

湖北国创高新材料股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	国创高新	股票代码	002377
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表
姓名	彭雅超		
办公地址	武汉市东湖开发区武大园三路 8 号国创集团办公楼		
传真	027-87617400		
电话	027-87617400		
电子信箱	gc002377@163.com		

2、报告期主要业务或产品简介

1、房地产中介服务业务

公司全资子公司深圳云房是一家以O2O模式为核心的房地产中介服务提供商，核心业务是新房代理业务和房屋经纪业务。其中，新房代理业务包括新房代理销售和新房电商两类业务，主要通过推广宣传、策略营销等手段完成新建商品房销售工作；房屋经纪业务主要是二手房买卖与租赁，其收益是基于房屋的现有价值或租费，通过向交易双方收取佣金的方式获取收入。

（1）新房代理业务

新房代理业务主要有两类模式，一类是以新房代理销售为主的代理服务，另一类是以网络营销服务为主电商服务。新房代理销售服务主要是通过一定的策略替开发商推介和销售楼盘，并从中获取代理费用。房产网络营销服务则利用其新媒体营销及互联网渠道优势，获得其在推广领域的相关报酬。

①新房代理销售业务

新房代理销售是指深圳云房作为开发商的分销渠道，为其带来客源，向开发商收取佣金。主要是拓客模式，通过线下门店及经纪人进行楼盘推广、寻找意向客户、带客至开发商售楼处、带客看房并促成客户购房。实现销售后，经纪人按照合同约定的周期、结算条件及结算方式与开发商或者总代理商结算分销代理收入。深圳云房与开发商或者开发商的总代理商签署代理协议，通过策略推介和销售楼盘时，鉴于新楼盘区域可能尚未覆盖深圳云房直营网点，仅凭深圳云房一己之力难以短周期的实现约定销售目标，基于此，深圳云房通过整合线下中小房地产中介机构，将楼盘销售部分外包给当地或外地具有一定规模与实力的房地产中介公司，以协助深圳云房完成与开发商协定的业绩目标，并从中提取利润分成。

②新房电商业务

新房电商业务又称为房产网络营销服务，是指依托深圳云房的新媒体营销及其互联网渠道优势，为开发商提供基于互联网的全渠道营销解决方案，并通过团购、打折等活动方式，对新楼盘进行全面推介，最终获得在推广领域的相关报酬。

深圳云房新房电商业务主要是为开发商提供楼盘团购服务。该模式下，开发商让利购房者和深圳云房，该让利一部分成为购房者的购房优惠，另一部分成为深圳云房的收入。

对于房地产开发商，深圳云房及其子公司与房地产开发商签订电商委托服务合同，受房地产开发商委托成为房地产项目的渠道服务商。深圳云房通过线上与线下资源为房地产项目拓展客户渠道，组织购房客户到销售楼盘并撮合交易。对于购房者，与深圳云房签订《网络团购服务协议》，参与深圳云房提供的团购服务活动，并同意向深圳云房缴纳一定的团购服务费从而享受高于该团购服务费的购房总价优惠。

（2）房屋经纪业务

房屋经纪业务又称二手房中介服务，是指以收取中介服务佣金为目的，以提供房地产（非新楼盘）供需咨询，并促成交易双方房地产交易而从事的居间、代理等经纪业务的经纪活动，包括买卖及租赁两类业务。

①二手房买卖业务

二手房买卖业务指房屋所有权人通过买卖、交换或者其他合法方式将已取得产权证的房屋转移给他人，并办理过户登记。在上述过程中，深圳云房将向交易双方提取一定比例佣金作为中介服务费。

②二手房租赁业务

二手房租赁是指由二手房所有权人或经营者将其所有或经营的房屋交给承租方使用，承租方通过定期交付一定数额的租金，取得房屋的占有和使用权利而发生的经纪活动，深圳云房通过收取一定比例的佣金作为收入。

2、沥青业务

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。

（二）2021年度经营情况分析

2021年度，公司实现营业总收入37.98亿元，较上年同期减少13.66%；实现利润总额-11.14亿元，净利润-11.32亿元，其中归属于母公司所有者的净利润-11.22亿元。

