（上接D30版）

4、以投资性房地产提供的抵押担保

截至2010年10月31日，金科集团以投资性房地产提供抵押担保，具体明细如下：

提供抵押的公司名称	抵押借款的公司名称	抵押借款金额（万元）
金科集团	华南地产	1,240.00
金科集团	弘景地产	5,800.00
金科集团	华南地产	1,130.00
金科集团	华南地产	1,500.00
金科集团	华南地产	5,280.00
金科集团	弘景地产	4,200.00
合计		23,650.00

除此之外，金科集团无其他对外担保事项。

5、截至本报告书签署日，金科集团资产上设定的抵押情况如下：

①）金科集团资产上设定的抵押情况

债权人	债务人	担保金额（万元）	座落	房屋所有权证号	面积（平方米）
农行渝中支行	华南地产	900	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙建材家居市场）负1层174个车位	北新高112房地证2008字第06103	5,032.30
恒丰银行重庆分行	金科集团	22,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第一层商业3,941.8.75㎡），第三层商业1,776.59㎡）	北新高112房地证2008字第06103	9,135.34
重庆工行渝北支行	弘景地产	15,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第一层商业2,026.07.85㎡）	北新高112房地证2008字第06103	12,607.85
成都银行重庆分行	弘景公司	15,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）负一层商业1,051.7.51㎡），第四层商业1,048.8.38㎡）	北新高112房地证2008字第06103	15,005.89
农行渝中支行	华南地产	19,400	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第二层商业1,078.0.28㎡），第四层商业2,026.01.83㎡）	北新高112房地证2008字第06103	20,382.11
农行渝中支行	中讯物业	13,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第二层商业2,028.71.72㎡）	北新高112房地证2008字第06103	12,871.72
农行渝中支行	华南地产	10,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第一层商业1,624.4.66㎡）	北新高112房地证2008字第06103	6,244.66
农行渝中支行	天源盛	12,000	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）第三层商业2,028.12.83㎡）	北新高112房地证2008字第06103	12,812.83
农行渝中支行	涪陵科润	9,700	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（红星美凯龙）负一层商业2,016.91.59㎡）	北新高112房地证2008字第06103	11,691.59
合计		117,000			105,784.29

②）金科集团资产上设定的质押情况

设定质押的资产	出质人	质权人	担保事项
北京金科50.76%股权	金科集团	中融信托	主合同（《合作协议》、股权转让协议）项下出质人的付款义务
成都金科59.34%股权	金科集团	西安信托	主合同（《合作协议》、股权转让协议）项下出质人的付款义务

金科集团已就上述抵押物和质押物因本次交易而导致的权属变更获得了相关抵押权人和质押权人的同意。除上述情形外，金科集团其他资产上未设置任何质押权、抵押权，不存在任何产权纠纷。

上述“二、对外担保情况”的第2、3、4部分与第5部分的关系说明

第2、3、4部分包含了第5部分。第2、3、4部分是指金科集团及其子公司以其土地使用权及开发成本、开发产品、投资性房地产为金科集团及其子公司或关联企业的银行借款提供的所有抵保；第5部分是指金科集团（母公司）以其自身的相关资产为金科集团及其子公司的银行借款提供的抵押担保。

由于本次吸收合并完成后，金科集团的法人资格要注销，故对金科集团（母公司）以其自身的相关资产提供抵押、质押担保的情况做了单独的披露，重点说明金科集团就上述抵押物、质押物因本次交易而导致的权属变更已获得相关抵押权人、质押权人的同意。

（三）主要负债情况

根据金科集团经审计的合并资产负债表，截至2010年10月31日，金科集团负债合计1,957,605.91万元，其中流动负债1,416,189.03万元，占比72.34%；非流动负债541,416.88万元，占比27.66%。具体情况如下：

单位：元

项　目	2010年10月31日
流动负债：	
短期借款	983,600,000.00
应付票据	2,767,497.00
应付账款	1,202,936,774.97
预收款项	11,213,978,409.45
应付职工薪酬	2,903,829.21
应交税费	112,277,131.52
应付股利	23,912,698.46
其他应付款	282,013,962.01
一年内到期的非流动负债	337,500,000.00
流动负债合计	14,161,890,302.62
非流动负债：	
长期借款	5,337,900,000.00
递延所得税负债	76,268,847.35
其他非流动负债	
非流动负债合计	5,414,168,847.35
负债合计	19,576,059,149.97

