

山东德棉股份有限公司

收购报告书摘要

上市公司名称： 山东德棉股份有限公司

上市地点： 深圳证券交易所

股票简称： 德棉股份

股票代码： 002072

收购人名称： 上海爱家投资控股有限公司

注册地址： 上海市浦东新区绿科路 90 号 1 幢
503 室 C 座

办公地址： 上海市浦东南路 1877 号 908 室

签署日期： 2009 年 11 月 9 日

收购人声明

一、本报告书依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号—上市公司收购报告书》等相关法律、法规和规范性文件编制。

二、依据《证券法》、《收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了收购人在山东德棉股份有限公司拥有权益的股份。截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在德棉股份拥有权益。

三、收购人签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次取得上市公司发行的新股尚须经股东大会批准及中国证监会核准。

五、本次收购尚须经中国证监会核准收购人免于以要约方式增持公司股份的申请。

六、本次收购是根据本报告所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外，收购人没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做出任何解释或者说明。

目 录

第一节 释义	3
第二节 收购人介绍	6
一、公司简介.....	6
二、股权结构及实际控制人.....	6
三、收购人从事的主要业务及最近三年的财务状况.....	12
四、相关处罚及重大诉讼或仲裁.....	13
五、董事、监事及高级管理人员.....	13
六、收购人及其控股股东、实际控制人拥有境内外其他上市公司 5%及以上股份情况.....	13
第三节 收购决定及收购目的	14
一、本次收购的目的.....	14
二、未来股份转让计划.....	15
三、爱家控股作出本次收购决定所履行的相关程序及具体时间.....	15
第四节 收购方式	16
一、收购人拥有权益的变化.....	16
二、本次股份转让的基本情况.....	16
三、本次发行的基本情况.....	21
收购人声明	41

第一节 释义

在本报告书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

本报告书	指	《山东德棉股份有限公司收购报告书》
德棉股份、上市公司	指	山东德棉股份有限公司
德棉集团	指	山东德棉集团有限公司，即德棉股份的原国有控股股东
收购人、爱家控股	指	上海爱家投资控股有限公司
爱家豪庭	指	上海爱家豪庭房地产集团发展有限公司（原名上海爱家豪庭房地产有限公司）
鞍山爱家置业	指	鞍山爱家投资置业有限公司
鞍山爱家	指	鞍山爱家房地产开发有限公司
武汉爱家	指	武汉爱家房地产有限公司
湖州爱家	指	湖州爱家房地产有限公司
东爱置业	指	上海东爱置业有限公司
天津爱家	指	天津爱家投资有限公司
爱家实业	指	上海爱家实业有限公司
爱家投资	指	上海爱家投资管理有限公司
无锡爱家	指	无锡爱家投资有限公司
爱家集团	指	上海爱家投资（集团）有限公司
爱家国际	指	AIJIA INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD
BVI(经典庄园)	指	Classic Maison Development Co., Ltd
东方财富	指	Oriental Fortune Development Co., Ltd
BVI(卓越)	指	SUPEREXCELLENCE DEVELOPMENT CO., LTD
BVI(宇宙之王)	指	UNIVERSE KING DEVELOPMENT CO., LTD
泰都实业	指	泰都(金坛)实业有限公司

爱家建筑	指	上海爱家建筑工程有限公司
金坛爱家	指	金坛爱家房地产有限公司
爱家物业管理	指	上海爱家物业管理有限公司
苏州文中	指	苏州文中房地产开发经营有限公司
青岛爱家	指	青岛爱家投资有限公司
荆州爱家	指	荆州爱家投资有限公司
本次收购	指	收购人受让德棉集团所持德棉股份 5,270 万股股份并认购德棉股份本次发行 32,765.78 万股股份，导致收购人拥有权益的股份超过德棉股份发行后股本总额 30%且德棉股份控制权发生改变之行为
本次股份转让	指	德棉集团将其所持德棉股份 5,270 万股股份以协议方式转让给爱家控股之行为
本次发行	指	德棉股份以每股 8.05 元人民币的价格发行 32,765.78 万股股份之行为
发行股份购买资产	指	本次德棉股份以支付现金和发行股份相结合的方式购买爱家控股持有的爱家豪庭 100%的股权之行为
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	指	本次德棉股份本次重大资产出售暨向特定对象发行股份购买资产之行为
重大资产出售	指	德棉股份将其全部资产、负债出售给德棉集团，且人随资产走之行为
目标股份	指	德棉集团以协议方式转让给爱家控股的德棉股份 5,270 万股股份，占德棉股份发行前总股本的 29.94%
置出资产、转让资产	指	截至 2009 年 8 月 31 日，德棉股份经评估的全部资产及负债
置入资产	指	截至 2009 年 8 月 31 日，爱家控股持有的经评估的爱家豪庭 100%股权
《框架协议》	指	德棉集团、德棉股份和爱家控股于 2009 年 9 月 14

		日签署的《关于山东德棉股份有限公司股份转让、资产出售暨发行股份购买资产框架协议》
《框架协议之补充协议》	指	德棉集团、德棉股份和爱家控股于 2009 年 11 月 9 日签署的《关于山东德棉股份有限公司股份转让、资产出售暨发行股份购买资产框架协议之补充协议》
《股份转让协议》	指	德棉集团、爱家控股 2009 年 11 月 9 日签署的《山东德棉集团有限公司与上海爱家投资控股有限公司关于转让山东德棉股份有限公司部分股份之股份转让协议》
评估基准日	指	2009 年 8 月 31 日
实际交割日	指	爱家控股将爱家豪庭股权过户至德棉股份名下，以及德棉股份和德棉集团签署关于拟出售资产的概括性交接确认书且德棉股份将约定的所有资料移交爱家控股之日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
山东省国资委	指	山东省国有资产监督管理委员会
财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
法律顾问	指	天册（上海）律师事务
立信会计	指	立信会计师事务所有限公司
银信汇业	指	上海银信汇业资产评估有限公司
正源和信	指	山东正源和信有限责任会计师事务所
正源评估	指	山东正源和信资产评估有限公司
元	指	人民币元

