

# 京能置业股份有限公司

## 2010 年度报告摘要

### §1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
陈倩	独立董事	因个人原因	邢少军
杨豫鲁	董事	因个人原因	徐京付

1.3 中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

1.6 公司负责人徐京付、财务总监姜爱芸及会计机构负责人高京兰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	京能置业
股票代码	600791
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
邮政编码	100080
公司国际互联网网址	WWW.BEIH-ZY.COM
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM

## 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
联系地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧	
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

## § 3 会计数据和业务数据摘要

### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,064,191,984.52	190,265,430.78	459.32	491,861,769.87
利润总额	304,781,989.15	37,942,681.25	703.27	88,022,383.61
归属于上市公司股东的净利润	125,007,517.53	15,883,121.27	687.05	24,182,826.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	125,028,313.57	2,392,394.81	5,126.07	20,431,426.90
经营活动产生的现金流量净额	1,093,874,761.15	-334,859,223.23	不适用	-621,418,583.36
	2010 年末	2009 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	4,916,136,588.46	2,914,178,229.92	68.70	3,327,917,785.84
所有者权益(或 股东权益)	945,411,527.66	840,214,450.13	12.52	829,749,883.62

### 3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期 增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.28	0.04	600.00	0.05
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.04	600.00	0.05
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.28	0.01	2,700.00	0.05
加权平均净资产收益率(%)	14.12	1.90	增加 12.22 个百分点	3.03
扣除非经常性损益后的加权平	14.12	0.29	增加 13.83 个百	2.56

均净资产收益率 (%)			分点	
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	2.42	-0.74	不适用	-1.37
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.09	1.86	12.37	1.83

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-596,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	585,464.66
减：所得税影响额	-2,501.36
少数股东权益影响额（税后）	12,762.06
合计	-20,796.04

#### § 4 股本变动及股东情况

##### 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股	204,983,669	45.26	0	0	0	-124,488,000	-124,488,000	80,495,669	17.77
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
其中：境内非国有法人持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流									

通股份									
1、人民币普通股	247,330,051	54.61	0	0	0	124,488,000	124,488,000	371,818,051	82.10
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	452,880,000	100	0	0	0	0	0	452,880,000	100

## 限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京能源投资（集团）有限公司	204,983,645	124,488,000	0	80,495,645	股改、非公开发行	2010年4月28日

## 4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	29,156 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京能源投资（集团）有限公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	80,495,645	无
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	0	未知
于秋吟	境内自然人	0.96	4,370,000	1,424,200	0	未知
信达证券股份有限公司	其他	0.90	4,096,370	4,096,370	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	其他	0.67	3,042,482	3,042,482	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	其他	0.66	2,999,750	2,999,750	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.52	2,350,000	-45,000	0	未知

陕西工业技术研究院	其他	0.51	2,290,157	-11,469	0	未知
许玲茹	境内自然人	0.38	1,714,000	1,714,000	0	未知
孙月龙	境内自然人	0.38	1,713,370	1,713,370	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量		
北京能源投资（集团）有限公司			124,488,000	人民币普通股		
贵州省水城钢铁(集团)公司			8,751,600	人民币普通股		
于秋吟			4,370,000	人民币普通股		
信达证券股份有限公司			4,096,370	人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司－投连－进取－019L－TL002 沪			3,042,482	人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－019L－FH001 沪			2,999,750	人民币普通股		
贵州省技术改造投资公司			2,350,000	人民币普通股		
陕西工业技术研究院			2,290,157	人民币普通股		
许玲茹			1,714,000	人民币普通股		
孙月龙			1,713,370	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知上述无限售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》规定的一致行动人。 公司未知前十名无限售股东和前十名股东之间，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》规定的一致行动人。			

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

##### 4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

京能集团成立于 2004 年 12 月，由北京市综合投资公司和北京国际电力开发投资公司合并重组后新设成立。该公司为北京市人民政府出资设立并授权北京市国资委履行出资人职责的国有独资公司。注册资本为：88 亿元人民币；法定代表人：陆海军；经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

