

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

2023 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 深圳永信瑞和会计师事务所（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B座166	
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

近年来，医药企业面临集采等政策实施、监管要求提高、研发周期较长以及市场激烈竞争等一系列挑战，使其盈利能力受到一定冲击。国采第九批政策举措稳健落地，新版医保目录正式实施，史上最严苛的行业规范化浪潮接踵而至，2023年的医疗健康行业显示了较大的周期性与波动性。行业短期趋势中，医药行业发展将会呈现波动态势，行业面临大洗牌，诸多头部企业在变局中谋求转型，自主研发产品管线、并购企业和医药出海是头部药企增效维稳的主要战略；行业长期趋势中，随着行业洗牌结束，药企将在营收增长期中挖掘潜在市场，砥砺前行，迎接发展新机遇。

2023年，医疗秩序恢复、供给效率提升、供给内容更加丰富，同时，也面临监管趋严、投资放缓等形势。医改背景下，挑战与机遇并存。在政策端，当前框架较为稳定，行业边际影响持续缓和。2023年3月国家医保局发布《关于做好2023年医药集中采购和价格管理工作的通知》，提出持续扩大药品集采覆盖面，扎实推进医用耗材集中带量采购；同年7月，国家卫健委联合多部委发布了《深化医药卫生体制改革2023年下半年重点工作任务》，围绕六大方面部署具体任务。一是促进优质医疗资源扩容和区域均衡布局；二是深化以公益性为导向的公立医院改革；三是促进多层次医疗保障有序衔接；四是推进医药领域改革和创新发展；五是健全公共卫生体系；六是发展壮大医疗卫生队伍；8月，医疗反腐逐步在全产业链中铺开，形成一种全方位的治理模式；2023年内，完成第八批、第九批药品集采，第三批、第四批耗材国采，持续推进规则完善，在保障市场供应同时兼顾中选企业利益，不断完成“查漏补缺”。药械带量采购不断优化招标规则设计，规范企业投标行为，加强采购量的执行，实现招采精细化管理。回顾2023年，国家卫健委、国家医保局等共发布医疗服务相关政策文件200余条，从提升服务质量、医疗反腐、集采、DRG/DIP支付改革等方面对医院高质量发展、精细化管理提出了更高要求。

报告期内，随着国家人口老龄化达到拐点，全病程、全生命周期管理的医疗需求不断上升，不均衡的人口分布要求医疗资源在不同区域之间进行更合理的分配。在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。立足眼下，放眼未来，2024年医疗健康行业将持续存量竞争，增量博弈的态势，并将重塑更为理性的基本面和价值体系，医疗健康产业将在挑战与希望交织中砥砺前行。

2、房地产方面

2023年，随着人口进入负增长时代、城镇化进入后期，中国房地产市场供求关系发生逆转，行业整体呈现出复杂多变的态势。2023年行业规模继续下滑，全年销售规模低位稳定，政策刺激呈“前高中低后稳”走势。尽管政策层面始终延续宽松基调，尤其是认房不认贷、房贷利率及首付比例下降等一揽子政策持续释放改善性需求，但

整体楼市回暖基调弱，短暂升温的楼市再度冰封，全国范围内量价齐跌仍在持续。一季度销售迎来“小阳春”，需求集中释放下快速冲高。二季度在供应收缩、需求退潮下销售回暖、市场复苏动能快速衰退。三、四季度中央至地方出台一系列利好政策，随着供应加码，销售金额、面积在低位迎来边际改善。整体来看，2023年房地产市场仍处底部修复、边际改善企稳的阶段，市场信心和购房预期的修复正在持续进行。因此，房地产的优化政策持续释放后，虽有一定的积极效应，但政策发挥仍需要过程，房地产市场正处于转型期的调整中，延续脉冲式、波动式的修复或将是主旋律。

2023年7月24日召开的中共中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。房地产行业作为经济复苏的重要一环，当前面临的最大的问题来自于居民收入预期、购房信心能否恢复。短期来看，行业并不会出现以往政策刺激后的反转，筑底、低位震荡、脉冲式调整是主旋律。第一，2023年房地产市场仍处于转型期调整中，在人口老龄化、城镇化速度放缓、居民收入预期尚未恢复之下，行业仍将在底部运行一段时间。城市间分化将是行业底部企稳的主旋律，核心城市抗风险性、城市韧性仍看高一线。第二，住房问题不仅是金融问题，也是民生问题，所以无论从近期中央化风险的表态，亦或是地方政策举措来看，保交楼都将是行业未来出清过程中的核心问题。第三，房企资金面实质改善尚需时日，“无钱无地”的局面，使得短期新开工意愿大幅提升难度较大，资金压力仍是悬顶之剑，因此，多数房企销售回款重心在“保交楼”。在拿地大幅下滑之下，企业新开工规模也将受到负面影响。第四，土地、新开工等先行指标底部震荡影响开发投资继续小幅下滑。但是，随着保障性住房落地以及城中村改造的加速，房地产投资额仍将有一定支撑，或将逐步回归正常合理水平。

（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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	3,688,722,314.87	4,085,804,110.43	-9.72	4,955,826,249.50
归属于上市公司股东的净资产	-12,742,551,921.80	-11,759,011,373.25	不适用	-10,361,546,397.12
营业收入	256,651,129.05	78,330,718.77	227.65	642,000,470.29
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	256,651,129.05	78,330,718.77	227.65	642,000,470.29
归属于上市公司股东的净利润	-983,540,548.55	-1,395,824,364.92	不适用	-1,435,024,921.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-420,495,669.55	-528,783,075.93	不适用	-878,026,306.19
经营活动产生的现金流量净额	-2,207,772.95	22,322,282.87	-109.89	116,945,381.18
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)	-0.69	-0.98	不适用	-1.01
稀释每股收益(元/股)	-0.69	-0.98	不适用	-1.01

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	762,136.07	1,108,326.54	990,707.49	253,789,958.95
归属于上市公司股东的净利润	-212,323,639.04	-212,989,311.83	-215,372,291.74	-342,855,305.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-73,828,028.81	-75,994,528.74	-73,869,982.33	-196,803,129.67
经营活动产生的现金流量净额	221,626.58	54,502.25	89,441.91	-2,573,343.69

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）					6,060		
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
重庆禄垚医疗科技有限公司		43,800,000	3.08	0	质押	43,800,000	境内非国有法人
重庆玖威医疗科技有限公司		35,080,000	2.46	0	质押	35,080,000	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
蔡俊其		13,964,211	0.98	0	无		境内自然人
张 宇		11,765,230	0.83	0	无		境内自然人
叶少荣		11,736,500	0.82	0	无		境内自然人
吴亚斌		11,380,000	0.80	0	无		境内自然人
史 蓓		10,986,130	0.77	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。					

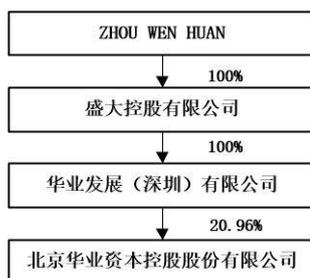
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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
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

5.2 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，其他债权持有人协商一致，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	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。
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）	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。
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	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。

5.3 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

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	445.49	387.84	57.65
扣除非经常性损益后净利润	-420,495,669.55	-528,783,075.93	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.04	-0.08	不适用
利息保障倍数	-2.63	-4.38	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