第二节 收购人介绍

一、公司简介

公司名称：上海爱家投资控股有限公司

注册地址：上海市浦东新区绿科路 90 号 1 幢 503 室 C 座

主要办公地点：上海市浦东新区浦东南路 1877 号 908 室

法定代表人：黄勇

注册资本：5,800 万元

工商登记号：310115000656366

企业类型及经济性质：有限责任公司（国内合资）

经营范围：实业投资（除股权投资和股权投资管理），房地产开发经营，建筑装饰材料、木材、金属材料的销售。

经营期限：2002 年 1 月 18 日至 2052 年 1 月 17 日

税务登记证号：国（地）税沪字 310115735413017 号

股东名称：李笙安（持股 95%）、李彦漪（持股 5%）

通讯地址：上海市浦东新区浦东南路 1877 号 908 室

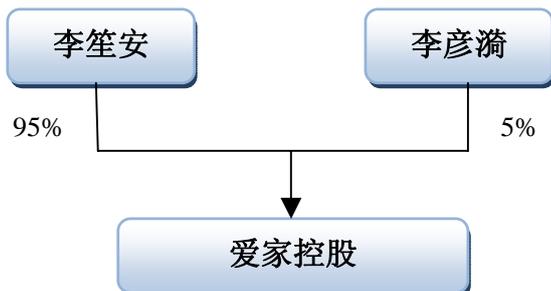
邮政编码：200136

联系电话：86-21-50581138

二、股权结构及实际控制人

1、收购人的股权结构

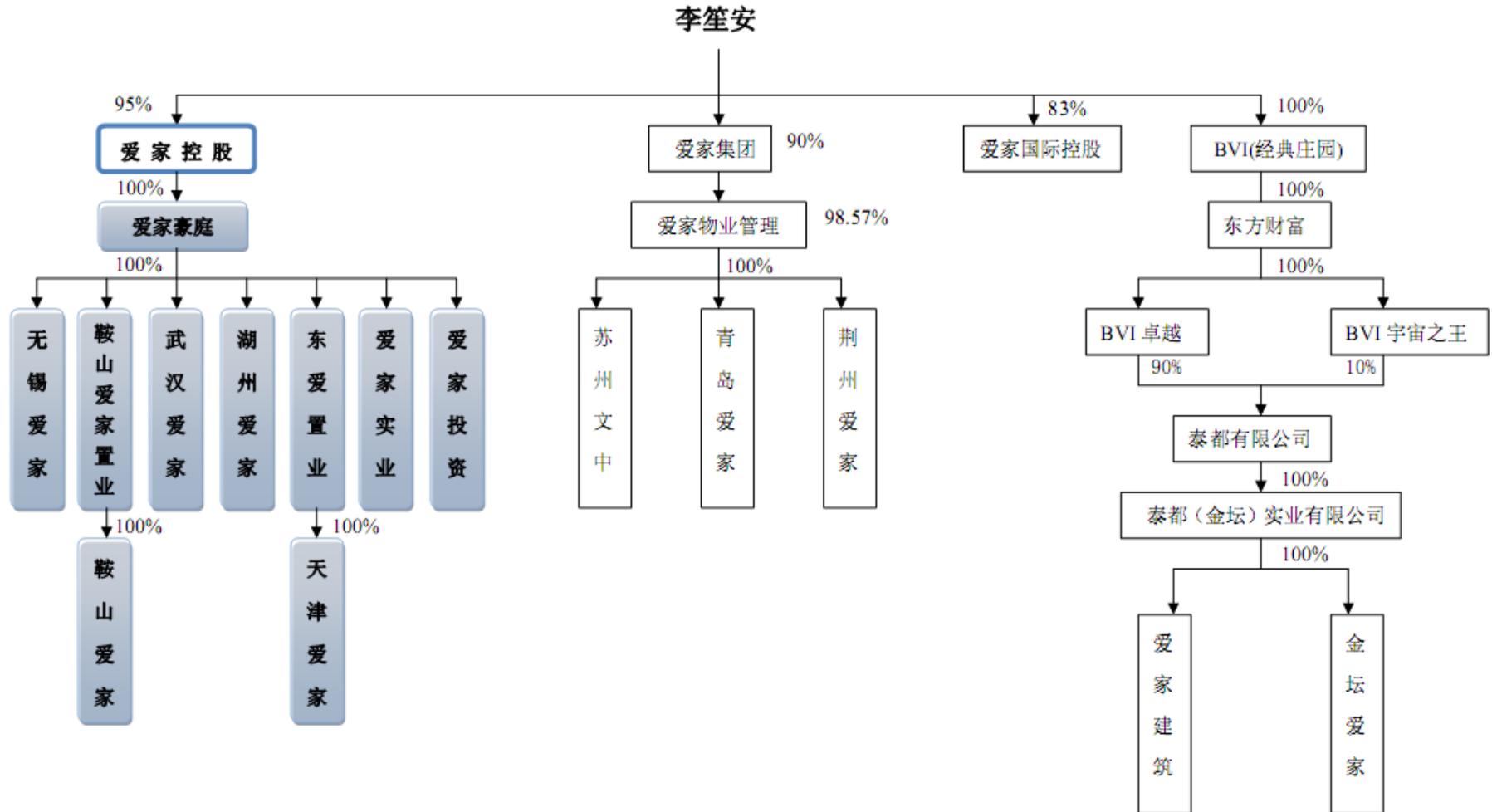
爱家控股的股权关系图如下：



2、收购人股东及实际控制人的情况

李笙安目前持有爱家控股95%的股权，为爱家控股的控股股东和实际控制人，李彦漪目前持有爱家控股5%的股权，李彦漪为李笙安之女。

3、控股股东、实际控制人所控制的企业情况



4、控股股东、实际控制人控制的核心企业及业务情况

爱家控股控股股东、实际控制人李笙安目前所控制的核心企业为爱家控股，所从事的核心业务为房地产开发与经营、建筑工程施工。

爱家控股成立于 2002 年 1 月 18 日，2009 年整合了实际控制人李笙安先生旗下核心房地产类资产，是一家颇具规模的全国性房地产公司。2009 年 7 月 23 日，爱家豪庭股东金坛爱家将其所持 100% 的股权以 3,180 万元价格转让给爱家控股。2009 年 7 月，无锡爱家、鞍山爱家投资置业、武汉爱家、东爱置业、湖州爱家、爱家实业、爱家投资 7 家公司原控股股东泰都实业将所持公司 100% 股权转让给爱家豪庭，形成爱家控股目前的股权架构。

5、爱家控股及其子公司基本情况

公司名称	注册资本（万元）	持股比例	产业类别
爱家豪庭	61,730	100%	房地产开发经营
无锡爱家	3,000	100%	房地产开发经营
鞍山爱家置业	10,150	100%	房地产开发经营
—鞍山爱家	15,000	100%	房地产开发经营
武汉爱家	5,000	100%	房地产开发经营
湖州爱家	3,000	100%	房地产开发经营
东爱置业	4,179	100%	房地产开发经营
—天津爱家	4,500	100%	房地产开发经营
爱家实业	3,000	100%	房地产开发经营
爱家投资	3,000	100%	房地产开发经营

6、控股股东、实际控制人控制的关联企业及业务情况

除爱家控股及其子公司外，实际控制人李笙安先生控制的其他公司如下：

（1）境内公司基本情况

公司	注册资本（万元）	股东及持股比例	经营范围	备注

爱家集团	10760	李笙安， 89.96%；薛萍 10.04%	实业投资，房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、国内贸易（除专项审批），投资咨询，自有房屋租赁	已销售完毕，承诺不再从事房地产开发业务
爱家物业	350	爱家集团， 98.6%；薛萍， 1.4%	物业管理，室内装潢，园林绿化，装潢材料、金属材料、五金交电、工艺美术品（除金银）、化工原料及产品（除危险品）、百货的销售及其咨询服务，家电维修，代购飞机、车船票，代收水煤费，收费停车场库。	
苏州文中	3500	爱家物业， 100%	经销：建材、装饰装潢材料。	已销售完毕，不再从事房地产开发业务
青岛爱家	3000	爱家物业， 100%	一般经营项目：利用自有资金对外投资、担保服务；物业管理；房地产经纪服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）	
荆州爱家	3000	爱家物业， 100%	利用自有资产对外投资，担保业务的咨询服务，房屋出租（以上经营范围涉及到国家有专项规定的凭有效许可经营）	
泰都实业	注册： 2969.585985 万美元，实收 1119.293601 万美元	泰都香港， 100%	许可经营项目：从事普通住宅、商业用房、办公用房的开发、建设、出售、出租。一般经营项目：生产各类服装、服装辅料及电脑绣花、电脑商标织造，销售自产产品；自有厂房出租；物业管理、房地产信息咨询服务、投资咨询	无房地产开发资质，未实际从事过房地产开发项目
爱家建筑	3000	泰都金坛， 100%	工业与民用建筑工程施工；市政建设；建筑设备安装；室内装饰装潢；园林绿化；建筑材料，五金机械销售。（以上凡涉及行政许可的凭许可证经营）	
金坛爱家	3600	泰都金坛， 100%	许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：物业管理；房地产信息咨询；投资咨询；建筑材料、金属材料的购销。	无房地产开发资质，未实际从事过房地产开发项目

(2) 境外公司基本情况

公司名称	简称及注册地	股东姓名	股份数额	百分比
Classic Maison Development Co.,Ltd	BVI(经典庄园), 英属维尔京群岛	李笙安	50000	100%
Oriental Fortune Development Co.,Ltd	东方财富, 开曼	Classic Maison Development Co.,Ltd	50000	100%
Superexcellence Development Co.,Ltd	BVI(卓越), 英属维尔京群岛	Oriental Fortune Development Co.,Ltd	1	100%
Universe King Development Co.,Ltd	BVI(宇宙之王), 英属维尔京群岛	Oriental Fortune Development Co.,Ltd	1	100%
泰都有限公司(香港)	泰都香港, 香港	Superexcellence Development Co.,Ltd		90%
		Universe King Development Co.,Ltd		10%
Aijia International Holding Co.,Ltd(爱家国际控股有限公司)	爱家国际控股, 开曼	李笙安	41667	83%
		薛萍	8333	17%