#### 4.3.2.2 控股股东情况

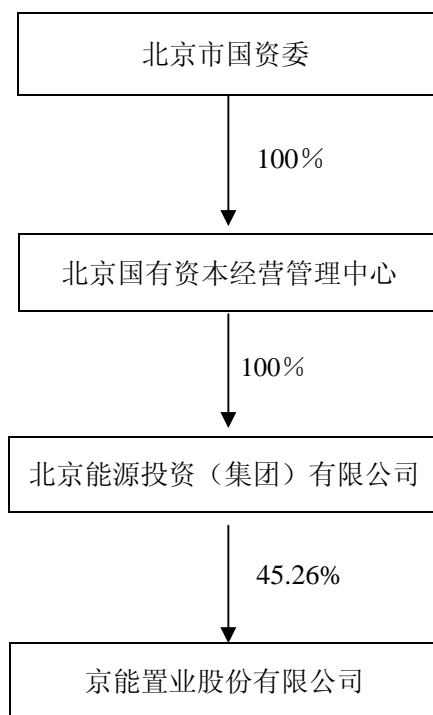
○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	北京能源投资（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陆海军
成立日期	2004 年 12 月 8 日
注册资本	88
主要经营业务或管理活动	电厂、发电机和配套输变电工程及其电力项目的投资、开发等

#### 4.3.2.3 实际控制人：北京市国资委

#### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐京付	董事长	男	55	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	是
谢建忠	董事	男	50	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	48.48	否
	总经理			2010年12月13日	2013年12月12日					
杨豫鲁	董事	男	61	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	否
王琪	董事	男	55	2009年4月16日	2012年4月15日	13,384	13,384	-	35.52	否
邢少军	独立董事	男	65	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	否
陈倩	独立董事	女	55	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	4.8	否
徐小舸	独立董事	女	39	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	4.8	否
方秀君	监事会主席	女	40	2009年4月16日	2012年4月15日	1,560	1,560	-	0	是
徐小萍	监事	女	40	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	是
赵锐	职工监事	男	36	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	16.84	否
朱兆梅	董事会秘书	女	40	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	27.92	否
路志君	副总经理	女	49	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	32.25	否
姜爱芸	财务总监	女	51	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	34.85	否
樊志前	副总经理	男	44	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	13.13	否
马俊	副总经理	男	34	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	24.74	否
高振辉	副总经理	男	39	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	21.86	否
合计	/	/	/	/	/	14,944	14,944	/	265.19	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

2010 年国家对房地产市场出台了系列调控政策。公司加大管理力度，通过控制开发过程中的各项成本、加强项目产品策划和营销策划等多种方法，努力实现公司及股东利益的最大化，较好的完成了经营工作。

#### 1、2010 年经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 106,419.20 万元；实现利润总额 30,478.20 万元；归属于母公司所有者净利润 12,500.75 万元。期内，公司现金流情况较好，经营活动产生的现金流量净额为 109,387.48 万元。

##### (1) 公司主要控股子公司经营情况

单位：万元

公司名称	注册资本	控股比例	总资产	净资产	净利润
北京国电房地产开发有限公司	6000	90%	25807.75	14013.51	2215.55
北京天创世缘房地产开发有限公司	6000	62%	196611.70	31782.02	25086.49
宁夏京能房地产开发有限公司	10000	70%	185648.44	13774.62	-1320.85
内蒙古京能房地产开发有限公司	3000	100%	48369.12	2387.11	-353.49

(注：期内，宁夏京能房地产开发有限公司和内蒙古京能房地产开发有限公司所开发的项目因未达到会计政策中的收入确认条件，故未能确认收益。)

##### (2) 公司主营业务经营状况

###### 1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减
行业						
商品房销售	106005.77	50017.62	52.82	466.41	602.07	减少 9.11 个百分点