六、标的资产评估情况

（一）评估方法的选用

根据重庆华康于2009年6月26日出具重康评报字（2009）第31号的《资产评估报告书》显示，本次评估主要采用资产基础法对金科集团截至2009年4月30日的持续经营价值进行了评估。

（二）资产评估结果

经综合评定估算，截至2009年4月30日，金科集团账面资产总额为531,875.90万元，资产评估值为856,608.74万元；账面负债总额为386,006.67万元，负债评估值为386,006.67万元，账面净资产为145,869.23万元，净资产（即全部股东权益）评估值为470,602.07万元，增值额为324,732.84万元，增值率为222.62%。评估结果汇总如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	301,963.12	325,647.18	23,684.06	7.84
2	非流动资产	229,912.78	530,961.56	301,048.78	130.94
3	其中：可供出售金融资产	0	0	0	0
4	持有至到期投资	0	0	0	0
5	长期应收款	0	0	0	0
6	长期股权投资	194,838.76	439,902.29	245,063.53	125.78
7	投资性房地产	33,966.05	89,962.75	55,996.70	164.86
8	固定资产	402.85	391.4	-11.45	-2.84
9	在建工程	0	0	0	0
10	工程物资	0	0	0	0
11	固定资产清理	0	0	0	0
12	生产性生物资产	0	0	0	0
13	油气资产	0	0	0	0
14	无形资产	165.19	165.19	0	0
15	开发支出	0	0	0	0
16	商誉	0	0	0	0
17	长期待摊费用	0	0	0	0
18	递延所得税资产	539.92	539.92	0	0
19	其他非流动资产	0	0	0	0
20	资产总计	531,875.90	856,608.74	324,732.84	61.05
21	流动负债	386,006.67	386,006.67	0	0
22	非流动负债	0	0	0	0
23	负债合计	386,006.67	386,006.67	0	0
24	净资产（所有者权益）	145,869.23	470,602.07	324,732.84	222.62

上表中账面净资产145,869.23万元系经京都天华审计的母公司报表金额（金科集团母公司对子公司长期投资核算采用成本法），如果考虑其持有的子公司权益，则归属于母公司的所有者权益为188,990.85万元，实际增值281,611.22万元，实际增值率为149.01%。本次资产评估与账面历史成本相比较，有一定增值幅度，主要是房地产开发项目、投资性房地产和金科大酒店评估增值所致。

（三）评估增值的主要项目明细列示

单位：万元

项目	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
房地产开发项目					
00金科集团		92,833.95	116,518.01	23,684.06	25.51
长期投资-房地产开发子公司					
01佳乐九龙	100%	42,504.86	51,612.85	9,107.99	21.43
02涪陵金科	100%	31,792.11	47,206.55	15,414.44	48.49
03金科东成	100%	2,224.55	1,564.29	-660.27	-29.68
04无锡金科	51%	47,480.37	64,931.99	17,451.62	36.76
05成都金科	100%	64,220.05	80,454.78	16,234.72	25.28
06无锡科润	100%	10,124.27	10,124.27	0.00	0.00
07北京金科	60%	39,523.53	43,747.66	4,224.13	10.69
08江阴金科房地产	100%	10,065.32	11,323.50	1,258.18	12.50
09江阴金科置业	100%	37,513.40	52,968.79	15,455.39	41.20
10湖南金科	100%	50,371.36	67,844.28	17,472.92	34.69
11通融	100%	26,052.92	32,115.59	6,062.67	23.27
12中讯	100%	22,202.61	49,331.20	27,128.59	122.19
13天源盛	100%	37,591.03	70,284.55	32,693.51	86.97
14华南	100%	1,729.91	7,192.49	5,462.58	315.77
15博展	100%	314.13	419.50	105.38	33.55
16财信江景	100%	8,003.36	8,476.77	473.41	5.92
17华协	100%	2,438.38	4,904.94	2,466.56	101.16
18弘景	100%	63,690.28	93,908.98	30,218.71	47.45
房地产开发项目小计		590,676.39	814,930.99	224,254.60	37.97
19金科大酒店	100%	6,060.29	44,518.5700	38,458.28	634.59
投资性房地产		33,966.05	89,962.7500	55,996.70	164.86
共计		630,702.73	949,412.3100	318,709.58	50.53