除本次拟注入上市公司的企业外, 李笙安先生实际控制的企业中仅爱家集团、苏州文中开发过房地产项目: 苏州文中截至 2007 年 8 月底其开发的房地产项目已全部销售完毕, 且目前公司经营范围中已无房地产开发业务; 爱家集团 2001 年至 2004 年期间开发的“爱家亚洲花园”项目, 已于 2004 年 12 月基本销售完毕, 尚有一套商铺及一个农贸市场未出售, 爱家集团早在 2000 年已转型成为综合性投资公司、除自身房地产开发业务外还兼具其他领域的投资, 目前无具体房地产开发业务。

爱家国际控股、BVI(经典庄园)、东方财富、BVI 卓越、BVI 宇宙之王注册地为开曼群岛, 泰都有限公司注册地为香港, 不从事境内房地产开发经营业务。

青岛爱家、荆州爱家无房地产开发资质, 经营范围中无房地产开发业务; 金坛爱家、泰都(金坛)实业有限公司虽然经营范围中有“房地产开发、经营”、

“从事普通住宅、商业用房、办公用房的开发、建设、出售、出租”，但无房地产开发资质，也未实际从事过房地产开发项目。

三、收购人从事的主要业务及最近三年的财务状况

(一) 收购人的主要业务

爱家控股是一家全国性房产公司，在立足上海本地市场的基础上，在全国范围内进行房地产项目开发，目前有一级子公司 1 个（爱家豪庭），二级子公司 7 家，三级子公司 2 家，下属各项目公司主要涉足区域包括长江三角洲上海、无锡、湖州、苏州、华中地区武汉、华北地区天津、东北地区鞍山等地。目前有无锡爱家金河湾家园、湖州爱家上海花园洋房、鞍山爱家皇家花园、武汉爱家国际华城等多个项目同时在建。

(二) 收购人近 3 年及一期财务状况简表

截至 2009 年 8 月 31 日，爱家控股总资产达 47 亿元、净资产 4.4 亿元。爱家控股最近三年合并报表口径主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009-8-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
资产总额	469,947.82	404,881.55	382,132.79	282,215.37
负债总额	425,931.79	358,915.39	362,171.18	275,671.89
所有者权益合计	44,016.03	45,966.16	19,961.61	6,543.48
资产负债率	90.63%	88.65%	94.78%	97.68%
项目	2009年1-8月	2008年	2007年	2006年
营业收入	97,391.70	107,806.72	94,901.13	12,259.03
利润总额	23,314.64	25,339.87	18,167.20	-4,902.10
净利润	18,170.48	20,113.59	9,568.13	-5,342.46
净资产收益率	41.28%	43.76%	47.93%	-81.65%

注：上表财务数据摘自爱家控股 2009 年 1-8 月、2008 年、2007 年度、2006 年度经立信会计师事务所有限责任公司审计的财务报表；该财务报表，爱家控股已按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下的企业合并的相关要求，对比较期报表进行了相应调整。

四、相关处罚及重大诉讼或仲裁

收购人在最近五年内未受到任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的任何重大民事诉讼或仲裁。

收购人不存在下列情形：（一）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；（二）最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；（三）最近3年有严重的证券市场失信行为；（四）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

五、董事、监事及高级管理人员

姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区的居留权
黄勇	法定代表人/董事	男	中国	上海	否
顾林泉	监事	男	中国	上海	否

上述收购人的董事、监事及高级管理人员最近5年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、收购人及其控股股东、实际控制人拥有境内外其他上市公司5%及以上股份情况

截至本报告书签署日，收购人及控股股东、实际控制人无在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

第三节 收购决定及收购目的

一、本次收购的目的

（一）爱家控股实现整体上市、谋求企业长远发展

爱家控股是一家全国性较大型房地产公司，在上海、天津、鞍山、武汉、无锡、湖州等众多城市开展房地产的开发经营业务，在各地区房地产行业有着一定的影响力。通过本次收购，爱家控股将全部房地产业务注入上市公司，实现了外延式扩张，此将进一步提升爱家控股在房地产行业的竞争力和行业地位。同时，爱家控股未来可以更好的发挥上市公司资源优势，借助资本市场的平台，拓宽上市公司融资渠道，为上市公司和爱家控股的长远发展提供持久推动力。

（二）维护上市公司股东利益

受金融风暴和纺织行业衰退等因素影响，德棉股份 2007 年以来营业收入持续萎缩，净利润逐年下滑，直至 2008 年较大额亏损，近期内仍无好转迹象。

通过本次重大资产重组的实施，德棉股份将置出现有全部资产、负债、人员，爱家控股注入的全部房地产资产将显著提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和持续发展能力。本次交易完成后，上市公司将成为一家规模较大、具备较强竞争力的房地产类上市公司，上市公司的盈利能力将得到明显提高，充分保障全体股东的利益。

（三）维护德州经济稳定发展

根据德州市工业发展第十一个五年规划，纺织服装业是德州七大传统产业之一，也是德州的主导产业。德棉集团作为德州市属重点工业企业，德州市棉纺织行业的排头兵，在地方经济中有着重要的地位。目前，德棉集团面临较为严重的财务困境，如果短期内无法走出困境，将会给企业带来严重不利影响，很可能造成大量下岗职工，不利于当地经济稳定发展。

如果本次重组顺利完成，可以缓解德棉集团财务困难、助其步入正常的发展轨道。对于德州市当地来说，也可以稳定周边产业和上下游产业的正常发展，有效的保障员工权益、促进当地社会和谐发展。

二、未来股份转让计划

截至本报告书签署日，收购人爱家控股没有在未来12个月内继续增持德棉股份股份或者处置其所拥有的德棉股份股份的计划，同时爱家控股已承诺：“自德棉股份本次发行股份购买资产所向爱家控股定向发行的股份发行完成之日起三年内，爱家控股不转让其拥有权益的德棉股份的股票。”

三、爱家控股作出本次收购决定所履行的相关程序及具体时间

（一）2009年8月30日，爱家控股召开股东会决议通过受让德棉集团所持德棉股份5,270万股股份并对德棉股份进行重大资产重组。

（二）2009年9月15日，爱家控股召开股东会，决议通过在受让德棉集团所持德棉股份5,270万股的同时，以爱家豪庭100%股权认购德棉股份新发行的股份和部分现金，并授权董事长修订并确定最终方案、签署相关文件。

第四节 收购方式

一、收购人拥有权益的变化

本次收购前，收购人未在德棉股份中拥有任何权益。

收购人、德棉集团、德棉股份于 2009 年 9 月 14 日签署《框架协议》，该协议约定：1、德棉股份将其全部资产、负债出售给德棉集团，且人随资产走；2、德棉股份以出售资产取得的现金和向爱家控股发行股份为对价购买爱家控股所持爱家豪庭 100%的股权；3、爱家控股以协议方式受让德棉集团持有的德棉股份 5,270 万股股份，爱家控股以 5.2 亿元现金作为支付对价。上述三步操作互为条件、同步实施，具体的交易金额和股份发行数量待签署正式的股权转让协议时确定。

收购人、德棉集团、德棉股份于 2009 年 11 月 9 日签署《框架协议之补充协议》，该协议约定：依据评估结果，德棉股份转让资产确定的转让价格为 350,532,135.55 元；依据评估结果，爱家控股持有的爱家豪庭 100%股权价格为 2,988,177,153.86 元；德棉股份以资产转让的现金收入 350,532,135.55 元和本次发行的 327,657,767 股股份（购买资产折股数不足一股的，由爱家控股根据 8.05 元/股的发行价格向德棉股份补足差额）作为购买爱家豪庭 100%股权的对价。

收购人、德棉集团于 2009 年 11 月 9 日签署《股份转让协议》，该协议约定了收购人本次受让德棉集团所持德棉股份 5,270 万股股份，股份转让价款 5.2 亿元。

本次收购完成后，爱家控股将持有上市公司 380,357,767 股股份，占德棉股份发行后总股本的 75.52%，为德棉股份的控股股东。

二、本次股份转让的基本情况

根据收购人、德棉集团于 2009 年 11 月 9 日签署《股份转让协议》，收购人

本次受让德棉集团所持德棉股份 5,270 万股股份，股份转让价款 5.2 亿元。

(一)《股份转让协议》主要内容

1、协议转让的当事人

转让方(甲方)：德棉集团

受让方(乙方)：爱家控股

2、转让股份的数量、比例、价款

本次股份转让的标的为德棉集团持有的德棉股份 5,270 万股股份，占德棉股份发行前总股本的 29.94%，股份转让总价款为 5.2 亿元人民币。

3、股份性质及性质变动情况

本次所转让的 5,270 万股股份转让前为国有法人股、非限售流通股，转让后为一般法人股、限售流通股。

4、保证金安排

双方同意全部股份转让价款的 30%（即人民币 1.56 亿元）作为保证金，由乙方于本协议签订之日起五个工作日内汇入经乙方认可的甲方账户。考虑到本次股份转让的实际情况，甲方同意，在收到乙方支付的保证金后，立即将保证金转至双方认可的第三方，由第三方保管该保证金。

