00
陕西省交通建设集团延延高速管理处	18,908,679.09	6.39%	15,126,943.27
湖北省路桥集团桥盛工贸有限公司	17,992,408.28	6.08%	899,620.41
中建三局第一建设工程有限公司	14,832,158.76	5.01%	741,607.94
合计	115,780,869.53	39.13%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为115,780,869.53元，占应收账款年末余额合计数的比例为39.13%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为19,970,552.79元。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,728,750.00	5,728,750.00
其他应收款	98,507,504.18	132,215,624.38
合计	104,236,254.18	137,944,374.38

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司	5,728,750.00	5,728,750.00
合计	5,728,750.00	5,728,750.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司	5,728,750.00	2-3 年	未支付	否，预期在 2020 年将收回分红
合计	5,728,750.00	--	--	--

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	8,099,459.49		6,500.00	8,105,959.49
2019年1月1日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	-2,330,040.34		73,800.00	-2,256,240.34
2019年12月31日余额	5,769,419.15		80,300.00	5,849,719.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	10,625,783.61	14,112,247.20
备用金借支	3,117,033.08	2,262,392.72
对子公司的应收款项	57,851,363.24	123,818,221.42
往来应收款项	32,763,043.40	128,722.53
合计	104,357,223.33	140,321,583.87

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	8,099,459.49		6,500.00	8,105,959.49
2019年1月1日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	-2,330,040.34		73,800.00	
2019年12月31日余额	5,769,419.15		80,300.00	5,849,719.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	97,112,361.35
1 至 2 年	6,370,034.78
2 至 3 年	603,500.00
3 年以上	271,327.20
3 至 4 年	190,247.20
4 至 5 年	780.00
5 年以上	80,300.00
合计	104,357,223.33

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	8,105,959.49	-2,256,240.34				5,849,719.15
合计	8,105,959.49	-2,256,240.34				5,849,719.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

本年实际核销的其他应收款0元，转销相应坏账准备0元。

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
四川国创兴路沥青材料有限公司	往来款	49,801,854.04	1 年内	47.72%	2,490,092.70
湖北国创道路工程有限公司	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	15.70%	819,076.09
毛惠兰	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	15.70%	819,076.09
湖北国创道路技术有限公司	往来款	7,663,009.20	1 年内	7.34%	383,150.46
平安国际融资租赁有限公司	保证金	3,000,000.00	1-2 年	2.87%	300,000.00
合计	--	93,227,906.64	--	89.34%	4,811,395.34

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,487,868,505.00		4,487,868,505.00	4,488,868,505.00		4,488,868,505.00
对联营、合营企业投资	43,872,371.18		43,872,371.18			
合计	4,531,740,876.18		4,531,740,876.18	4,488,868,505.00		4,488,868,505.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动	期末余额(账)	减值准备期

	(账面价值)	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	面价值)	未余额
陕西国创沥青材料有限公司	6,350,500.00					6,350,500.00	
湖北国创道路材料技术有限公司	50,486,000.00					50,486,000.00	
广西国创道路材料有限公司	105,916,955.00					105,916,955.00	
四川国创兴路沥青材料有限公司	80,692,550.00					80,692,550.00	
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	100,000,000.00		100,000,000.00				
监利县国创市政建设管理有限公司	55,282,500.00					55,282,500.00	
深圳市云房网络科技有限公司	4,020,140.00	80,000,000.00				4,100,140.00	
湖北国创公路工程检测有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
湖北国创云房房屋租赁有限公司	30,000,000.00	19,000,000.00				49,000,000.00	
武汉市国创汇智投资管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	4,488,868,505.00	99,000,000.00	100,000,000.00			4,487,868,505.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单	期初余	本期增减变动		期末余	减值准
-----	-----	--------	--	-----	-----

位	额(账面价值)	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	额(账面价值)	备期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司				88,313.31					43,684,057.87	43,772,371.18	
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司		100,000.00								100,000.00	
小计		100,000.00		88,313.31					43,684,057.87	43,872,371.18	
合计		100,000.00		88,313.31					43,684,057.87	43,872,371.18	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,082,853,797.58	960,013,164.12	544,475,534.63	490,017,313.71
其他业务	5,944,315.20	4,007,724.79	3,415,792.43	1,898,144.37
合计	1,088,798,112.78	964,020,888.91	547,891,327.06	491,915,458.08

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	88,313.31	
处置长期股权投资产生的投资收益	5,526,086.80	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,278,369.60	
对子公司长期股权投资的股利收益	108,609,677.62	80,000,000.00
理财产品投资收益		559,538.06
合计	115,502,447.33	80,559,538.06

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-820,749.79	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,330,294.23	
委托他人投资或管理资产的损益	3,392,622.84	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,278,369.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,416.18	
减：所得税影响额	1,188,789.84	
合计	17,851,330.86	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	5.85%	0.3347	0.3347
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.50%	0.32	0.32

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定信息披露载体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有公司董事长签名的2019年年度报告文本原件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会工作部。

湖北国创高新材料股份有限公司

董事长：王 昕

二〇二〇年五月十八日