七、标的资产补充评估情况

鉴于本次交易标的的原资产评估报告书有效期已于2010年4月29日到期，评估机构以2010年10月31日为基准日，重新出具了重康评报字（2011）第1号《资产评估报告书》，交易标的资产的评估值为852,595.95万元，交易标的资产未发生减值。根据金科集团董事会及股东会审议，一致同意本次交易标的作价不作调整，仍以原评估值470,602.07万元为作价依据。补充评估结果情况及说明如下：

（一）评估方法的选用

鉴于本次交易标的的原资产评估报告书有效期已于2010年4月29日到期，评估机构以2010年10月31日为基准日，重新出具了重康评报字（2011）第1号《资产评估报告书》，交易标的资产的评估值为852,595.95万元，交易标的资产未发生减值。根据金科集团董事会及股东会审议，一致同意本次交易标的作价不作调整，仍以原评估值470,602.07万元为作价依据。补充评估结果情况及说明如下：

（一）评估方法的选用

根据重庆华康于2011年2月15日出具重康评报字（2011）第1号的《资产评估报告书》显示，本次评估主要采用资产基础法对金科集团截至2010年10月31日的持续经营价值进行了评估，本次评估方法未发生变化。

（二）资产评估结果

经综合评定估算，截至2010年10月31日，金科集团账面资产总额894,086.56万元，资产评估值为1,515,609.52万元；账面负债总额663,013.57万元，负债评估值为663,013.57万元，账面净资产为231,072.99万元，净资产（即股东全部权益）评估值为852,595.95万元，增值额为621,522.96万元，增值率为268.97%。评估结果汇总如下表：

单位：万元

项　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	582,360.03	625,818.42	43,458.39	7.46
2	非流动资产	311,726.53	889,791.10	578,064.57	185.44
3	长期股权投资	278,945.49	786,710.47	507,764.98	182.03
4	投资性房地产	31,193.55	101,473.23	70,279.68	225.30
5	固定资产	512.94	532.86	19.92	3.88
6	无形资产	139.38	139.38	0.00	0.00
7	递延所得税资产	935.17	935.17	0.00	0.00
8	资产总计	894,086.56	1,515,609.52	621,522.96	69.51
9	流动负债	641,013.57	641,013.57	0.00	0.00
10	非流动负债	22,000.00	22,000.00	0.00	0.00
11	负债合计	663,013.57	663,013.57	0.00	0.00
12	净资产	231,072.99	852,595.95	621,522.96	268.97

上表中账面净资产231,072.99万元系经京都天华审计的母公司报表金额（金科集团母公司对子公司长期投资核算采用成本法），如果考虑其持有的子公司权益，则归属于母公司的所有者权益为338,290.03万元，实际增值514,305.92万元，实际增值率为152.03%。本次资产评估与账面历史成本相比较，有一定增值幅度，主要是房地产开发项目、投资性房地产增值所致。

（二）本次补充评估与交易基准日评估的主要变化情况

1、评估范围的变化情况说明

①）账面净资产的变化情况

根据金科集团2009年4月30日和2010年10月31日经审计的财务会计报告显示，两次评估时的账面资产、负债变化情况如下：

单位：万元

序号	科目名称	2009-4-30	2010-10-31	变化金额
1	一、流动资产合计	301,963.12	582,360.03	280,396.91
2	货币资金	29,755.90	72,616.31	42,860.41
3	应收账款	273.29	1,370.06	1,096.77
4	预付账款	662.23	204.66	-457.57
5	其他应收款	175,879.58	391,852.58	215,973.00
6	存货	92,833.95	109,565.90	16,731.95
7	其他流动资产	2,558.17	6,750.51	4,192.34
8	二、非流动资产合计	229,912.78	311,726.53	81,813.75
9	长期股权投资	194,838.76	278,945.48	84,106.72
10	投资性房地产	33,966.05	31,193.55	-2,772.50
11	固定资产	402.85	512.94	110.09
12	无形资产	165.19	139.38	-25.81
13	递延所得税资产	539.92	935.17	395.25
14	三、资产总计	531,875.90	894,086.56	362,210.66
15	四、流动负债合计	386,006.67	641,013.57	255,006.90
16	应付账款	13,396.29	14,961.00	1,564.71
17	预收款项	46,723.68	99,509.91	52,786.23
18	应付职工薪酬	0.00	17.53	17.53
19	应交税费	1,856.33	1,989.89	133.56
20	其他应付款	282,030.37	524,535.24	242,504.87
21	一年内到期的非流动负债	42,000.00	-	-42,000.00
22	五、非流动负债合计	0.00	22,000.00	22,000.00
23	六、负债总计	386,006.67	663,013.57	277,006.90
24	七、净资产	145,869.23	231,072.98	85,203.75