5、借款安排

甲乙双方确认甲方在全部满足本款下述 8 项条件（缺一不可）后，乙方向甲方借款 1 亿元：

- (1) 甲方解除质押在其债权银行的 2780 万股股份，并将该 2780 万股股份质押给乙方（双方确认该 2780 万股股份其中的 1780 万股股份属于本次甲方的拟转让股份中的部分，剩余股份中的 1000 万股股份不属于本次甲方的拟转

- 让股份中的部分)，双方办理完毕全部的质押登记、公证等相关手续；
- (2) 德棉股份董事会、股东大会批准本次重大资产重组以及股份转让事宜；
 - (3) 甲方董事会、出资人批准本次股份转让及重大资产重组；
 - (4) 完成就转移人员转移到甲方所涉及的政府、职工代表大会或工会的前置审批程序；
 - (5) 本次资产重组涉及到的评估值经有权国有资产管理办公室【备案/核准】(若需)。
 - (6) 本次股份转让及重大资产重组整体方案经山东省人民政府批准并在山东省国有资产监督管理委员会备案(若需)；
 - (7) 国务院国有资产监督管理委员会批准本次股份转让。
 - (8) 按照框架协议附件一的格式，乙方取得德棉股份绝大部分债权人对于本次重大资产出售所涉及的债务转移同意函的原件，且剩余债务总金额不超过5000万元(包括评估基准日之后至拟转让股份正式过户至乙方名下前德棉股份产生的新增债务)。

6、付款安排

350,532,135.55 元的支付：

股份转让价款中与德棉股份转让资产价格等额的现金(即350,532,135.55元)在向中国证券登记结算有限责任公司办理拟转让股份转让过户登记手续前支付完毕。

余款支付：

在甲方以及德棉股份完成框架协议全部义务以及承诺后，上述1亿元借款直接冲抵乙方的该部分股份转让价款，剩余的69,467,864.45元中的部分款项由乙方方向甲方的债权银行支付，甲方确保在乙方支付当日解除其抵押在其债权银行的地号为G10-9013_地块【土地证编号：德国用(2008)第175号】(若该土地抵押债务超出69,467,864.45元的，超出部分由甲方自行负责清偿)，并与乙方办理完毕土地抵押手续。甲方以其拥有的G10-9013地块为其以及德棉股份按本协议、框架协议以及框架协议之补充协议履约承担担保责任，具体内容双方另行

签订土地抵押合同。

在 69,467,864.45 元扣除上述直接支付给甲方债权银行的款项后,余款由乙方直接支付甲方,原由第三方保管的保证金部分将在交割日后三个工作日内归还乙方,具体操作由双方另行约定。

7、生效条件

双方同意,本协议至下述全部条件全面满足之日起生效:

- (1) 国务院国资委批准德棉集团向爱家控股转让拟转让股份;
- (2) 德棉股份董事会、股东大会批准本次重大资产重组;
- (3) 中国证监会核准本次重大资产重组;
- (4) 爱家控股就本次发行股份购买资产涉及的豁免要约收购义务的申请经德棉股份股东大会批准并经中国证监会核准。

8、单方面解除条件

双方同意,在下列情况下乙方有权单方解除本协议且无需取得甲方同意,同时甲方应当将乙方已支付的全部款项返还、并偿付相关利息和违约金:

- (1) 本协议的生效条件截止 2010 年 8 月 31 日仍然无法获得全部满足;
- (2) 本协议的生效条件全部达成后的 60 个日历天内拟转让股份由于被查封、冻结、轮候冻结等原因而无法办理过户至乙方名下的过户登记手续;
- (3) 甲方违反本协议所做出的保证或承诺,致使继续履行本协议乙方将遭受重大损失的;
- (4) 框架协议终止或解除的。

(二) 拟转让股份权利限制情况及其他安排

本次德棉集团拟转让所持有的德棉股份 5,270 万股股份,占德棉股份总股本的 29.94%。德棉集团目前持有德棉股份 96,183,235 股,其中冻结股份 79,710,920 股,未被冻结股份 16,472,315 股。

根据债权人中国工商银行股份有限公司德州分行和中国工商银行股份有限公司夏津支行出具的《关于协助山东德棉集团有限公司办理解除股权质押登记的函》，同意未来在德棉集团要求的时间向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理解除4630万股股份的质押登记手续。

综上，本次股份转让协议生效前，德棉集团拟转让的股份上将不存在设定质押权或被司法冻结的情况，本次股份转让不存在权属障碍。

除上述已披露事项外，协议双方不存在对拟转让股份和德棉集团拥有权益的其余股份作出其他安排的情况。

(三) 本次股权转让需有关部门批准的进展情况

1、山东省人民政府的批准情况

本次股份转让相关事宜已与 2009 年 8 月 27 日经山东省人民政府鲁政字[2009]199 号《关于山东德棉集团有限公司转让所持山东德棉股份有限公司股份有关问题的批复》批准，且由山东省国资委备案，同意德棉集团以公开征集受让方方式协议转让所持德棉股份 5,270 万股股份；

2、评估备案情况

2009 年 11 月 2 日，德州市国有资产管理办公室以备案编号为 200901 的《国有资产评估项目备案表》备案确认，截止 2009 年 8 月 31 日，出售资产的评估值为 35,053.21 万元。

3、国务院国资委的核准进展情况

本次股权转让相关事宜尚需国务院国资委核准，德棉集团将按有关规定向国务院国资委报送相关文件。

(四) 收购人本次协议转让取得股份的转让限制或承诺

爱家控股已承诺：“自德棉股份本次发行股份购买资产所向爱家控股定向发

行的股份发行完成之日起三年内，爱家控股不转让其拥有权益的德棉股份的股票。”

三、本次发行的基本情况

根据收购人、德棉集团、德棉股份三方签署的《框架协议》、《框架协议之补充协议》，德棉股份转让资产确定的转让价格为 350,532,135.55 元；依据评估结果，爱家控股持有的爱家豪庭 100%股权价格为 2,988,177,153.86 元；德棉股份以资产转让的现金收入 350,532,135.55 元和本次发行的 327,657,767 股股份（购买资产折股数不足一股的，由爱家控股根据 8.05 元/股的发行价格向德棉股份补足差额）作为购买爱家豪庭 100%股权的对价。

（一）本次发行新股的数量和比例

根据《框架协议之补充协议》，本次德棉股份向收购人发行 327,657,767 股，占发行后总股本的 65.06%。

（二）发行价格和定价依据

本次发行股份价格：8.05 元/股。

本次发行股份定价原则：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第四十二条规定“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”，本次发行股份的定价基准日为德棉股份第四届董事会第五次会议决议公告日即 2009 年 9 月 15 日，定价基准日前 20 个交易日（2009 年 7 月 8 日至 2009 年 8 月 4 日）的股票交易均价为 8.049 元，所以本次发行股份价格确定为 8.05 元/股。

（三）支付条件和支付方式

爱家控股以其持有的爱家豪庭 100%股权（扣除德棉股份以现金方式支付部分）认购德棉股份本次发行的股份。

根据银信汇业出具的以 2009 年 8 月 31 日为基准日的《山东德棉股份有限公司定向增发购买资产涉及的上海爱家豪庭房地产有限公司企业价值评估报告》（沪银信汇业评报字[2009]第 A 100 号），置入资产评估值 2,988,177,153.86 元，德棉股份以 350,532,135.55 元（即德棉股份转让资产的价格）现金和本次发行的 327,657,767 股股份（8.05 元/股）作为支付对价。

