

公司代码：400080

公司简称：华业3

北京华业资本控股股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
其他	全国中小企业股份转让系统	华业3	400080	华业地产

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘奕莹	
办公地址	北京市朝阳区东四环中路39号A座16层	
电话	010-85710735	
电子信箱	hy@huayezb.com	

2 报告期公司主要业务简介

报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主要业务为房地产开发业务、医疗投资业务。

（二）报告期内公司的经营模式

1、房地产开发业务

报告期内，公司主营业务为房地产开发，拥有房地产一级开发资质。经营模式以开发中高端住宅和销售自行开发的商品房为主。公司房地产项目主要集中在北京和大连等区域，主要开发产品为住宅、车库及商铺等地产项目已进入销售阶段。

2、医疗投资业务

报告期内，公司采用了直销和代理相结合的经营模式销售医疗器械、耗材及药品，并与重庆医科大学合作经营一家混合所有制医院。公司采取积极的营销策略，努力拓宽全国市场，依托丰富的代理资源，并借鉴先进的医疗服务模式及管理经验，集中力量打造集医疗销售、医院管理为一体的医疗服务平台。

（三）报告期内行业情况

1、房地产业务

2019年，随着房地产行业相关政策落地的不断深入，我国房地产市场政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持“住房居住”属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方“因城、因区、因势施策”保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了更加坚实的基础。在房住不炒、因城施策的背景下，2019年商品房销售面积略有下降，平均销售价格增速保持稳定。根据国家统计局发布数据显示，2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%；商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%。报告期内，全国房地产市场增速依旧呈现稳步放缓态势，市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，单产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，长期来看，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，为保障合理住房需求提供了坚实的基础，一定程度上保障了市场的整体稳定。

2、医疗投资业务

医药行业作为我国国民经济的重要组成部分，随着世界经济的发展、人口总量的增长、社会老龄化程度的提高以及民众健康意识的不断增强，保持了数十年的高速增长。根据IQVIA数据统计，2019年全球药品支出接近1.3万亿美元，中国为全球第二大医药市场，预计到2023年全球药品支出将超1.5万亿美元，我国医药行业正在经历高速增长期。进入2019年，我国“一带一路”战

略全面推进，健康中国 2030 战略全面实施，国际市场需求持续回暖，国内健康消费升级加快。报告期内，我国人口老龄化加剧，城镇化水平不断提高，医疗保障制度逐渐完善，国民药品消费刚需将持续扩大，我国医药行业整体呈现出持续向好的发展趋势。2019 年，我国医药市场的热点政策频出，药品一致性评价、4+7 带量采购、药店分级分类管理，药审改革的持续发力，进一步激发了行业的创新动力。据中国医院行业发展回顾与发展趋势分析报告显示，在经济社会的高速发展和物质生活水平的不断提升的背景下，人民群众对高水平医疗服务的需求日益强烈，我国医疗服务产业迎来黄金发展期。同时，受医药行业改革政策驱动，国家对医药事业的投入加大，资本市场迅猛发展，整体利润水平平稳增长，为企业和社会资本进一步涌入医疗健康行业奠定了良好的基础，我国医疗投资产业的市场规模也在持续攀升。由此可见，未来我国医疗投资市场仍具有强大的潜在发展空间。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	6,762,674,856.39	12,140,162,836.64	-44.30	20,853,059,375.52
营业收入	180,087,908.03	4,886,779,363.44	-96.31	3,861,709,530.97
归属于上市公司股东的净利润	-8,069,069,217.87	-6,438,300,132.00		998,208,562.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,063,650,268.45	-4,653,627,546.80		1,120,170,084.63
归属于上市公司股东的净资产	-7,841,741,312.70	228,798,503.45	-3,527.36	6,803,557,360.06
经营活动产生的现金流量净额	232,793,699.88	21,257,382.65	995.12	-1,816,225,056.19
基本每股收益（元/股）	-5.67	-4.52		0.70
稀释每股收益（元/股）	-5.67	-4.52		0.70
加权平均净资产收益率（%）		-179.80		15.98

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	40,913,707.56	58,190,873.07	54,200,328.14	26,782,999.26
归属于上市公司股东的净利润	-96,215,797.37	-2,638,365,741.29	-2,314,412,406.93	-3,020,075,272.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-126,115,293.78	-1,565,961,235.81	-1,818,783,459.67	2,447,209,720.81
经营活动产生的现金流量净额	5,350,231.47	-14,110,387.25	146,750,008.72	94,803,846.94

