

一、重要提示  
 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。  
 1.2 公司全体董事出席董事会审议年度报告。  
 1.3 公司负责人李晋、主管会计工作负责人容宇及会计机构负责人（会计主管人员）容宇保证年度报告中财务报表的真实、准确、完整。  
 1.4 本报告除第二季度报告外，其他报告均未经审计。  
 二、公司主要财务数据和股东变化  
 2.1 主要财务数据

项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	296,121,404,676.68	291,410,730,324.76	1.27%
归属于上市公司股东的净资产	29,006,772,539.28	30,886,394,187.27	-62.7%
年初至本报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-1,560,006,934.44	1,546,256,325.97	-200.31%
年初至本报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)	
营业收入	29,544,776,313.88	21,288,562,630.62	38.78%
归属于上市公司股东的净利润	2,376,450,553.32	1,948,256,690.72	20.57%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,263,313,614.71	1,481,731,112.68	52.07%
加权平均净资产收益率(%)	9.02	6.74	增加2.28个百分点
基本每股收益(元/股)	0.8222	0.6565	30.07%
稀释每股收益(元/股)	0.8222	0.6565	30.07%

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关会计规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具的股利或利息(包括永续债利息)在扣除前未宣告发放股利。  
 永续债为无固定期限或可续期委托贷款和中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受最近次发行的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或股利利润或者减少注册资本。  
 关于基本每股收益计算方法如下：

项目	本报告期末
归属于上市公司股东的净利润	2,376,450,553.32
减：其他权益工具股利或利息(元)	256,500,000.00
合计	2,120,950,553.32
发行在外的普通股加权平均数(万股)	2,879,565,242
基本每股收益(元/股)	0.8222

项目	本期期末(7-9月)	年初至报告期末(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	61,589.05	-294,173.52	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	33,161.56	13,210,713.94	
计入当期损益的非金融企业收取的款项占净额	19,329,879.59	28,697,226.95	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	6,099,389.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,789,927.18	32,943,833.98	
少数股东权益影响额(税后)	-12,306,531.21	-16,617,371.22	
所得税影响额	-58,667,617.31	-53,481,483.39	
合计	20,146,309.18	123,136,938.61	

2.2 截止报告期末的前十大股东、前十名流通股股东(或无限售条件股)持股情况表

股东名称	期末持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	股东性质
北京首都开发股份有限公司	1,489,389,174	46.31	0	无质押	境内法人
北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	1,849,774,284	55.53	0	无质押	境内法人
北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	887,819,119	26.53	0	无质押	境内法人
北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	47,513,796	1.42	0	无质押	境内法人

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况

序号	姓名	持股数量	持股比例	限售期限
1	北京首都开发股份有限公司	1,489,389,174	46.31%	无

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

项目	期末	期初	变动比例	变动原因
货币资金	20,385,439,729.69	32,731,886,629.44	-36.90%	主要系本期经营活动净流出、投资收益净流出和经营活动净流出所致
应收账款	303,248,268.17	565,006,268.17	-46.32%	主要系应收账款增加所致
其他应收款	1,817,421,879.04	1,193,098,231.23	52.38%	主要系预付工程款及关联方、关联单位往来款增加所致
预付款项	1,685,004,662.74	820,280,119.20	106.39%	主要系预付工程款增加所致
应付职工薪酬	80,036,452.10	261,744,643.91	-72.86%	主要系本期支付2019年度年终奖所致
应交税费	2,366,819,486.63	4,064,674,010.92	-42.27%	主要系本期支付房产税及土地增值税所致
应付股利	629,494,103.76	7,913,704,114	9207.01%	主要系本期支付2019年度年终奖所致
资本公积	4,989,000,000.00	7,989,000,000.00	-37.67%	主要系本期计提权益工具所致
盈余公积	3,201,172,743.25	1,183,177,027.19	170.28%	主要系本期计提盈余公积所致
未分配利润	876,102,163.14	696,722,943.03	46.25%	主要系本期计提盈余公积所致
管理费用	672,848,694.89	626,409,669.21	7.29%	主要系本期计提薪酬和税费增加所致
销售费用	1,636,189,262.67	1,399,033,366.47	42.75%	主要系本期计提销售费用增加所致
财务费用	156,887,223.84	530,691,116.76	-70.76%	主要系本期支付利息费用减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-1,560,006,934.44	1,546,256,325.97	-200.31%	主要系本期支付工程款及关联方、关联单位往来款增加所致
投资活动的现金流量净额	-1,804,565,072.27	-1,667,446,296.66	80.87%	主要系本期支付工程款及关联方、关联单位往来款增加所致
筹资活动的现金流量净额	-8,265,041,774.32	5,694,751,709.24	-347.65%	主要系本期支付工程款及关联方、关联单位往来款增加所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