（四）尚未履行的批准程序

本次德棉股份发行新股尚须经股东大会批准及中国证监会核准，本次发行股份购买资产涉及的豁免要约收购义务的申请尚须经德棉股份股东大会批准并经中国证监会核准。

（五）置入资产近二年及一期经审计的财务报表

根据立信会计出具的《审计报告》（信会师报字（2009）第24286号），爱家豪庭近两年及一期的简要财务报表如下：

资产负债简表（合并）

单位：元

资 产	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产合计	4,588,429,658.75	3,652,237,470.22	3,742,007,107.40
非流动资产合计	109,220,070.11	123,862,173.45	76,978,353.93
资产总计	4,697,649,728.86	3,776,099,643.67	3,818,985,461.33
流动负债合计	3,029,129,493.73	2,695,514,172.10	3,105,758,102.95
非流动负债合计	620,000,000.00	629,272,980.00	523,800,000.00
负债合计	3,649,129,493.73	3,324,787,152.10	3,629,558,102.95
归属于母公司所有者权益合计	1,048,520,235.13	451,312,491.57	189,427,358.38
所有者权益合计	1,048,520,235.13	451,312,491.57	189,427,358.38

利润表简表（合并）

单位：元

项 目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	973,917,016.63	1,078,067,222.67	949,011,297.90

营业利润	158,867,542.08	253,677,220.63	179,734,942.90
利润总额	232,555,390.84	255,238,360.56	180,610,891.92
净利润	181,113,723.30	202,975,563.80	94,742,830.43
归属于母公司所有者的净利润	181,113,723.30	202,975,563.80	94,742,830.43

现金流量表简表（合并）

单位：元

项 目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	283,814,105.59	-261,189,852.70	252,662,290.40
投资活动产生的现金流量净额	-103,160,086.74	-36,987,949.00	-5,948,546.00
筹资活动产生的现金流量净额	846,225,850.69	-75,654,723.46	-153,350,288.67
现金及现金等价物净增加额	1,026,879,869.54	-373,832,525.16	93,363,455.73
加：期初现金及现金等价物余额	65,096,432.47	438,928,957.63	345,565,501.90
期末现金及现金等价物余额	1,091,976,302.01	65,096,432.47	438,928,957.63

资产负债表简表（母公司）

单位：元

资 产	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产合计	962,548,758.17	413,410,454.78	791,247,892.42
非流动资产合计	243,148,638.84	22,969,794.20	42,141,591.53
资产总计	1,205,697,397.01	436,380,248.98	833,389,483.95
流动负债合计	258,246,799.74	155,583,885.08	755,994,361.29
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	258,246,799.74	155,583,885.08	755,994,361.29
所有者权益合计	947,450,597.27	280,796,363.90	77,395,122.66

利润表简表（母公司）

单位：元

项 目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
营业收入	54,210,646.83	571,880,998.67	864,994,326.90
营业利润	18,346,585.21	235,396,932.51	192,018,221.29
利润总额	18,335,367.21	235,513,332.51	190,917,433.51
净利润	13,654,916.14	203,401,241.24	111,708,046.93

现金流量表简表（母公司）

单位：元

项 目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	-296,758,786.46	62,448,711.54	216,843,523.60
投资活动产生的现金流量净额	-153,145,548.66	39,451,120.00	-5,297,860.00
筹资活动产生的现金流量净额	585,500,000.00	-189,387,629.62	-138,332,242.50
现金及现金等价物净增加额	135,595,664.88	-87,487,798.08	73,213,421.10
加：期初现金及现金等价物余额	8,082,771.72	95,570,569.80	22,357,148.70
期末现金及现金等价物余额	143,678,436.60	8,082,771.72	95,570,569.80

（六）置入资产的评估情况

银信汇业接受德棉股份的委托，对爱家豪庭的资产和负债进行了评估工作，以确定其全部股东权益于评估基准日的评估值，为股权转让事宜提供价值参考依据。银信汇业对委估资产和负债在2009年8月31日所表现的市场价值作出了公允反映，出具了沪银信汇业评报字[2009]第A100号《山东德棉股份有限公司定向增发购买资产涉及的上海爱家豪庭房地产有限公司企业价值评估报告》。

评估结果如下：

1、成本法评估结果

采用成本法的程序评估，委估对象在评估基准日2009年8月31日的评估结果为：

资产账面值 1,205,697,397.01 元，调整后账面值 1,206,697,397.01 元，评估值 3,247,423,953.60 元，评估增值 2,040,726,556.59 元，评估增值率 169.12%；

负债账面值 258,246,799.74 元，调整后账面值 259,246,799.74 元，评估值 259,246,799.74 元；

净资产账面值 947,450,597.27 元，调整后账面值 947,450,597.27 元，评估值 2,988,177,153.86 元，评估增值 2,040,726,556.59 元，评估增值率 215.39%。

评估结果与调整后账面值的比较变动情况如下表所示：

评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率 (%)
流动资产	96,254.88	96,354.88	111,145.48	14,790.60	15.35
长期投资	22,658.20	22,658.20	208,331.96	185,673.76	819.46
投资性房地产	953.24	953.24	5,057.81	4,104.57	430.59
固定资产	687.40	687.40	191.11	-496.29	-72.20
其中：设备	687.40	687.40	191.11	-496.29	-72.20
其他资产	16.03	16.03	16.03		
资产总计	120,569.74	120,669.74	324,742.39	204,072.65	169.12
流动负债	25,824.68	25,924.68	25,924.68		
负债总计	25,824.68	25,924.68	25,924.68		
净资产	94,745.06	94,745.06	298,817.72	204,072.66	215.39

其中：长期投资—其他长期投资明细表如下：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	帐面价值	调整后帐面值	评估值	增减值	增值率 (%)
1	武汉爱家房地产有限公司	6,537.43	6,537.43	63,401.14	56,863.71	869.82
2	上海爱家投资管理有限公司			2,024.59	2,024.59	
3	上海爱家实业有限公司	6,212.50	6,212.50	11,065.71	4,853.21	78.12
4	上海东爱置业有限公司	2,910.42	2,910.42	24,782.98	21,872.56	751.53
5	无锡爱家投资有限公司			39,336.98	39,336.98	
6	鞍山爱家投资置业有限公司	4,142.17	4,142.17	49,342.24	45,200.07	1,091.22
7	湖州爱家房地产有限公司	2,855.68	2,855.68	18,378.32	15,522.64	543.57
	合计	22,658.20	22,658.20	208,331.96	185,673.76	

2、收益法的评估结果

经过收益法评估程序，估算得出爱家豪庭全部股东权益的评估价值为 301,402.37 万元。

3、评估结论的确定

经分析，成本加和法确定的企业价值为 298,817.72 万元，收益法验证的企业价值为 301,402.37 万元，两者相差 2,584.65 万元，属于正常范围。由于收益法的评估年限为无限年，对于企业远期盈利预测的不确定性企业实际资产状况

等各方面因素考虑，评估人员认为成本法更能体现该公司的整体价值。

评估人员最后选择成本法评估结果 2,988,177,153.86 元作为本次评估结论。

4、评估增值情况说明

德棉股份本次拟购买资产爱家豪庭 100%股权的价值以 2009 年 8 月 31 日的爱家豪庭母公司账面净资产为基础，按照成本法进行评估，具体结果如下：

爱家豪庭评估结果汇总表

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率(%)
流动资产	96,254.88	96,354.88	111,145.48	14,790.60	15.35
长期投资	22,658.20	22,658.20	208,331.96	185,673.76	819.46
投资性房地产	953.24	953.24	5,057.81	4,104.57	430.59
固定资产	687.40	687.40	191.11	-496.29	-72.20
其中：设备	687.40	687.40	191.11	-496.29	-72.20
其他资产	16.03	16.03	16.03		
资产总计	120,569.74	120,669.74	324,742.39	204,072.65	169.12
流动负债	25,824.68	25,924.68	25,924.68		
负债总计	25,824.68	25,924.68	25,924.68		
净 资 产	94,745.06	94,745.06	298,817.72	204,072.66	215.39

爱家豪庭净资产评估值为 298,817.72 万元，增值 204,072.66 万元，增值率为 215.39%，其中长期投资评估增值为 185,673.76 万元。具体原因说明如下：