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

截止报告期末普通股股东总数（户）					40,640		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华业发展（深圳）有限公司	-21,037,600	298,554,931	20.96	0	质押	291,607,931	境内非国 有法人
重庆玖威医疗科技有限公司		72,778,952	5.11	0	质押	72,778,952	境内非国 有法人
重庆禄垚医疗科技有限公司		72,778,951	5.11	0	质押	72,778,951	境内非国 有法人
重庆满垚医疗科技有限公司	-100,000	72,678,952	5.10	0	质押	72,678,952	境内非国 有法人
中国证券金融股份有限公司		27,168,044	1.91	0	无		国有法人
张建雄		22,000,000	1.54	0	无		境内自然 人
赵章财		10,948,900	0.77	0	无		境内自然 人
徐红	9,574,300	10,296,900	0.72	0	无		境内自然 人
熊永		10,192,300	0.72	0	无		境内自然 人
叶少荣		8,880,300	0.62	0	无		境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司前十名股东之间、前十名流通股股东之间：重庆满垚医疗科技有限公司、重庆玖威医疗科技有限公司、重庆禄垚医疗科技有限公司系一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

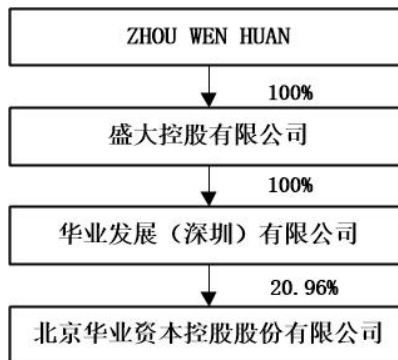
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
北京华业资本控股股份有限公司 2015 年公司债券	15 华业债	122424	2015-08-06	2020-08-06	1,345,761,000	8.50	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
北京华业资本控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券	15 华资债	125616	2015-12-25	2019-12-25	500,000,000	7.40	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
北京华业资本控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	16 华业 02	135532	2016-6-3	2019-6-3	70,000,000	8.50	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据“15 华业债”债券相关条款，2015 年至 2020 年间每年的 08 月 06 日为上一计息年度的付息日。公司于报告期内按时支付本期债券上一计息年度的利息。本期债券期限为五年，附第 3 年末上调票面利率选择权及投资者回售选择权，根据回售条款，公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（“中登公司”）于 2018 年 7 月 13 日、2018 年 7 月 16 日至 2018 年 7 月 19 日对本期债券持有人开放了回售申报，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中登公司统计，本期债券于回售期内登记数量为 1,542,390 手，回售金额为 154,239,000.00 元。公司已于 2018 年 08 月 06 日对本次有效登记回售的持有人实施了回售。2019 年 8 月 5 日，经公司与本期债券全体持有人协商，除太平洋证券由公司自行兑付本年度 4,250 元利息外，其他债权人协商一致，公司将延期支付 15 华业债的债券利息。

根据“15 华资债”债券相关条款，2015 年至 2019 年间每年的 12 月 25 日为上一计息年度的付息日。公司应于 2018 年 12 月 25 日兑付“15 华资债”2017 年 12 月 25 日—2018 年 12 月 24 日期间的债券利息，2018 年 12 月 24 日，经公司与本期债券全体持有人协商一致，公司将延期支付 15 华资债的债券利息。2019 年 12 月，经公司与本期债券全体持有人协商一致，公司将延期支付 15 华资债的本金及当年利息一年。

根据“16 华业 02”债券相关条款，2016 年至 2019 年间每年的 06 月 03 日为上一计息年度的付息日，公司已于报告期内按时支付本期债券上一计息年度的利息。本期债券的期限为三年，附第 1 年末和第 2 年末上调票面利率选择权及投资者回售选择权，根据回售条款，公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（“中登公司”）于 2018 年 05 月 07 日至 2018 年 05 月 11 日对本期债券持有人开放了回售申报，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中登公司统计，本期债券于回售期内登记数量为 2,800,000 手，回售金额为 280,000,000.00 元。公司已于 2018 年 06 月 04 日对本次有效登记回售的持有人实施了回售，并足额偿付本期债券 2018 年度利息。2019 年 6 月 3 日，公司公告了未能偿付本期债券剩余 7,000 万元到期本息，公司会积极筹措资金，争取尽早完成债券本金及利息的支付。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

