

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



2022 年年度报告摘要



## 第一节 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 <http://www.neeq.com.cn>/网站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性、准确性、完整性，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 北京中名国成会计师事务所（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 董事会决议通过的本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

## 第二节 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

#### 1、医疗投资方面

回顾 2022 年，伴随我国宏观环境稳定向好、城镇化水平逐步提高、居民健康意识不断增强，我国医疗服务行业需求保持强劲的增长动力。在国家人口老龄化、技术创新和深化医疗改革等背景下，我国大力推动健康中国战略实施，政策导向由治病为中心转变到以人民健康为中心，强调医疗产业为人民群众提供全方位全周期的健康服务，进一步驱动医疗行业消费向多元化、多层次升级，政府及民众对于医疗卫生重视度不断提高。2022 年，中国

医疗健康市场规模为 10.5 万亿元，较上年增加 1.3 万亿元，同比增长 14.6%，未来预计还将在较长一段时期内逐步推动医疗服务市场规模持续上升、行业潜力加速释放。

医疗服务行业一直以来是国家重点关注的领域。新医改以来，国家对社会办医的支持大方向未变。报告期内，国家颁布了一系列政策推动医药行业的发展。医药改革方面，2022 年 5 月，国务院《深化医药卫生体制改革 2022 年重点工作任务》强调，支持社会办医持续健康规范发展，支持社会办医疗机构牵头组建或参加医疗联合体。药品管理方面，国家药监局发布《中华人民共和国药品管理法实施条例（修订草案征求意见稿）》，提出在科技立项、融资、信贷、招标采购、支付价格、医疗保险等方面支持和鼓励医药企业对药物创新的积极性。医疗保障方面，国家医保局发布《2022 年国家基本医疗保险、工伤保险和生育保险药品目录调整工作方案》及相关文件的公告，标志着自国家医保局成立以来的第五轮国家医保药品目录调整工作正式启动，对医保目录内品种的分类续约规则及对应的医保支付标准、非独家药品竞价纳入细则均做出明确规定，有利于稳定企业和社会各方预期。

## 2、房地产方面

2022 年，我国宏观经济面临下行压力，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有的。短期来看，尽管行业基本面承压，但在以稳为主总基调下，政策博弈空间仍在，板块估值、持仓低位增强安全边际。中期行业筑底企稳，投资主线回归基本面，格局重塑、模式变革下优秀企业份额提升、长足发展值得期待。长远来看，“高杠杆、高周转”模式亟待变革，存量时代下多元化业务发展重要性提升，将更为考验开发商包括财务、管理、运营等在内的多维实力。政策托底与信心修复或将助力行业发展重回正轨，财务稳健、融资渠道畅通房企有望率先走出困局，行业格局迎来重塑。

2022 年初以来，为稳住经济基本面，中央多次表态要稳地产，并明确房地产税在年内暂停试点推广，需求端政策及信贷环境不断优化，下调中长期贷款利息基点，保证房企和购房者的合理融资需求，但政策效果并不明显，房地产市场深度调整态势未改。需求侧方面，限购解禁、限贷放松、首付比例下调、多孩家庭限购放宽等举措已经成为大多数城市的“标配”，最大限度促进合理住房需求的入市。但从楼市实际走势来看，受到国内外经济形势动荡和宏观环境等因素叠加影响，虽然政策转暖，需求端不断放松，但报告期内房地产行业整体延续弱势，行业销售端信心恢复缓慢。直至年中，楼市需求侧表现才稍见抬头，但对比往年同期来看仍在相对低位。四季度，多个监管部门接连释放重磅利好，从供需两端优化政策，稳定房地产市场预期。尽管政策不断改善，但当前居民收入预期弱、购房观望情绪尚未改变，短期房地产市场调整压力仍在。2023 年，在宏观环境影响逐步减弱后，预计我国宏观经济也将实现整体好转，房地产市场也有望逐步企稳恢复。

### （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。

## 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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	4,085,804,110.43	4,955,826,249.50	-17.56	6,009,132,411.39
归属于上市公司股东的 净资产	-11,759,011,373.25	-10,361,546,397.12	不适用	-8,926,521,475.67
营业收入	78,330,718.77	642,000,470.29	-87.80	69,400,377.44
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	78,330,718.77	642,000,470.29	-87.80	69,400,377.44
归属于上市公司股东的 净利润	-1,395,824,364.92	-1,435,024,921.45	不适用	-1,081,924,737.07
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-528,783,075.93	-878,026,306.19	不适用	-727,152,307.11
经营活动产生的现金流 量净额	22,322,282.87	116,945,381.18	-80.91	121,832,646.06
加权平均净资产收益率 (%)	不适用	不适用	不适用	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.98	-1.01	不适用	-0.76
稀释每股收益(元/股)	-0.37	-1.01	不适用	-0.76

### 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	14,149,384.76	11,498,320.86	5,097,856.41	47,585,156.74
归属于上市公司股东的净利润	-417,029,609.70	-204,656,781.90	-202,964,410.61	-571,173,562.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,247,332.53	-69,597,770.33	-74,126,040.53	-383,811,932.54
经营活动产生的现金流量净额	10,957,644.35	17,993,813.37	-6,421,312.43	-207,862.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

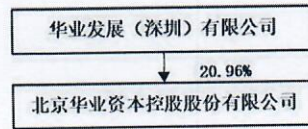
#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		5,712					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							
截至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、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华业发展（深圳）有限公司		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		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		19,487,400	1.37	0	无		境内自然人
叶少荣		11,736,500	0.82	0	无		境内自然人
徐 红		10,296,900	0.72	0	无		境内自然人
程书广		10,230,000	0.72	0	无		境内自然人
蔡俊其		10,000,000	0.70	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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
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	2020-08-06	1,345,761,000	8.50
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	2019-12-25	500,000,000	7.40
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	2019-06-03	70,000,000	8.50
北京华业资本控股股份有限公司 2017 年度第一期短期融资券	17 华业资本 CP001	041762038	2018-10-13	500,000,000.00	7.2

### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
北京华业资本控股股份有限公司 2015 年公司债券	<p>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。</p>
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	<p>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。</p>
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）	<p>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。</p>
北京华业资本控股股份有限公司 2017 年度第一期短期融资券	<p>公司于 2017 年 10 月 12 日发行了“2017 年第一期短期融资券”，本期短期融资券金额为 5 亿元，期限为 365 天，单位面值 100 元人民币，发行利率为 7.2%，起息日为 2017 年 10 月 13 日，公司应于 2018 年 10 月 13 日兑付本期短期融资券的本金及利息，因公司发生应收账款事件，导致公司流动性趋紧，截至兑付日终了，公司未能按约定兑付本期短期融资券。</p>

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	387.84	309.11	78.73
扣除非经常性损益后净利润	-528,783,075.93	-878,026,306.19	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.08	-0.07	不适用
利息保障倍数	-4.38	-3.66	不适用

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期主要经营情况如下：

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用