(1) 流动资产增值主要系爱家豪庭存货增值，爱家豪庭项目位于虹口区银欣路、物华路，近四平路、临平北路口，该项目自 2005 年年底开盘以来，受到众多购房人士的追捧与青睐，销售情况良好，截止至 2009 年 8 月 31 日住宅已经全部售罄，仅剩余部分办公楼与商业店铺、会所尚未出售。该项目总建筑面积约为 12 万平方米，实际地上可销售面积为 106,558.43 平方米（含会所），楼面单价约为 335 元/平方米，建筑成本单价约为 7,100.00 元。自爱家豪庭项目开发以来，周边地区已经形成了成熟的社区，随着近年上海经济的飞速发展以及房地产

市场的持续成长, 周边楼市的价格已大幅增值, 其中: 办公楼单价已达 24,000.00 元/平方米, 商业商铺也达到了 28,600.00 元/平方米左右的价格, 会所均价为 7,000.00 元/平方米。

(2) 长期投资增值主要系爱家豪庭下属项目公司存货增值所致, 爱家豪庭长期投资评估增值情况说明如下:

单位: 万元

所属关系	被投资单位名称	帐面价值	调整后帐面值	评估值	增减值	增值率 (%)
子公司	武汉爱家	6,537.43	6,537.43	63,401.14	56,863.71	869.82
子公司	爱家投资			2,024.59	2,024.59	
子公司	爱家实业	6,212.50	6,212.50	11,065.71	4,853.21	78.12
子公司	东爱置业	2,910.42	2,910.42	24,782.98	21,872.56	751.53
子公司	无锡爱家			39,336.98	39,336.98	
子公司	鞍山爱家置业	4,142.17	4,142.17	49,342.24	45,200.07	1,091.22
子公司	湖州爱家	2,855.68	2,855.68	18,378.32	15,522.64	543.57
合计		22,658.20	22,658.20	208,331.96	185,673.76	

注: 爱家投资和无锡爱家公司账面净资产为负值, 因此爱家豪庭对其长期投资的账面价值为 0。

①长期投资单位-东爱置业增值 21,872.56 万元, 增值率 751.53%, 主要系其对天津爱家的长期股权评估增值所致, 东爱置业长期股权投资账面值为 0, 调整后账面值为 0, 评估价值为 21,424.65 万元, 评估增值额为 21,424.65 万元。

根据银信汇业出具的沪银信汇业评字[2009]第 A100-8《山东德棉股份有限公司定向增发购买资产涉及的天津爱家投资有限公司企业价值评估说明》, 截至评估基准日, 天津爱家本身净资产的账面价值为 13,014.49 万元, 调整后账面值为 13,014.49 万元, 评估价值为 21,424.65 万元, 评估增值 8,410.16 万元, 增值率 64.62%。爱家星河花园项目已经开发完成, 存货-开发产成品账面价值是其实际的开发成本费用的反映, 建造成本约 3,900 元/平方米, 本次采用市场法评估, 存货的价值是其实际市场价值的体现, 由于近几年当地房地产价格大幅上涨, 目前楼盘单价已经升至 8,500.00 元/平方米, 导致天津爱家评估增值 8,410.16 万元。

②长期投资单位-武汉爱家开发的系爱家国际华城项目,该项目分一期一区、一期二区、二期开发,由于武汉爱家房地产有限公司与武汉高科房地产开发公司对武汉国际华城项目进行共同开发,由武汉高科房地产开发公司提供已支付土地出让金的土地、武汉爱家房地产有限公司负责支付土地使用权证取得后项目建设相关费用,一期一区的建造成本约为 3,500 元/平方米,一期二区、二期建造成本约为 3,000 元/平方米,其中一期一区已交房,一期二区已于 2008 年 3 月取得取得第一批预售许可证,于 2009 年 7 月 28 日开始分批交房,二期项目从 2009 年 6 月开始动工。由于武汉市房价持续走高,使得公司销售价格也随之攀升,目前住宅楼盘单价已经升至 7,500.00 元/平方米,商业用房 16,000 元/平方米、地下车位 8.4 万元/个,导致该公司评估增值 56,863.71 万元,增值率 869.82%。

③长期投资单位-无锡爱家开发的系无锡爱家金河湾项目,该项目的土地为 2006 年购入,项目位于无锡市中心崇安区,公司获得土地出让成本约为 208 万/亩,经过几年的房地产市场发展,周边土地价格已有较大幅度升值,目前市值约为 380 万/亩,目前该项目已预售且接近交房,由于无锡市区房价持续走高,使得公司销售价格也随之攀升,目前住宅楼盘单价已经升至 8,155.00 元/平方米,导致该公司评估增值 39,336.98 万元。

④长期投资单位-爱家投资开发主要系爱家新城项目,该项目的土地系 2005 年购入后开始动工建造,目前已建造完成,该项目土地单价约为 1037.80 元/平方米,建筑成本约为 2,190.00 元/平方米,总建筑面积 14.54 万平方米。虽经近几年房地产市场的发展,周边土地及楼市价格均有所增值,但由于该项目系南汇大团政府回购楼盘,故回购价格较市场价低,评估增值较少,其中:多层、小高层建筑仅为 3,000.00 和 3,350.00 元/平方米,地下车库和自行车库分别为 2,500.00 和 1,500.00 元/平方米,而商铺未明确列入回购项目,因此根据市场价 5,700.00 元/平方米定价。该公司评估增值 2,024.59 万元。

⑤长期投资单位-爱家实业主要系爱家华城项目,该项目的土地系 2005 年购入后开始动工建造,目前已建造完成,该项目土地单价约为 1200 元/平方米,建筑成本约为 2,050.00 元/平方米,实际可销售面积为 14 万平方米。虽经近几年房地产市场的发展,周边土地及楼市价格均有所增值,但由于该项目系南汇大团

政府回购楼盘，故回购价格较市场价低，评估增值较少，其中：多层、小高层建筑仅为 3,700.00 和 3,300.00 元/平方米，地下车库和自行车库分别为 3,000.00 元/平方米和 1,500.00 元/平方米，而商铺未明确列入回购项目，因此根据市场价 5,700.00 元/平方米定价。该公司评估增值 4,853.21 万元，增值率为 78.12%。

⑥长期投资单位-鞍山爱家投资置业有限公司增值 45,200.07 万元，增值率 1,091.22%，主要系对子公司鞍山爱家的长期投资增值所致。

根据沪银信汇业出具的沪银信汇业评字[2009]第 A100-9 号《山东德棉股份有限公司定向增发购买资产涉及的鞍山爱家房地产开发有限公司企业价值评估说明》，鞍山爱家本身评估前净资产帐面值 8,642.33 万元，调整后帐面值 8,642.33 万元，评估值 54,200.07 万元，增值 45,557.74 万元，增值率 527.15%。

鞍山爱家房地产开发有限公司预开发地块取得较早，近年来随着鞍山市经济发展，周边土地价格涨幅较大。鞍山爱家账面存货-开发成本的价值是其实际取得成本价值，截止评估基准日，已经开工建设，项目周边楼盘的市场售价，由两年前的 3000 多元/平方米，已经上涨至 6000 元/平方米左右，造成评估增值的主要原因是近几年当地房地产价格大幅上涨所致。鞍山爱家于 2007 年 9 月通过出让方式取得了矿工路北、营城路东地块的土地使用权，土地面积 153058.7 平方米，规划建筑面积超过 40 万平方米，建安成本约 2200 元/平方米，售价住宅 6000 元/平方米、商铺 8000 元/平方米、地下车位 8 万元/个。

⑦长期投资单位-湖州爱家增值主要系由于公司于该项目的土地为 2006 年购入，公司获得土地出让成本约为 833.63 元/平方米，经过几年的房地产市场发展，周边土地价格已有较大幅度升值，目前市值约为 1500 元/平方米，该公司评估增值 15,522.64 万元，增值率为 543.57%。

⑧各被投资子公司和孙公司的详细评估情况如下：

A. 上海爱家实业有限公司

以成本加和法对上海爱家实业有限公司进行评估，净资产评估价值为

11,065.71 万元，比审计后账面净资产增值 4,853.21 万元，增值率为 78.12%，评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	82,539.65	82,539.65	87,650.00	5,110.35	6.19
固定资产	8.71	8.71	18.11	9.40	107.88
递延所得税资产	193.22	193.22	191.28	-1.94	-1
资产总计	82,741.58	82,741.58	87,859.39	5,117.81	6.19
流动负债	72,529.08	72,529.08	72,793.68	264.60	0.36
非流动负债	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	
负债合计	76,529.08	76,529.08	76,793.68	264.60	0.35
净资产	6,212.50	6,212.50	11,065.71	4,853.21	78.12