联合评级于 2019 年 4 月 9 日出具了《关于将北京华业资本控股股份有限公司评级展望为负面的公告》联合评级决定将华业资本移出“可能下调信用等级的评级观察名单”，同时将其评级展望调整

为“负面”。联合评级于 2019 年 6 月 21 日出具了《关于对北京华业资本控股股份有限公司主体及其发行的“15 华业债”公司债券跟踪评级结果的公告》，将公司的主体长期信用等级和“15 华业债”的债项信用等级下调至“C”。联合评级于 2020 年 6 月 23 日出具《关于对北京华业资本控股股份有限公司主体及其发行的“15 华业债”公司债券跟踪评级结果的公告》，维持公司的主体长期信用等级和“15 华业债”的债项信用等级为“C”。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	216.47	98.39	118.08
EBITDA 全部债务比	-0.51	-0.45	13.84
利息保障倍数	-11.98	-7.69	

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期主要经营情况如下：

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 32 户，具体包括：

序号	公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	西藏华烁投资有限公司（以下简称“西藏华烁”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
2	北京康年养老服务有限公司（以下简称“北京康年”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
3	陕西盛安矿业开发有限公司（以下简称“盛安矿业”）	控股子公司	一级	90.00	90.00
4	托里县华富兴业矿业投资有限公司（以下简称“华富兴业矿业”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
5	托里县立鑫矿业有限公司(以下简称“立鑫矿业”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
6	北京高盛华房地产开发有限公司（以下简称“北京高盛华”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
7	大连晟鼎房地产开发有限公司（以下简称“大连晟鼎”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
8	大连海孚房地产开发有限公司(以下简称“大连海孚”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
9	托里县华兴业矿业投资有限公司(以下简称“华兴业矿业”)	全资子公司	一级	100.00	100.00
10	奎屯华圣商贸有限公司(以下简称“华圣商贸”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
11	新疆达文矿业有限公司(以下简称“达文矿业”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
12	新疆博金矿业有限公司(以下简称“博金矿业”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
13	新疆大绿洲生物工程有限公司（以下简称“大绿洲生物”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
14	北京经世高矿业咨询有限公司（以下简称“经世高矿业”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
15	内蒙古大有投资有限公司（以下简称“大有投资”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
16	中矿元亨（北京）矿业投资有限公司（以下简称“中矿元亨”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
17	新疆稳发商贸有限责任公司（以下简称“新疆稳发”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
18	新疆西准矿业有限公司（以下简称“新疆西准”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
19	深圳市华盛业投资有限公司（以下简称“深圳华盛业”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
20	深圳市华佳业房地产开发有限公司（以下简称“深圳华佳业”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
21	深圳市华恒兴业投资有限公司（以下简称“深圳华恒兴业”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
22	深圳市华富溢投资有限公司（以下简称“深圳华富溢”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
23	海南长盛置业有限公司（以下简称“海南长盛”）	控股子公司	二级	65.00	65.00
24	三亚恒信业房地产开发有限公司（以下简称“三亚恒信业”）*	参股子公司	二级	45.50	45.50
25	北京国锐民合投资有限公司（以下简称“国锐民合”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
26	北京君合百年房地产开发有限公司（以下简称“君合百年”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
27	西藏华慈医疗投资管理有限公司（以下简称“西藏华慈”）	全资子公司	一级	100.00	100.00
28	重庆捷尔医疗设备有限公司(以下简称“捷尔医疗”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
29	重庆瀚新医院管理有限公司（以下简称“重庆瀚新”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
30	捷尔（上海）医疗设备有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
31	重庆海宸医药有限公司（以下简称“重庆海宸”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
32	重庆海宸捷尔药房有限公司(以下简称“海宸捷尔药房”)	全资子公司	四级	100.00	100.00

*本公司对三亚恒信业具有实际控制权，章程规定本公司对该公司的经营管理具有决策权，故将该公司纳入本公司合并范围。2019年4月16日，已转让给海南三赋源置业投资有限公司，办理工商变更；公章、财务专用章、银行U盾及其他财务资料于2020年4月份完成交接，故2019年度公司仍对其保持控制并纳入合并范围。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，减少 2 户，其中：

1. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
新疆舜天矿业有限公司	注销
西安中正矿业信息咨询有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注合并范围的变更”。