###### 2) 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	106005.77	2969.78

##### (3) 主要供应商、客户情况

###### 1) 公司前五名客户销售额合计占公司营业收入的百分比

期内，公司对前五名客户的销售收入共计 4653.60 万元，占公司营业收入的 4.37%。

客户名称	营业收入（万元）	占公司全部营业收入的比例（%）
客户 1	2,798.70	2.63%
客户 2	484.10	0.45%
客户 3	465.00	0.44%
客户 4	457.60	0.43%
客户 5	448.20	0.42%
合计	4,653.60	4.37%

2) 公司向前五名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

期内，公司从前五名材料设备供应商的采购额合计 45787 万元，占全年采购总额的 34%。

序号	供应商	采购额（万元）
1	北京城建七建设工程有限公司	20782
2	中建一局二建筑公司	8777
3	中铁建设集团有限公司	8958
4	北京韩建集团有限公司	6160
5	北京京点电气工程总公司	1110
	合计	45787

2、公司财务状况分析

单位：万元

合并资产负债表同比发生重大变化的情况

项目	期初数	期末数	增 减 幅 度 (%)	重大变动原因说明
货币资金	19,646.88	75,654.85	285.07	销售增长
应收账款	3,362.74	38.74	-98.85	收回应收账款
预付款项	95,847.58	3,579.01	-96.27	项目转让完毕，计入存货
存货	164,201.33	367,891.84	124.05	项目投资增加
长期股权投资	4,086.16	34,655.82	748.13	新增对外投资
递延所得税资产	1,280.46	5,225.23	308.08	新增预收账款毛利
短期借款	3,000.00	78,000.00	2500.00	新增短期借款
应付账款	7,566.99	18,123.18	139.50	项目部分结算计提成本
预收款项	15,901.32	172,697.55	986.06	销售增长
应交税费	8,601.98	20,907.65	143.06	销售增长
其他应付款	97,685.66	65,665.25	-32.78	偿还其他应付款
一年内到期的非流动负债	40,000.00	5,620.00	-85.95	偿还到期借款
长期借款	10,305.00	305.00	-97.04	偿还到期借款
递延所得税负债		245.41		可出售金融资产公允

				价值变动
未分配利润	18,190.54	27,974.01	53.78	结转利润
少数股东权益	12,375.67	24,209.70	95.62	结转利润及少数股东投资增加

#### 合并利润表同比发生重大变化的情况

项目	上年同期数	本期数	增减幅度 (%)	重大变动原因说明
营业总收入	19,026.54	106,419.20	459.32	销售增长
营业成本	7,325.48	50,246.73	585.92	销售增长
营业税金及附加	1,586.46	17,316.99	991.55	销售增长
销售费用	643.17	3,509.79	445.70	销售增长
财务费用	4,264.08	2,617.35	-38.62	计入费用的借款利息减少
所得税费用	1,167.73	8,693.42	644.47	销售增长
净利润	2,626.53	21,784.78	729.41	销售增长

#### 合并现金流量同比发生重大变化的情况

项目	上年同期数	本期数	重大变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-33,485.92	109,387.48	销售增长
投资活动产生的现金流量净额	-21,393.51	-33,419.60	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	53,623.62	-19,959.91	筹资减少

### 3、未来发展的展望及 2011 年工作计划

#### (1) 行业发展趋势

2011 年,《政府工作报告》中指出要进一步落实和完善房地产政策,大力加强保障房建设。为保证房地产市场调控效果,保障房建设工作的顺利完成,国家加强了《房地产法》的修订工作,房地产法制的健全,将为房地产市场的发展提供良好的法制环境。

在商品房交易环节,国家加大交易秩序监管力度。加强商品房预售资金管理。这些措施将使商品房市场更加健康运行。

2011 年,房地产将会跟随我国城市化进程的步伐,进一步向二、三线城市发展,同时,低碳等科技新理念和产品将逐步进入房地产领域,房地产产品高科技含量将稳步提高,市场将呈现有序竞争。