评估增值主要为：

a. 流动资产调整后账面值为 82,539.65 万元，评估值为 87,650.00 万元，评估增值 5,110.35 万元，增值率 6.19%。流动资产增值主要是由于存货-房地产增值所致。

b. 固定资产调整后账面值为 8.71 万元，评估值为 18.11 万元，评估增值 9.40 万元，增值率 107.92%。固定资产增值主要是车辆牌照纳入评估范围且设备账面成新率和实际成新率差异所致。

c. 流动负债调整后账面值为 72,529.08 万元，评估值为 72,793.68 万元，评估增值 264.60 万元，增值率 0.36%。流动负债增值的主要原因是计提了借款的利息。

B. 上海爱家投资管理有限公司

以成本加和法对上海爱家投资管理有限公司进行评估，净资产评估价值为 2,024.59 万元，比审计后账面净资产增值 3703.11 万元，评估结果见下表：

单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率 (%)
----	------	--------	------	-----	---------

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率 (%)
流动资产	42,152.65	42,152.65	45,695.51	3,542.86	8.40
长期投资	289.84	289.84	450.00	160.16	55.26
固定资产	10.16	10.16	10.26	0.10	0.98
其中：设备	10.16	10.16	10.26	0.10	0.98
其他资产	42.00	42.00	42.00		
资产总计	42,494.65	42,494.65	46,197.77	3,703.12	8.71
流动负债	44,173.17	44,173.17	44,173.17		
负债总计	44,173.17	44,173.17	44,173.17		
净 资 产	-1,678.52	-1,678.52	2,024.59	3,703.11	

注：净资产账面值为负数，主要原因是公司的爱家新城项目前期开发投入较大，项目开发周期尚未完成，公司前期投入没有完全体现为利润。

评估增值主要为：

a. 流动资产

流动资产调整后账面值为 42,152.65 万元，评估值为 45,695.51 万元，评估增值 3,542.86 万元，增值率 8.40%。

流动资产增值主要是由于一方面根据评估操作规范将坏账准备评估为零，另一方面近几年上海房地产市场迅速发展，楼市大幅增长致使存货增值所致。

b. 长期投资

长期投资调整后账面值为 289.84 万元，评估值为 450.00 元，评估增值 160.16 万元，增值率 55.26%。

长期投资增值中主要是由于被投资单位净资产增值导致长期投资增值。

c. 固定资产

固定资产调整后账面值为 10.16 万元，评估值为 10.26 万元，评估增值 0.10 万元，增值率 0.98%。

固定资产增值主要是该公司设备折旧年限较耐用年限短所致。

C. 上海东爱置业有限公司

以成本加和法对上海东爱置业有限公司进行评估，净资产评估价值为 24,782.98 万元，比审计后账面净资产增值 21,872.56 万元，增值率为 751.53%，评估结果见下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增值额	增值率 (%)
流动资产	4,078.47	4,078.47	4,079.14	0.67	0.02
长期股权投资	0.00	0.00	21,424.65	21,424.65	
投资性房地产	358.36	358.36	885.64	527.28	147.14
固定资产	81.45	81.45	1.42	-80.03	-98.26
其中：设备	81.45	81.45	1.42	-80.03	-98.26
其他资产	0.17	0.17	0.17		
资产总计	4,518.45	4,518.45	26,391.02	21,872.57	484.07
流动负债	1,608.04	1,608.04	1,608.04		
负债总计	1,608.04	1,608.04	1,608.04		
净 资 产	2,910.42	2,910.42	24,782.98	21,872.56	751.53

评估增值主要为：

a. 流动资产

流动资产调整后账面值为 4,078.47 万元，评估值为 4,079.14 万元，评估增值 0.67 万元，增值率 0.02%。

流动资产增值主要是由于根据评估操作规范将坏账准备评估为零所致。

b. 长期股权投资

长期股权投资调整后账面值为 0.00 万元，评估值为 21,424.65 元，评估增值 21,424.65 万元。

长期投资增值中主要是由于被投资单位净资产增值并且评估增值所致。

c. 投资性房地产

投资性房地产调整后账面值为 358.36 万元，评估值为 885.64 元，评估增值 527.28 万元，增值率 147.14%。

投资性房地产增值中主要是由于地下车位升值所致。

d. 固定资产

固定资产调整后账面值为 81.45 万元，评估值为 1.42 万元，评估减值 80.03 万元，减值率 98.26%。

固定资产减值主要是位于浦东南路 1877 号上海东爱置业有限公司的地下停车库机械式停车设备已在投资性房地产科目地下车库项目的评估值中体现，故为避免重复评估，评估为零所致。

D. 天津爱家投资有限公司

以成本加和法对天津爱家投资有限公司进行评估，净资产评估价值为 21,424.65 万元，比审计后账面净资产增值 8410.16 万元，增值率为 64.62%，评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	22,100.99	22,100.99	28,927.83	6,826.83	30.89
非流动资产	3,450.77	3,450.77	5,034.09	1,583.32	45.88
其中：投资性房地产	1,343.09	1,343.09	2,897.42	1,554.33	115.73
固定资产：房屋建筑物	732.62	732.62	736.12	3.50	0.48
固定资产：设备	10.89	10.89	44.33	33.44	307.20
递延所得税借项	1,364.17	1,364.17	1,356.22	7.95	-0.58
资产总计	25,551.76	25,551.76	33,961.92	8,410.16	32.91
流动负债	12,537.27	12,537.27	12,537.27		
负债合计	12,537.27	12,537.27	12,537.27		
净资产	13,014.49	13,014.49	21,424.65	8,410.16	64.62

评估增值主要为：

a. 流动资产调整后账面值为 22,100.99 万元, 评估值为 28,927.83 万元, 评估增值 6,826.84 万元, 增值率 30.89%。

流动资产增值主要是由于房地产开发产品评估增值所致。

b. 投资性房地产调整后账面净值为 1,343.09 万元, 评估值为 2,897.42 万元, 评估增值 1,554.33 万元, 增值率 115.73%。

投资性房地产增值主要是由于房地产市场价上涨评估增值所致。

c. 固定资产调整后账面净值为 743.51 万元, 评估值为 780.45 万元, 评估增值 36.94 万元, 增值率 4.97%。

固定资产增值主要是车辆设备折旧过快导致评估增值。

E. 湖州爱家房地产有限公司

以成本加和法对湖州爱家房地产有限公司进行评估, 净资产评估价值为 18,378.32 万元, 比审计后账面净资产增值 15,522.64 万元, 增值率为 543.57%, 评估结果见下表:

单位: 万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
流动资产	12,798.36	12,798.36	28,320.65	15,522.29	121.28
固定资产	3.96	3.96	4.62	0.66	16.67
其中: 建筑物					
设 备	3.96	3.96	4.62	0.66	16.67
递延所得税资产	0.31	0.31		-0.31	-100
资产总计	12,802.63	12,802.63	28,325.27	15,522.64	121.25
流动负债	9,946.95	9,946.95	9,946.95		
非流动负债					
其中: 递延所得税负债					
负债总计	9,946.95	9,946.95	9,946.95		
净 资 产	2,855.68	2,855.68	18,378.32	15,522.64	543.57

评估增值主要为:

a. 流动资产调整后账面值为 12,798.36 万元, 评估值为 28,320.65 万元, 评估增值 15,522.29 万元, 增值率 121.28%。主要是由于房地产涨价因素、存货的账面价值是按照实际发生成本计价, 账面价值不包含开发投入所带来的附加值所致。

b. 递延所得税资产调整后账面值为 0.31 万元, 评估值为 0 万元, 评估减值 0.31 万元, 减值率 100%。减值原因: 本次评估坏账准备评估为 0, 由其产生的递延所得税资产相应评估为 0。

c. 固定资产调整后账面净值为 3.96 万元, 评估净值为 4.62 万元, 评估增值 0.66 万元, 增值率 16.67%。增值原因: 机器设备评估增值, 主要是由于被评估企业电子设备的折旧年限较短以及评估中电子设备的成新率计算所取的依据不同等原因所致。