两次评估基准日申报范围的资产、负债、净资产发生了部分变化，主要系在两次评估基准日期间金科集团原评估（审计）基准日（2009年4月30日）纳入评估范围的存货中原已开发未售或已售未结转收入的开发产品，在补充评估（审计）基准日（2010年10月31日）期已售并结转收入，原未开发或已开发未达销售条件的开发产品在补充评估基准日已开发完工并销售结转损益；下属子公司2009年度分红使得金科集团投资收益增加导致净资产增加。

②）房地产开发项目的变化情况

单位：平方米

开发项目名称	纳入评估范围的未售面积		
	2009-4-30	2010-10-31	差异
东方雅郡	138,312.52	24,066.27	-114,246.25
阳光小镇	433,202.05	625,444.25	192,242.20
云湖天都	169,109.64	29,792.53	-139,317.11
小城故事	101,641.48	7,998.23	-93,643.25
西城大院	445,327.55	325,203.90	-120,123.65
十年城	611,329.80	486,797.72	-124,532.08
廊桥水岸	46,588.85	17,872.19	-28,716.66
涪陵廊桥水岸	399,334.39	10,121.83	-389,212.56
无锡东方王榭	218,959.43	149,818.85	-69,140.58
无锡观天下	262,680.70	166,421.78	-96,258.92
成都金科一城	383,861.34	356,514.90	-27,346.44
北京帕提欧	135,725.16	105,968.40	-29,756.76
江阴东方大院	261,264.32	201,740.32	-59,524.00
长沙东方大院	357,801.25	308,658.52	-49,142.73
金科花园丽苑	1,893.22	2,844.44	951.22
东方王榭	13,380.07	12,961.01	-419.06
蚂蚁SOHO	15,988.59	14,155.54	-1,833.05
桦林景苑	501.47	222.94	-278.53
中华坊	10,283.09	4,942.18	-5,340.91
天湖美镇	27,400.62	24,964.80	-2,435.82
金砂水岸	7,013.96	5,204.69	-1,809.27
绿韵康城	14,972.33	13,596.20	-1,376.13
香江家园	3,533.22	3,533.22	0.00
VISAR国际		90,688.70	90,688.70
太阳海岸		297,598.39	297,598.39
米兰米兰		429,868.66	429,868.66
江阴现代城		131,660.02	131,660.02
重庆廊桥水乡		1,738,993.05	1,738,993.05
金科中央公园城		446,279.25	446,279.25
涪陵天湖小镇		275,491.92	275,491.92
步行街		106,541.52	106,541.52
成都廊桥水乡		267,932.28	267,932.28
无锡万博商业		149,957.00	149,957.00
城南世家		626,764.31	626,764.31
江阴东方王府		319,046.53	319,046.53
苏州金科王府		344,667.23	344,667.23
涪陵两江广场		122,891.00	122,891.00
北京金科王府		176,000.00	176,000.00
浏阳.仙人湖项目		363,410.00	363,410.00
合计	4,060,105.05	8,786,634.57	4,726,529.52