国家进行的一系列调控政策,最终能够使房地产市场健康发展。随着我国经济发展,给居民带来可支配收入的快速增长,中国房地产市场仍然存在较大潜力。

#### (2) 2011 年公司工作计划

### 1) 新年度工作计划

A、完善公司的十二五规划，做好规划目标任务的分解工作；

B、强化规划的指导作用，根据规划要求，编制 2011 年度经营计划作为公司年度考核指标；

C、关注宏观政策动向，应对市场变化，有预见性地开展经营工作，确保完成年度任务；

D、根据市场状况和公司总体发展目标，通过合作方式进行项目储备，获取未来发展所需的项目资源，为公司实现可持续发展奠定坚实基础；

E、实施组织管控与管理提升方案，在运行中予以优化，提高管理水平；

F、做好内控体系的进一步完善工作，规范内部监督的程序、方法和要求，加强项目成本控制与管理，保证投资收益；

G、加快银川、内蒙等在建工程的开发进度和销售速度，保证现金回流，提高市场竞争能力。同时积极拓展房地产企业融资渠道，加强资金管理工作。

2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### (3) 主要风险因素及对策

公司主要面临的风险有：

#### 1) 市场风险

国家出台的房地产调控政策直接或间接对房地产市场产生影响，项目所在地区间政策差异、产品销售走势存在不确定性。

对策：公司将密切关注政策变化，认清市场，因势利导做好项目公司的经营销售工作，确保公司实现盈利计划。

#### 2) 成本风险

在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

对策：公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系，提高开发产品的市场定位和项目策划水平。

#### 3) 现金流风险

2011 年国家实施积极的财政政策和稳健的货币政策，必将加大房地产开发企业的融资难度和资金压力，项目储备占用资金量大，销售回款受到市场影响，企业现金流状况要重点关注。

对策：公司将加强成本控制及资金统筹管理工作，加快资金周转；拓宽融资渠道，加强与非银行金融机构的合作。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

## 6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

#### 6.4 募集资金使用情况

适用  不适用

#### 变更项目情况

适用  不适用

#### 6.5 非募集资金项目情况

适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	注册资本	项目收益情况
京能天阶(北京)投资有限公司	100,000	-33.35
天津海航东海岸发展有限公司	5,000	0

京能天阶(北京)投资有限公司为新设立公司;天津海航东海岸发展有限公司的项目处于前期规划阶段,故均未确认收益。

#### 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据公司实际经营情况及 2011 年业务发展计划,公司拟进行现金利润分配,向全体股东每 10 股派现 0.50 元(含税),剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2010 年度不进行公积金转增股本。

#### 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

### § 7 重要事项

#### 7.1 收购资产

适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)
天津海航东海岸投资有限公司	天津海航东海岸发展有限公司 49% 股权	2010 年 10 月 31 日	2,450	0	否	评估定价	是	是	0

## 7.2 出售资产

 适用  不适用

## 7.3 重大担保

 适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计	13,075
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	13,075
担保总额占公司净资产的比例(%)	13.83

## 7.4 重大关联交易

## 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

 适用  不适用

## 7.4.2 关联债权债务往来

 适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京能源投资（集团）有限公司	0	0	0	38,421.76
合计	0	0	0	38,421.76

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

## 7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

 适用  不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

 适用  不适用

## 7.5 委托理财

 适用  不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

## 7.6.1 公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

 适用  不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京能源投资(集团)有限公司:(1) 承诺人持有的京能置业非流通股自获得上市流通权之日起的 36 个月内(以下简称“流通权锁定期”)不上市交易或转让。(2) 在上述流通权锁定期届满后,承诺人通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占京能置业股份总额的比例在第一个 12 个月内不超过百分之五,在 24 个月内不超过百分之十。	完全按照承诺履行。
发行时所作承诺	北京能源投资(集团)有限公司: 承诺其所持公司全部股份锁定期为自 2007 年非公开发行股份登记之日起 36 个月,锁定期限自 2007 年 4 月 27 日开始计算。	完全按照承诺履行。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位:元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,600,000	0.01	13,416,480	0	7,362,360	可供出售金融资产	认购

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告: 否

## § 8 监事会报告

### 8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

本年度监事会成员分别列席了各次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，未发现公司董事及经营管理人员执行公司职务时有违反法律法规、公司章程、损害公司及股东利益的行为。