序号	事项名称	进展情况
1	北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	已完成工商变更登记
2	北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	已完成工商变更登记
3	北京首都开发股份有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司全资子公司北京首都开发(集团)有限公司	已完成工商变更登记

3.3 报告期内资产收购整合情况

序号	项目	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京首都开发股份有限公司	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京首都开发股份有限公司	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京首都开发股份有限公司	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

北京首都开发股份有限公司  
 2019 第三季度报告

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
4	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
5	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
6	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.4 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.5 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.6 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

北京首都开发股份有限公司  
 2019 第三季度报告

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
4	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
5	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
6	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.7 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.8 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

3.9 报告期内资产收购整合情况

序号	地区	项目	主要业态	可研出售面积(平方米)	已售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	207,225	9,474	18,118
2	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	468,913	9,908	42,48
3	北京	北京首都开发(集团)有限公司	住宅、商业、办公	177,289	10,835	4,60

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
					A
流动资产	1	22,968,9129	25,133,0659	2,164,1530	9.4221
非流动资产	2	1,2728	1,3094	0,0366	2.8756
总资产	3	22,970,1857	26,134,7673	3,164,5816	13.8217
流动负债	4	18,432,7401	18,432,7401	-	-
非流动负债	5	18,432,7401	18,432,7401	-	-
负债合计	6	18,432,7401	18,432,7401	-	-
股东全部权益	7	4,537,4456	6,700,0262	2,164,1806	47.7067

本次资产评估高须取得北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案。  
 (四)以票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司挂牌转让所持有的北京千方置业发展有限公司股权的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过本议案。

北京千方置业发展有限公司(以下简称“千方置业公司”)成立于2015年12月,住所为北京市通州区台湖镇辅西路1号A5楼109室,注册资本1,000万元人民币。公司与北京万科企业有限公司和北京千方集团有限公司分别持有其34%、33%、33%的股权。千方置业公司主要开发北京市通州区台湖镇4-1-020等地块P2公建混合住宅用地和4-1-034等地块P3其他类多功能用地“自持部分”地块。  
 为落实北京市国资委“压缩管理层级,减少法人户数”要求,董事会议同意通过北京千方置业公司以公开挂牌的方式转让其所持有的千方置业公司34%股权及公司对千方置业公司债权9,167.7988880万元,其中债权本金31,688.00万元,截止至2019年9月30日债权利息为7,869.798888万元。转让股权挂牌价格不得低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案的资产评估报告。  
 根据北京华正信资产评估有限公司出具的“华正信评报字[2019]第A05-0027号”评估报告,截至2019年6月30日,千方置业公司资产和负债评估汇总表为:

项目	账面价值		增减值	增值率%
	A	B		
1 流动资产	706,2776	706,2776	-	-
2 非流动资产	66,301,2663	78,236,6094	11,935,3241	18.0017
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	65,010,6209	78,218,8344	13,208,2135	20.3170
8 固定资产	4,0547	3,9510	-0,0837	-2.0745
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	1,272,8057	-	-1,272,8057	-100.0000
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	13,8850	13,8850	-	-
20 资产总计	67,007,6438	78,942,8679	11,935,2241	17.8119
21 流动负债	78,100,0168	78,100,0168	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	78,100,0168	78,100,0168	-	-
24 净资产(所有者权益)	-11,101,3730	83,842,111	11,935,2441	107.5213

本次资产评估高须取得北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案。  
 特此公告。

北京首都开发股份有限公司  
 2019年10月29日

北京首都开发股份有限公司拟转让所持北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司股权项目资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第000939号

北京首都开发股份有限公司:

中瑞国际资产评估(北京)有限公司接受贵公司的委托,遵照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,履行适当的资产评估程序,对北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:  
 评估目的:为北京首都开发股份有限公司拟转让所持的北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司股权所涉及的北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考。  
 评估对象:北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司的全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产(固定资产)、流动负债。  
 评估范围:北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司的全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产(固定资产)、流动负债。  
 评估基准日:2019年8月31日  
 价值类型:市场价值  
 评估方法:资产基础法