

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



2020 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	www.huayezb.com	

2 报告期公司主要业务简介

（一）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，公司房地产开发经营模式以中高端住宅和自行开发的商品房销售为主。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

2020年，受新冠肺炎疫情的影响，房地产线下销售渠道受到不同程度影响，房地产停工停售，市场出现大幅下滑，2020年前5个月全国房地产开发、销售、投资增速总体呈现负增长趋势。为了最大化规避线下销售渠道受制给企业带来的影响，全行业纷纷创新营销模式，通过各种方式促进销售业绩释放。随着国内疫情得到有效控制、各项利好政策出台，我国房地产市场逐渐回暖，销售降幅不断收窄。据国家统计局相关数据显示，2020年1-11月，商品房销售面积150834万平方米，同比增长1.3%，商品房销售额148969亿元，增长7.2%，增速提高1.4个百分点。

报告期内，受到内外部双重因素冲击，经济发展的不确定性增强，房地产行业的政策变动依旧没有脱离“房住不炒、因城施策”的整体框架，从两会政府工作报告到中央政治局会议再到十四五规划建议、中央经济工作会议，不断重申“房住不炒”这一核心调控基调，以实现稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。房地产行业的调控政策总体呈现前松后紧的趋势和节奏，楼市调控政策与救市政策并存，尤其是2020年8月，住建部联合央行召开重点房企座谈会，定向约束房企增长的“三道红线”出现，银保监系统对房地产金融领域也保持强监管态势。长期来看，在需求端继续深化调控的同时，将加大力度定向控制行业风险，弱化行业的金融属性和企业的高杠杆依赖，指引房地产市场向着更稳健的方向发展。

2、医疗投资业务

近年来，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全民健康意识的不断增强，医疗健康行业，保持了数十年的高速增长。作为我国国民经济的重要组成部分，医疗健康行业现如今已成为我国七大战略新兴产业之一。据悉，中国当前医疗卫生约占GDP5%，相比较于美国的17%，我国医疗消费水平尚处于初级阶段。现如今，医疗技术的更新发展、医疗卫生体制的深化改革，带动了医疗健康产业迎来了一个快速发展的良机。在政策驱动下，医疗健康

产业处于深刻变革进程中，伴随人口结构的变化和人群疾病谱的变化，消费能力提升，医疗水平提升带来的医疗服务升级及养老供给端不断优化，叠加政府不断强化的健康中国战略，都将引导医疗健康产业的需求释放。

2020年，新型冠状病毒肺炎疫情在全球的爆发，对医疗行业乃至各行业产生了巨大的影响，由于医疗行业整体需求刚性，被疫情抑制的需求延后释放，与疫情相关的医疗产品及相关行业需求激增，行业整体受疫情的冲击不大。本次疫情影响了人们对医药消费的态度和观念，提升了全社会对医疗健康及服务等相关产业的关注及后续投入，有利于推动公共卫生体系完善，保障医药行业长期健康发展。近年来，国家先后出台《关于促进社会办医加快发展的若干政策措施》、《关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等指导性文件，为行业发展和民营资本参与医疗服务行业提供了更加有利的政策保障，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，未来广大人民对于医疗卫生资源的需求将持续增长，为我国医疗投资市场带来巨大的潜在发展空间，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。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	6,009,132,411.39	6,762,674,856.39	-11.14	12,140,162,836.64
营业收入	69,400,377.44	180,087,908.03	-61.46	4,886,779,363.44
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	69,400,377.44	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-1,081,924,737.07	-8,069,069,217.87		-6,438,300,132.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-727,152,307.11	-1,063,650,268.45		-4,653,627,546.80
归属于上市公司股东的净资产	-8,926,521,475.67	-7,841,741,312.70		228,798,503.45
经营活动产生的现金流量净	121,832,646.06	232,793,699.88	-47.66	21,257,382.65

额				
基本每股收益 (元/股)	-0.76	-5.67		-4.52
稀释每股收益 (元/股)	-0.76	-5.67		-4.52
加权平均净资产 收益率(%)				-179.80

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	13,474,458.80	4,359,144.11	7,185,480.38	44,381,294.15
归属于上市公司股东的净利润	-126,357,692.92	-370,490,126.80	-227,518,907.49	-357,558,009.86
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	-125,059,914.76	-104,673,905.24	-87,708,747.86	-409,709,739.25
经营活动产生的现金流量净额	21,014,352.11	32,838,369.15	31,881,938.24	36,097,986.56

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

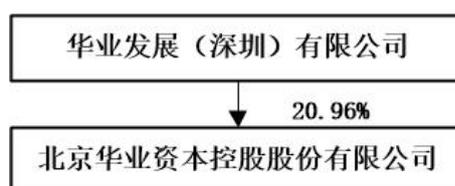
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)								4,358
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	

							人
重庆满垚医疗科技有限公司		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
熊 永		17,333,500	1.22	0	无	17,333,500	境内自 然人
叶少荣		11,736,500	0.82	0	无	11,736,500	境内自 然人
徐 红		10,296,900	0.72	0	无	10,296,900	境内自 然人
程书广		10,230,000	0.72	0	无	10,230,000	境内自 然人
王国华		6,912,887		0	无	6,912,887	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							

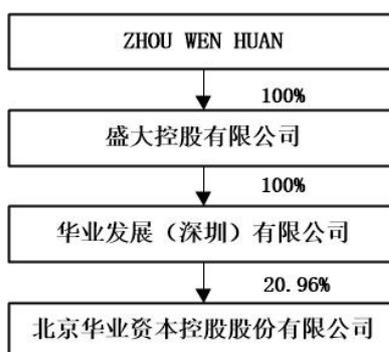
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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,最后一期利息本金的付一起支付	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	上海证券交易所

							一期利息本的付一起支付	
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，最后一期利息本的付一起支付	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。2020年8月5日，应兑付本金134,576.10万元、第五个付息年度利息11,438.97万元。部分债券持有人未与公司达成本次到期本息展期的一致意见，涉及债券本金12,566.20万元，利息1,068.13万元。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。

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。2020 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 华资债的债券的本金及利息，延期期限暂定为一年。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。

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。2020 年 2 月 18 日，法院对公司持有的苏州工业园区新建元二期创业投资企业（有限合伙）1500 万元的出资份额进行司法网络拍卖，成交价 1,500,020 元，上述持有份额所有权现已转移至本期债券持有人。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	248.49	216.47	32.02
EBITDA 全部债务比	-0.05	-0.51	
利息保障倍数	-1.80	-11.98	

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

财政部 2017 年修订《企业会计准则第 14 号—收入》，并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

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 27 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	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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

序号	公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
21	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
22	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
23	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
24	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
25	捷尔(上海)医疗设备有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
26	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
27	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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,减少5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
新疆达文矿业有限公司	注销
新疆稳发商贸有限责任公司	注销
中矿元亨(北京)矿业投资有限公司	转让
三亚恒信业房地产开发有限公司	转让
陕西盛安矿业开发有限公司	司法拍卖

合并范围变更主体的具体信息详见“附注合并范围的变更”。