### 8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果；中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的。

### 8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司 2007 年非公开发行股票募集的资金，全部按照股东大会及证监会批准的用途使用，没有擅自改变募集资金用途的情况。

### 8.4 监事会对公司收购资产情况的独立意见

公司资产收购行为，决策程序合法、合规，出售价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

### 8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与其大股东京能集团的关联交易，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，没有损害公司和股东的利益。

## § 9 财务会计报告

### 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 9.2 财务报表

 合并资产负债表  
 010 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		756,548,482.37	196,468,806.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		387,411.24	33,627,395.23
预付款项		35,790,073.00	958,475,808.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		13,168,637.44	10,476,620.19
买入返售金融资产			
存货		3,678,918,422.29	1,642,013,337.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,484,813,026.34	2,841,061,967.06
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		13,416,480.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		346,558,239.32	40,861,615.52
投资性房地产			
固定资产		18,992,981.06	19,374,181.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		103,529.66	75,905.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,252,332.08	12,804,559.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		431,323,562.12	73,116,262.86
资产总计		4,916,136,588.46	2,914,178,229.92

<b>流动负债：</b>			
短期借款		780,000,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		181,231,811.57	75,669,859.13
预收款项		1,726,975,478.00	159,013,241.03
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		10,017,440.12	13,996,490.08
应交税费		209,076,469.64	86,019,793.19
应付利息		4,974,038.75	5,184,038.75
应付股利		97,996,204.23	100,417,011.99
其他应付款		656,652,479.52	976,856,645.72
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		56,200,000.00	400,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,723,123,921.83	1,847,157,079.89
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,050,000.00	103,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		2,454,120.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,504,120.00	103,050,000.00
负债合计		3,728,628,041.83	1,950,207,079.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		185,303,752.57	177,941,392.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		279,740,122.67	181,905,405.14
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		945,411,527.66	840,214,450.13
少数股东权益		242,097,018.97	123,756,699.90
所有者权益合计		1,187,508,546.63	963,971,150.03
负债和所有者权益总计		4,916,136,588.46	2,914,178,229.92

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司资产负债表**

2010 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		362,996,477.49	44,842,743.09
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			102,240.00
应收利息			
应收股利		86,876,147.18	86,876,147.18
其他应收款		672,180,513.03	1,068,240,190.24
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,122,053,137.70	1,200,061,320.51
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		13,416,480.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		629,716,003.10	298,919,379.30
投资性房地产			
固定资产		424,015.64	513,737.94
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		13,640.00	15,800.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		768,427.22	4,239,485.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		644,338,565.96	303,688,402.71
资产总计		1,766,391,703.66	1,503,749,723.22

<b>流动负债：</b>			
短期借款		400,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		3,717,963.92	4,877,663.29
应交税费		64,070.71	80,684.62
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		694,197.62	660,219.38
其他应付款		658,351,076.30	323,688,633.05
一年内到期的非流动负债			400,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,067,801,347.30	764,281,239.09
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,050,000.00	3,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		2,454,120.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,504,120.00	3,050,000.00
负债合计		1,073,305,467.30	767,331,239.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		121,624,976.21	114,262,616.21
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		91,093,607.73	141,788,215.50
所有者权益（或股东权益）合计		693,086,236.36	736,418,484.13
负债和所有者权益（或股东权益）		1,766,391,703.66	1,503,749,723.22

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**合并利润表**  
2010 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,064,191,984.52	190,265,430.78
其中: 营业收入		1,064,191,984.52	190,265,430.78
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		759,434,400.11	169,483,583.39
其中: 营业成本		502,467,336.55	73,254,836.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		173,169,930.20	15,864,598.69
销售费用		35,097,871.40	6,431,743.43
管理费用		21,984,350.87	31,289,884.45
财务费用		26,173,501.39	42,640,826.96
资产减值损失		541,409.70	1,693.48
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-561,059.92	6,489,148.19
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-59,535.76
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		304,196,524.49	27,270,995.58
加: 营业外收入		586,466.06	10,677,293.87
减: 营业外支出		1,001.40	5,608.20
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		304,781,989.15	37,942,681.25
减: 所得税费用		86,934,152.55	11,677,334.72
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		217,847,836.60	26,265,346.53
归属于母公司所有者的净利润		125,007,517.53	15,883,121.27
少数股东损益		92,840,319.07	10,382,225.26
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.28	0.04
(二) 稀释每股收益		0.28	0.04
七、其他综合收益		7,362,360.00	
八、综合收益总额		225,210,196.60	26,265,346.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		132,369,877.53	15,883,121.27
归属于少数股东的综合收益总额		92,840,319.06	10,382,225.26