③）子公司的变化情况

原评估（审计）基准日的长期股权投资共有26家子公司，补充评估（审计）基准日共有33家子公司。

序号	单位简称	2010年10月31日		2009年4月30日		变化原因
		持股比例（%）	账面价值	持股比例（%）	账面价值	
1	金科物业	100%	510.00	100%	510.00	
2	成都金科	89%	1,780.00	89%	1,780.00	
3	无锡金科	100%	76,117.47	51%	35,700.00	受让其他股东股权
4	浏阳置业	90%	4,500.00	-	-	新设子公司
5	坤合投资	100%	5,000.00	-	-	新设子公司
6	金科酒店	100%	6,060.29	100%	6,060.29	
7	无锡科润	100%	30,000.00	100%	2,000.00	增资
8	庆科商贸	100%	30.00	100%	30.00	
9	湖南金科	100%	15,000.00	100%	15,000.00	
10	江阴金科	99%	9,900.00	99%	9,900.00	
11	江阴置业	98%	14,700.00	98%	14,700.00	
12	北京金科	51%	14,000.00	60%	6,000.00	增资及股权变更
13	重庆科润	100%	3,000.00	100%	3,000.00	
14	搏展地产	100%	5,000.00	100%	5,000.00	
15	凯尔辛基	100%	2,208.00	95%	2,097.60	受让其他股东股权
16	天豪门窗	100%	5,053.83	100%	5,053.83	
17	展弘园林	100%	4,787.41	100%	4,787.41	
18	重庆金科	100%	9,071.97	100%	9,071.97	
19	通融实业	100%	3,340.01	100%	3,340.01	
20	财信江景	100%	3,941.81	100%	3,941.81	
21	华南地产	100%	3,000.00	100%	3,000.00	
22	华协置业	100%	6,493.00	100%	6,493.00	
23	中讯物业	100%	17,220.00	100%	17,220.00	
24	弘景地产	100%	4,998.51	100%	4,998.51	
25	佳乐九龙	100%	10,387.09	100%	10,387.09	
26	天源盛置业	100%	17,966.46	100%	17,966.46	
27	金科苏州	51%	1,020.00		-	新设子公司
28	展禾农业	47.6%	3,859.62	47.6%	4,800.78	
29	北京纳帕	45%				新设孙公司
30	星聚置业	100%				新设孙公司
31	上尊置业	100%				新设孙公司
32	无锡嘉润	100%				新设孙公司
33	成都江龙	51%				新设孙公司
34	无锡龙翔			100%	2,000.00	转让股权

2、评估参数的变化情况说明

①）房屋的销售单价变化

在对金科集团及其涉及房地产开发项目的子公司的存货补充评估过程中，变化的主要参数是房地产销售单价，具体情况如下表：

单位：住宅为元/平方米，车库为万元/个，商业为万元/平方米

项目主体	项目名称	项目进度	2009年4月30日			2010年10月31日		
			住宅	车库	商业	住宅	车库	商业
金科集团	东方雅郡	完工项目	4,500.00	5.00	1.20	5,197.01	8.00	2.05
金科集团	阳光小镇	在建	3,600.00	6.00	0.85	5,245.03	8.00	0.83
佳乐地产	云湖天都	完工项目	4,000.00	6.00	0.73	4,607.00	9.58	0.64
重庆通融	小城故事	完工项目	3,900.00	6.00	1.00	17,000.00	8.00	0.00
天源盛置业	西城大院	在建	4,500.00	6.00	0.70	6,695.00	8.00	1.00
弘景地产	十年城	在建	4,500.00	6.00	0.80	6,230.00	7.88	1.46
财信江景	廊桥水岸	完工项目	5,400.00	6.00	1.10	5,953.00	7.32	0.75
重庆科润	涪陵廊桥水岸	完工项目	3,200.00	5.00	0.90	5,771.41	0.00	0.00
重庆科润	涪陵黄金海岸	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	3,885.00	8.00	1.26
无锡金科	无锡东方王榭	在建	6,000.00	5.50	0.88	7,068.00	7.80	1.13
无锡金科	无锡观天下	在建	6,300.00	5.50	0.90	7,229.00	7.80	1.75
成都金科	金成都科一城	在建	5,200.00	7.00	1.00	5,756.00	7.00	2.39
北京金科	帕提欧（北京）	在建	10,000.00	0.00	0.00	13,700.00	0.00	1.35
江阴置业	江阴东方大院	在建	5,500.00	6.50	0.61	7,475.00	7.54	1.15
湖南金科	长沙东方大院	在建	4,200.00	7.00	0.70	6,378.00	8.00	0.90
金科集团	金科花园丽苑	完工项目	0.00	5.00	0.78	0.00	6.90	0.28
金科集团	东方王榭	完工项目	5,600.00	6.00	1.49	6,049.00	8.20	0.65
金科集团	蚂蚁SOHO	完工项目	3,800.00	5.00	0.95	2,714.00	7.00	1.39
弘景地产	桦林景苑	完工项目	2,000.00	0.00	0.00	4,485.51	0.00	0.00
弘景地产	中华坊	完工项目	0.00	6.00	0.72	0.00	7.70	0.00
金科地产	天湖美镇	完工项目	4,700.00	6.00	0.67	4,697.00	8.50	1.31
华南地产	金砂水岸	完工项目	0.00	6.00	0.80	0.00	0.00	1.08
华协置业	绿韵康城	完工项目	3,200.00	6.00	0.66	5,210.00	7.50	0.00
重庆搏展	香江家园	完工项目	0.00	6.00	0.00	0.00	7.20	0.00
金科集团	VISAR国际	在建	5,400.00	0.00	0.00	6,400.00	8.00	1.50
中讯物业	太阳海岸	在建	6,700.00	0.00	0.00	9,991.00	6.00	1.00
无锡科润	米兰米兰	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	9,747.00	6.90	2.50
无锡嘉润	城南世家	在建（新增）	5,200.00	0.00	0.00	14,997.00	10.00	3.45
星聚置业	重庆廊桥水乡	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	6,032.00	7.00	1.20
上尊置业	金科中央公园城	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	4,400.00	5.00	1.06
重庆科润	涪陵天湖小镇	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	5,100.00	8.00	0.93
重庆科润	步行街	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	12.60	1.22
成都江龙	成都廊桥水乡	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	11,224.00	0.00	0.80
无锡金科	无锡万博商业	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	7.80	0.00
江阴金科	江阴锦绣天城	在建（新增）	0.00	0.00	0.00	5,411.00	3.00	0.00
江阴置业	江阴东方王府	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金科苏州	苏州金科王府	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
坤合投资	涪陵两江广场	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京纳帕	北京金科王府	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
浏阳置业	浏阳仙人湖项目	拟建（新增）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