报告期内公司经营亏损的主要原因如下：

1、营业收入下滑严重。受房地产调控政策和疫情严重影响，2021年公司房地产中介服务业收入29亿元，较上年34亿元减少5亿元，下降比例达14.70%。

2、佣金支付比例调整周期较长。佣金分成支出是公司经营成本的重要组成部分。为应对政策调控和疫情的影响，稳定经纪人队伍，公司从2020年下半年开始提高经纪人佣金分成比例，出于多种因素的考虑，公司直到2021年四季度才下调了经纪人佣金分成比例，导致相关变动成本同比增加较多。

3、门店关闭成本较大。报告期内因市场低迷，公司关闭低效门店近800多间，装修费用及押金等相关成本费用损失较大。

4、减值准备计提增加。公司本次计提资产减值准备的资产范围包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、商誉、无形资产、长期待摊费用、存货。2021年度计提各项资产减值准备合计50,559.28万元，占2021年度经审计归属于上市公司股东的净利润绝对值的比例为45.06%。

5、沥青业务经营相对稳定。报告期内，公司沥青及工程业务实现营业收入8.98亿元，实现净利润1900万元，业务经营相对稳定。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,777,229,655.60	3,420,554,346.39	-18.81%	6,651,137,855.40
归属于上市公司股东的净资产	1,140,924,981.96	2,262,785,035.59	-49.58%	537,404,813.00
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	3,797,619,405.78	4,398,289,209.17	-13.66%	4,935,568,133.81
归属于上市公司股东的净利润	-1,122,047,053.63	-2,974,723,821.97	62.28%	306,726,061.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,114,204,808.35	-2,979,340,894.84	62.60%	288,874,730.15
经营活动产生的现金流量净额	-29,559,122.81	-279,908,447.65	89.44%	437,714,527.80
基本每股收益（元/股）	-1.22	-3.25	62.46%	0.330
稀释每股收益（元/股）	-1.22	-3.25	62.46%	0.330
加权平均净资产收益率	-61.49%	-79.32%	17.83%	5.85%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	940,971,687.48	1,242,525,667.25	939,678,994.39	674,443,056.66
归属于上市公司股东的净利润	-91,463,955.94	-334,070.25	-515,403,844.94	-456,992,955.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-92,570,424.61	1,088,495.86	-518,218,323.54	-446,652,328.68
经营活动产生的现金流量净额	-22,439,291.92	-49,135,199.14	-33,366,499.93	75,381,868.18

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	22,957	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,928	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

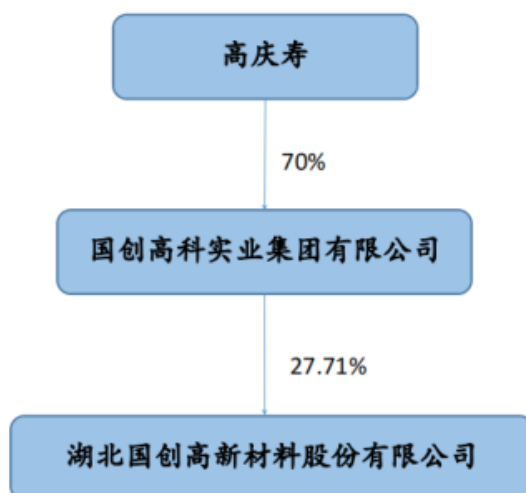
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
国创高科实业集团有限公司	境内非国有法人	27.71%	253,873,105	0	质押	18,000,000
深圳市申能投资有限公司	境内非国有法人	4.80%	43,982,902	0		
上海烜鼎资产管理有限公司—烜鼎长红二号私募证券投资基金	其他	3.19%	29,221,600	0		
王静	境内自然人	2.57%	23,517,904	0		
胡梦	境内自然人	2.39%	21,912,204	0		
邬小英	境内自然人	2.03%	18,603,800	0		
王雯	境内自然人	1.94%	17,803,500	0		
深圳市茂源进出口有限公司	境内非国有法人	1.84%	16,839,577	0		
楼肖斌	境内自然人	1.24%	11,360,000	0		
尹倩	境内自然人	0.89%	8,134,100	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

无

湖北国创高新材料股份有限公司董事会

二〇二二年四月三十日