法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**母公司利润表**  
2010 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			200,000.00
管理费用		6,188,436.29	9,158,654.82
财务费用		26,583,321.27	26,225,555.93
资产减值损失		-12,686,685.36	12,881,831.44
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		34,940.08	189,963,648.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-59,535.76
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-20,050,132.12	141,497,606.39
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-20,050,132.12	141,497,606.39
减: 所得税费用		3,471,675.65	-11,662,077.27
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-23,521,807.77	153,159,683.66
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		7,362,360.00	
七、综合收益总额		-16,159,447.77	153,159,683.66

法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**合并现金流量表**

2010 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,666,367,727.38	330,555,082.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		52,178,705.53	10,082,228.12
经营活动现金流入小计		2,718,546,432.91	340,637,311.08
购买商品、接受劳务支付的现金		1,280,585,032.23	581,075,757.24
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,838,707.39	24,624,061.06
支付的各项税费		236,027,714.86	34,862,986.49
支付其他与经营活动有关的现金		80,220,217.28	34,933,729.52
经营活动现金流出小计		1,624,671,671.76	675,496,534.31
经营活动产生的现金流量净额		1,093,874,761.15	-334,859,223.23
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		138,316.28	259,584.34

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			217,852.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-202,027,043.27
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		138,316.28	-201,549,606.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		830,906.92	695,513.83
投资支付的现金		310,000,000.00	11,690,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		23,503,373.94	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		334,334,280.86	12,385,513.83
投资活动产生的现金流量净额		-334,195,964.58	-213,935,120.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		395,000,000.00	130,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			485,000,000.00
筹资活动现金流入小计		395,000,000.00	615,000,000.00
偿还债务支付的现金		88,800,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,932,009.26	28,313,760.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		448,867,111.10	450,000.00
筹资活动现金流出小计		594,599,120.36	78,763,760.83
筹资活动产生的现金流量净额		-199,599,120.36	536,236,239.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		560,079,676.21	-12,558,104.63
加：期初现金及现金等价物余额		196,468,806.16	209,026,910.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		756,548,482.37	196,468,806.16

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司现金流量表**

2010 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,155,120,754.07	278,361,401.60
经营活动现金流入小计		2,155,120,754.07	278,361,401.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,441,749.82	4,839,200.72
支付的各项税费		1,823,817.90	5,522,381.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,410,548,624.42	167,127,405.74
经营活动现金流出小计		1,416,814,192.14	177,488,988.21
经营活动产生的现金流量净额		738,306,561.93	100,872,413.39
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		138,316.28	259,584.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			21,103,600.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		138,316.28	21,363,184.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,140.00	150,240.00
投资支付的现金		310,000,000.00	31,690,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		334,507,140.00	31,840,240.00
投资活动产生的现金流量净额		-334,368,823.72	-10,477,055.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,784,003.81	27,210,160.83
支付其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	450,000.00
筹资活动现金流出小计		85,784,003.81	77,660,160.83
筹资活动产生的现金流量净额		-85,784,003.81	-47,660,160.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		318,153,734.40	42,735,196.90
加: 期初现金及现金等价物余额		44,842,743.09	2,107,546.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		362,996,477.49	44,842,743.09