②）房资性房地产的租金水平变化

红星美凯龙家居广场以2009年4月30日为基准日与2010年10月31日为基准日进行比较，评估参数主要变化是确定市场客观租金（租赁协议期外）的基数发生了变化。

以2009年4月30日为基准日进行评估时，通过市场调查确定的市场客观租金为64元/平方米；以2010年10月31日为基准日进行评估时，通过市场调查确定的市场客观租金为87元/平方米。

评估人员在对两次评估基准日涉及的相关可比案例（两次评估案例均相同）进行调查时，发现2010年10月与2009年4月相比，租金水平发生了较大变化，本次评估以评估基准日实际客观租金水平确定红星美凯龙家居广场的客观租金。

③）金科大酒店的折现率变化

金科大酒店以2009年4月30日为基准日与2010年10月31日为基准日进行比较，评估参数主要变化为折现率略有不同，以2009年4月30日为基准日进行评估时，取折现率为9.5%；以2010年10月31日为基准日进行评估时，取折现率为10.88%。

主要原因系两次评估基准日，客观市场对未来预期收益发生了变化，以2009年4月30日为基准日进行评估时，对2009年、2010年全年营业收入预测值分别为13,482.31万元、14,243.14万元，而金科大酒店实际完成营业收入为14,583.72万元、16,286.67万元；以2009年4月30日为基准日的无风险报酬率为3.7%，而以2010年10月的无风险报酬率为4.23%，由于客观市场发生了变化，评估师对折现率进行了必要的调整。

④）独立财务顾问意见

安信证券认为：鉴于本次交易标的的原资产评估报告书有效期已于2010年4月29日到期，评估机构以2010年10月31日为基准日，重新出具了重康评报字（2011）第1号《资产评估报告书》；另外，从原评估基准日与补充评估基准日的资产评估范围情况对比分析来看，两个评估时点的资产状况且发生了一些较大变化，但交易标的资产未发生减值，且重组方同意本次交易标的作价不作调整，故该事变化对本次交易并不构成实质性影响。