F. 无锡爱家投资有限公司

以成本加和法对无锡爱家投资有限公司进行评估, 净资产评估价值为 39,336.98 万元, 比审计后账面净资产增值 40,208.32 万元, 评估结果见下表:

单位: 万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	130,997.67	130,997.67	171,197.17	40,199.50	30.69
固定资产	66.35	66.35	76.97	10.62	16.01
其中: 设 备	66.35	66.35	76.97	10.62	16.01
其他资产	654.31	654.31	652.52	-1.79	-0.27
资产总计	131,718.33	131,718.33	171,926.66	40,208.33	30.53
流动负债	114,589.68	114,589.68	114,589.68		
长期负债	18,000.00	18,000.00	18,000.00		
负债总计	132,589.68	132,589.68	132,589.68		
净 资 产	-871.34	-871.34	39,336.98	40,208.32	4,614.54

注: 净资产账面值为负数, 主要原因是公司的爱家星河花园项目前期开发投入较大, 项目开发周期尚未完成, 公司前期投入没有完全体现为利润。

评估增值主要为:

a. 流动资产

流动资产调整后账面值为 130,997.67 万元，评估值为 171,197.17 元，评估增值 40,199.50 万元，增值率 30.69 %。

流动资产增值主要是由于存货-开发成本评估增值所致。

b. 固定资产-设备类

固定资产调整后账面值为 66.35 万元，评估值为 76.97 万元，评估增值 10.62 万元，增值率 16.01%。

固定资产增值中主要是由于成新率重新计算所致。

c. 其他资产

其他资产调整后账面值为 654.31 万元，评估值为 652.52 万元，评估增值 -1.79 万元，增值率-0.27%。

其他资产减值是由于按评估准则要求坏账准备评估为零值故由坏账准备因素形成的递延所得税资产也评为零值所致。

G. 武汉爱家房地产有限公司

以成本加和法对武汉爱家房地产有限公司进行评估，净资产评估价值为 63,401.14 万元，比审计后账面净资产增值 56,863.71 万元，增值率为 869.82%，评估结果见下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	124,553.02	124,553.02	181,373.86	56,820.84	45.62
固定资产	81.05	81.05	131.21	50.16	61.89
其中：建筑物					
设 备	81.05	81.05	131.21	50.16	61.89
递延税款借项	3,956.03	3,956.03	3,948.74	-7.29	-0.18
资产总计	128,590.10	128,590.10	185,453.81	56,863.71	44.22

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动负债	82,052.67	82,052.67	82,052.67		
长期负债	40,000.00	40,000.00	40,000.00		
负债总计	122,052.67	122,052.67	122,052.67		
净 资 产	6,537.43	6,537.43	63,401.14	56,863.71	869.82

评估增值主要为：

a. 流动资产

流动资产调整后账面值为 124,553.02 万元，评估值为 181,373.86 元，评估增值 56,820.84 万元，增值率 45.62%。

流动资产增值主要是由于存货-开发成本、开发产成品增值所致。

b. 固定资产-设备类

固定资产调整后账面值为 81.05 万元，评估值为 131.21 万元，评估增值 50.16 万元，增值率 61.89%。

固定资产增值中主要是由于公司财务折旧年限较评估规定的使用年限短所致。

c. 其他资产

其他资产调整后账面值为 3,956.03 万元，评估值为 3,948.74 万元，评估增值-7.29 万元，增值率-0.18%。

其他资产减值是由于按评估准则要求坏账准备评估为零值故由坏账准备因素形成的递延所得税资产也评为零值所致。

H. 鞍山爱家投资置业有限公司

以成本加和法对鞍山爱家投资置业房地产有限公司进行评估，净资产评估价值为 49,342.24 万元，比审计后账面净资产增值 45,200.07 万元，增值率为 1091.22%，评估结果见下表：

单位：万元

项 目	账面价值	调整后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,541.05	3,541.05	3,541.05		
长期投资	9,000.00	9,000.00	54,200.07	45,200.07	502.22
资产总计	12,541.05	12,541.05	57,741.12	45,200.07	360.42
流动负债	8,398.88	8,398.88	8,398.88		
负债总计	8,398.88	8,398.88	8,398.88		
净 资 产	4,142.17	4,142.17	49,342.24	45,200.07	1,091.22

评估增值主要为：

长期投资调整后账面值 9,000.00 万元，评估值 54,200.07 万元，评估增值 45,200.07 万元，增值率 502.22%。主要系鞍山爱家投资置业有限公司的 100%控股公司鞍山爱家房地产开发有限公司评估增值所致。

I. 鞍山爱家房地产开发有限公司

以成本加和法对鞍山爱家投资置业房地产有限公司进行评估，净资产评估价值为 54,200.07 万元，比审计后账面净资产增值 45,557.74 万元，增值率为 527.15%，评估结果见下表：

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	28,564.04	28,564.04	74,113.39	45,549.35	159.46
固定资产	59.59	59.59	77.04	17.45	29.28
其中：建筑物					
设 备	59.59	59.59	77.04	17.45	29.28
递延税款借项	9.05	9.05	0	-9.05	-100
资产总计	28,632.68	28,632.68	74,190.43	45,557.75	159.11
流动负债	19,990.36	19,990.36	19,990.36		
负债总计	19,990.36	19,990.36	19,990.36		
净 资 产	8,642.33	8,642.33	54,200.07	45,557.74	527.15

评估增值主要为：

流动资产调整后帐面值为 28,564.04 万元，评估值为 74,113.39 万元，评估增值 45,549.35 万元，增值率 159.46%。流动资产增值主要是由于房地产开发成

本的评估增值所致。

（3）投资性房地产

投资性房地产调整后账面值为 953.24 万元，评估值为 5,057.81 万元，评估增值 4,104.57 万元，增值率 430.59%。

投资性房地产增值主要是由于地下车位升值所致，该地下车位只出租不出售。这项资产的账面值主要由土地的地价、建造成本和分摊费用、配套设施费、财务费用和管理费用等项目组成，是按照实际开发建设过程中的发生额计入，未包括相应的房地产开发利润。而评估值是利用收益法将该项资产所带来的未来收益进行折算到评估基准日，从而测算得到该项资产的市场价值，市场价值中包含了该项资产所带来的利润。

（4）固定资产

固定资产调整后账面值为 687.40 万元，评估值为 191.11 万元，评估减值 496.29 万元，减值率 72.20%。

固定资产减值主要是位于虹口区物华路爱家豪庭的地下停车库机械式停车设备已在投资性房地产科目地下车库项目的评估值中体现，故为避免重复评估，评估为零所致。

（七）已履行及尚未履行的批准程序

1、2009 年 8 月 11 日，德棉股份召开第四届董事会第三次会议，审议通过了《关于同意控股股东筹划重大资产重组的议案》。

2、2009 年 9 月 14 日，德棉股份召开第四届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司进行重大资产出售议案》、《关于公司向特定对象发行股份购买资产议案》、《关于公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产涉及重大关联交易的议案》等相关议案，并于当日与德棉集团和爱家控股签署了《关于山东德棉股份有限公司股份转让、资产出售暨发行股份购买资产框架协议》。

3、2009年11月9日，德棉股份召开第四届董事会第七次会议审议通过了本次重大资产重组具体方案及相关事宜，并与德棉集团、爱家控股签署了与本次交易相关的补充协议。

4、本次德棉股份发行新股尚需股东大会审议通过。

5、本次德棉股份发行新股尚需中国证监会核准。

6、本次收购尚须经中国证监会核准收购人免于以要约方式增持上市公司股份。

（八）收购人取得本次发行股份的转让限制或承诺

爱家控股已承诺：“自德棉股份本次发行股份购买资产所向爱家控股定向发行的股份发行完成之日起三年内，爱家控股不转让其拥有权益的德棉股份的股票。”

（九）与上市公司之间的其他安排

根据德棉集团、爱家控股、德棉股份三方签署的《框架协议》，自评估基准日之日起至实际交割日，任何与爱家豪庭股权相关的亏损，均应由爱家控股以现金方式补足，但任何与爱家豪庭股权的收益或权利，均由德棉股份所享有。德棉股份发行股份购买资产所涉及的发行股票的价格无需因评估基准日后产生的损益进行任何调整。

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

上海爱家投资控股有限公司（公章）

法定代表人：李笙安

2009年11月9日