法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**合并所有者权益变动表**  
2010年1—12月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存 股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	452,880,000.00	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14		123,756,699.90	963,971,150.03
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	452,880,000.00	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14		123,756,699.90	963,971,150.03
三、本期增减变动金额(减少 以“-”号填列)		7,362,360.00					97,834,717.53		118,340,319.07	223,537,396.60
(一) 净利润							125,007,517.53		92,840,319.07	217,847,836.60
(二) 其他综合收益		7,362,360.00								7,362,360.00
上述(一)和(二)小计		7,362,360.00					125,007,517.53		92,840,319.07	225,210,196.60
(三) 所有者投入和减少资本									25,500,000.00	25,500,000.00
1. 所有者投入资本									25,500,000.00	25,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的 金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-27,172,800.00			-27,172,800.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-27,172,800.00			-27,172,800.00

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	452,880,000.00	185,303,752.57			27,487,652.42		279,740,122.67		242,097,018.97	1,187,508,546.63

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额	452,880,000.00	181,548,427.33			12,171,684.05		183,149,772.24		298,797,439.88	1,128,547,323.50
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	452,880,000.00	181,548,427.33			12,171,684.05		183,149,772.24		298,797,439.88	1,128,547,323.50
三、本期增减变动金额(减少以		-3,607,034.76			15,315,968.37		-1,244,367.10		-175,040,739.98	-164,576,173.47
(一) 净利润							15,883,121.27		10,382,225.26	26,265,346.53
(二) 其他综合收益										

上述（一）和（二）小计						15,883,121.27		10,382,225.26	26,265,346.53
（三）所有者投入和减少资本		-3,607,034.76						-158,082,965.24	-161,690,000.00
1. 所有者投入资本								-158,082,965.24	-158,082,965.24
2. 股份支付计入所有者权益的									
3. 其他		-3,607,034.76							-3,607,034.76
（四）利润分配					15,315,968.37	-17,127,488.37		-27,340,000.00	-29,151,520.00
1. 提取盈余公积					15,315,968.37	-15,315,968.37			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-1,811,520.00		-27,340,000.00	-29,151,520.00
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	452,880,000.00	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14	123,756,699.90	963,971,150.03

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	452,880,000.00	114,262,616.21			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13
三、本期增减变动金额(减 少以“-”号填列)		7,362,360.00					-50,694,607.77	-43,332,247.77
(一) 净利润							-23,521,807.77	-23,521,807.77
(二) 其他综合收益		7,362,360.00						7,362,360.00
上述(一)和(二)小计		7,362,360.00					-23,521,807.77	-16,159,447.77
(三) 所有者投入和减少资 本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权 益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-27,172,800.00	-27,172,800.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的 分配							-27,172,800.00	-27,172,800.00

4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本期期末余额	452,880,000.00	121,624,976.21			27,487,652.42	91,093,607.73	693,086,236.36

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
一、上年年末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			12,171,684.05		5,756,020.21	585,070,320.47
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	452,880,000.00	114,262,616.21			12,171,684.05		5,756,020.21	585,070,320.47
三、本期增减变动金额(减 少以“-”号填列)					15,315,968.37		136,032,195.29	151,348,163.66
(一) 净利润							153,159,683.66	153,159,683.66
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							153,159,683.66	153,159,683.66
(三) 所有者投入和减少 资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权 益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					15,315,968.37		-17,127,488.37	-1,811,520.00
1. 提取盈余公积					15,315,968.37		-15,315,968.37	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的 分配							-1,811,520.00	-1,811,520.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结 转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

2010 年 10 月公司根据天津海航东海岸发展有限公司(以下简称"天津公司")2010 年第二届股东会第二次会议规定收购了天津海航东海岸投资有限公司持有的天津公司 49% 股权, 根据签订的合作投资协议规定天津公司的法定代表人由公司委派, 开发经营管理团队由公司委派人员组建, 开发业务由公司管理团队全权组织实施, 天津公司于 2010 年 10 月 31 日完成工商变更登记等相关手续, 确定本次交易的购买日为 2010 年 10 月 31 日, 即本公司取得对天津公司的控制权的日期。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

9.5.2.1 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

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
天津海航东海岸发展有限公司	5,000	0

9.5.3 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:万元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
天津海航东海岸发展有限公司	0	合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