八、主营业务具体情况

（一）主营产品介绍

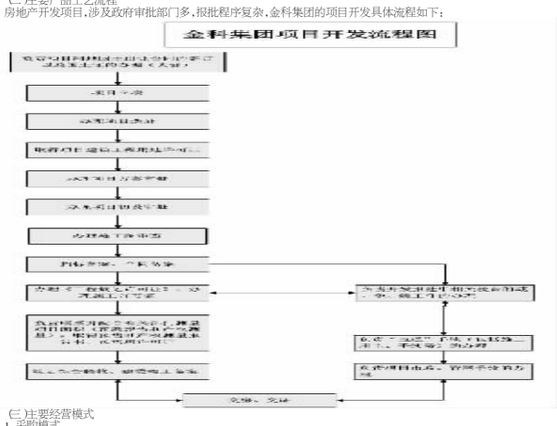
金科集团是一家全国性房地产开发企业，主营普通商品住宅开发，兼顾商业地产开发，为市场提供设计新颖、性价比高的商品住宅，并向业主提供金科集团的高品质物业管理服务；主营业务立足重庆，并向其他经济发达区域拓展，目前已在成都、北京、无锡、江阴、长沙等多个城市进行房地产开发。

金科集团的产品以设计新颖、质量优良、物业管理服务贴心而著称，所开发的项目获得国家知识产权局授予的“幣空中院宿的住宅”、“奕层住宅”、“楼房（倾创中国广、“别墅级洋房”等四项专利，拥有“花园洋房之父”、“民居文化旗手”、“中国住宅产品专家”的业界美誉。金科集团所开发项目获得的部分奖项如下：

项目名称	所获奖项	获奖时间
金科花园	获得重庆市政府颁发的第二届十佳住宅小区优秀设计奖	2000年09月
	被重庆市消费者权益保护委员会评为重庆市首届消费者满意楼盘	2001年07月
	获得中国·重庆名盘称号	2002年10月
	获得重庆市政府颁发的第三届十佳住宅小区称号	2002年11月
中华坊	获得中国住交会等评选的中国名盘称号	2003年11月
	率先通过重庆市建委AAA级住宅性能认定评审	2005年04月
金砂水岸	获得中国建筑文化中心颁发的中国十大水景名盘称号	2003年11月
	被评为中国十佳品牌楼盘	2004年03月
	被评为中国西部生态景观示范十大楼盘	2004年08月
天湖美镇	获得中国西部生态景观示范十大楼盘称号	2004年08月
	获得“2004年中国住宅十大名盘”荣誉称号	2004年08月
	获得2005重庆地产年度榜十大名盘荣誉称号	2006年01月
	获得“绿色生态住宅小区”称号	2006年10月
	被评选为重庆市十佳住宅小区	2006年11月
	荣获重庆城市开发协会颁发的重庆优秀住宅小区金奖	2008年4月
绿韵康城	获得中国西部生态景观示范十大楼盘称号	2004年08月
	通过重庆市建设技术发展中心AA级住宅性能认定预评审	2005年04月
	获得重庆市建设委员会举办的2006重庆十佳小区评选十优小区第一名	2006年11月
	获得中国房地产业协会等颁发的2007年度“广厦奖”（住宅类）	2008年03月
	房地产行业综合性大奖“中国广厦奖”	2008年03月
天籁城.美社	被评选为重庆市十佳住宅小区	2004年11月
	独家荣获重庆市建设委员颁发“绿色生态住宅小区”称号	2005年04月
重庆廊桥水岸	获得“CIHAF中国名盘”称号	2005年10月
	获得重庆广厦奖住宅类项目金奖	2007年03月
重庆.东方王榭	获得中国·住交会“中国名盘”称号	2006年11月
	被重庆日报评选为2007年建筑重庆之上人居榜样	2007年07月
	被重庆市建委评为重庆市绿色生态住宅小区	2008年12月
金科·10年城	获得第九届CIHAF中国住交会“中国名盘”大奖	2007年12月
无锡·东方王榭	获得第九届CIHAF中国住交会“中国名盘”大奖	2007年12月
天湖美镇	获得全国土木建筑土木工程颁发的2008詹天佑大奖住宅小区优秀环境奖	2008年10月
蚂蚁SOHO	获得最具投资价值楼盘称号	2007年06月
江阴.东方大院	获得第十届中国住交会“2008住交会中国名盘”称号	2008年12月
重庆.太阳海岸	第17届中华建筑金石奖	2009年9月
金科王府	2010中国房地产地方项目品牌价值TOP10	2010年9月
金科.廊桥水乡	2010中国房地产地方项目品牌价值TOP10	2010年9月

（二）主要产品工艺流程

房地产开发项目，涉及政府审批部门多，报批程序复杂，金科集团的项目开发具体流程如下：



（三）主要经营模式

1、采购模式

金科集团根据项目所需不同类