

公司代码：600240

公司简称：华业资本

**北京华业资本控股股份有限公司**  
**2018 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，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
A股	上海证券交易所	华业资本	600240	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	张天骄	刘奕莹
办公地址	北京市朝阳区东四环中路39号华业国际中心A座16层	北京市朝阳区东四环中路39号华业国际中心A座16层
电话	010-85710735	010-85710735
电子信箱	hy@huayezb.com	hy@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、深圳和大连等区域，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

2018年，“十三五”规划深入推进，经济大环境继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下，房地产宏观调控以稳为主，具有较强的政策定力和稳定性，同时也更加强调“因城施策、理性施策和结构优化”。根据国家统计局数据显示，2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，同比增长9.5%；商品房销售面积171654万平方米，同比增长1.3%，调控效果进一步显现，2018年全国房地产市场虽继续保持增长，但房地产销售增速明显回落，城市调整分化渐趋明显。报告期内，一线城市进入“限购、限贷、限价、限售”时代，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，保障合理住房需求。行业资金面伴随降准与流动性放松稍有改善，但贷款规模尚未出现明显提升。长期来看，房地产作为城市发展的重要载体之一，承载居住、商务、学习、消费等多元需求，拥有种类庞大的服务消费场景，行业发展趋势仍然向好。

#### 2、医疗投资业务

随着我国经济的稳步发展、人口总量的持续增长、人民生活水平的不断提高，老龄化加剧、环境污染、亚健康等问题越来越受关注，民众的健康意识不断增强，医疗健康市场的需求也不断增加。2018年，我国医药市场规模一直保持快速增长，在全球医药市场的占比已达11%，成为仅次于美国的全球第二大医药市场，医疗器械市场规模为5900亿元，较上年增长13%左右。2018年伊始，政府持续深化医疗体制改革，“两会”对医疗健康行业予以重点关注，国务院办公厅出台了《关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务》的意见，在各项政策红利的推动下，政府制定政策鼓励社会资本进入医疗领域，支持社会办医，支持民营医院发展，鼓励发展全科医疗服务，加快发展专业化能力，放宽市场准入，简化优化审批结构，促进投资与合作，一系列政策激发了医疗领

域社会投资活力，充分调动社会办医积极性，为社会资本进入医疗卫生服务行业创造了良好环境，大量企业和社会资本借势东风纷纷涌入医疗健康行业，国内医疗机构在政策导向下逐步向市场化运作转变，为医疗健康行业的蓬勃发展奠定了基础。

### 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	12,140,162,836.64	20,853,059,375.52	-41.78	19,498,743,631.69
营业收入	4,886,779,363.44	3,861,709,530.97	26.54	5,203,031,267.54
归属于上市公司股东的净利润	-6,438,300,132.00	998,208,562.02	-744.99	1,218,498,666.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,653,627,546.80	1,120,170,084.63	-515.44	780,060,820.62
归属于上市公司股东的净资产	228,798,503.45	6,803,557,360.06	-96.64	5,664,319,263.90
经营活动产生的现金流量净额	21,257,382.65	-1,816,225,056.19		2,082,282,203.93
基本每股收益 (元/股)	-4.52	0.70	-745.71	0.86
稀释每股收益 (元/股)	-4.52	0.70	-745.71	0.86
加权平均净资产收益率(%)	-179.80	15.98	减少195.78个百分点	23.77

#### 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	394,987,718.80	2,364,934,501.69	1,934,838,457.22	192,018,685.73
归属于上市公司股东的净利润	162,982,889.27	817,506,894.91	-1,116,009,513.29	-6,302,780,402.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	101,801,952.04	817,527,237.12	-1,116,000,336.27	-4,456,956,399.69

经营活动产生的现金流量净额	-133,410,056.58	37,332,876.26	33,729,166.30	83,605,396.67
---------------	-----------------	---------------	---------------	---------------

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）					65,386		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					72,397		
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	-3,782,500	319,592,531	22.44	0	质押	291,607,931	境内 非国 有法 人
重庆满壺医疗科技有限公司		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
重庆禄壺医疗科技有限公司		72,778,951	5.11	0	质押	72,778,951	未知
中国证券金融股份有限公司		27,168,044	1.91	0	未知	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司		16,284,500	1.14	0	未知	0	未知
兴全睿众资产—兴业银行—兴全睿众华业资本二期分级特定多客户资产管理计划		16,238,484	1.14	0	未知	0	未知

鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 24 号资产管理计划	15,567,568	1.09	0	未知	0	未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	12,660,172	0.89	0	未知	0	
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 28 号资产管理计划	11,298,472	0.79	0	未知	0	
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	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	上海证券交易所

							金的 兑付 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 期 息 随 本 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，并足额偿付本期债券2018年度利息。

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。

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。

### 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据监管部门和联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在公司每年年度报告披露后两个月内进行跟踪评级。联合评级于 2018 年 6 月 22 日出具了《北京华业资本控股股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“15 华业债”AA 的债券信用等级。

因公司发生应收账款事件，联合评级于 2018 年 10 月 8 日出具了《关于下调北京华业资本控股股份有限公司主体长期信用等级及“15 华业债”债券信用等级的公告》，联合评级决定将华业资本的主体长期信用等级由“AA”下调至“BBB-”，同时将“15 华业债”债项信用等级由“AA”下调至“BBB-”，并继续将华业资本主体列入可能下调信用等级的评级观察名单。联合评级于 2018 年 10 月 11 日出具了《关于下调北京华业资本控股股份有限公司主体长期信用等级及“15 华业债”债券信用等级的公告》，联合评级决定将华业资本的主体长期信用等级由“BBB-”下调至“CC”，15“华业债”债项信用等级由“BBB-”下调至“CC”，并继续将华业资本主体列入可能下调信用等级的评级观察名单。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”。

### 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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	98.39	67.39	31
EBITDA 全部债务比	-0.45	0.12	-0.57
利息保障倍数	-7.69	3.10	-10.79

## 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主体共 34 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	新疆舜天矿业有限公司(以下简称“舜天矿业”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
13	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
14	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
15	西安中正矿业信息咨询有限公司（以下简称“中正矿业”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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

序号	公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	捷尔（上海）医疗设备有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
33	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
34	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。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 1 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
捷尔（上海）医疗设备有限公司	投资新设

2. 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
北京康业体育运动有限责任公司（以下简称“北京康业”）	出售

合并范围变更主体的具体信息详见“附注合并范围的变更”