



EAST FANTASY
诚享东方

厦门诚享东方股份有限公司

重大资产重组报告书

独立财务顾问



(福建省福州市湖东路 268 号)

二零二零年五月

声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

一、本次交易概述

（一）交易对方及交易标的

本次交易对方为福建碧桂园，交易标的为福建碧桂园持有的厦门联胜 100% 股权。

（二）交易价格

根据厦大评估出具的《评估报告》（大学评估评报字[2020]840009 号），厦门联胜截至 2019 年 12 月 31 日的评估值为 12,486.58 万元，其中扩建厂房（尚未取得产权）部分评估值为 454.70 万元。参考上述评估结果，经双方协商确认，本次交易价格不考虑扩建厂房的价值（即将扩建厂房部分作价认定为 0），并综合考虑厦门联胜的财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素。经双方充分协商一致确定本次标的资产的交易价格为 11,868.8919 万元。

（三）支付方式

本次交易价格为 11,868.8919 万元，全部以现金作为支付方式。

二、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

2018 年 6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅联合发布了《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》，为军地各级深入推进军队全面停止有偿服务工作提出了原则性意见，各地都在陆续推进军队的有偿服务，其中军队房产的对外租赁就是其中重要的一部分。公司目前尚无自有房产，通过租赁方式使用的主要经营场所厦门市思明区东浦路浦南一路 31 号楼和 35 号楼系军队房产，租期至 2020 年 11 月 9 日。受到相关政策影响，公司未来能否继续租赁存在重大不确定性。

另一方面，近年来，在行业的良好发展趋势推动以及公司经营管理层的努力下，公司的业务规模快速扩张，员工规模持续增加，对经营场所的需求也不断提

升。综上，从长期发展战略考虑，公司希望拥有自有房产，并将其作为主要经营场所。

本次交易标的厦门联胜目前的主营业务为自有物业的租赁经营与管理，标的公司主要资产位于福建省厦门市湖里区火炬路 321 号的科创大厦，用地面积 9,146.25 平方米，建筑面积 14,349.11 平方米。科创大厦位于厦门市湖里区，毗邻成功大道主干及地铁 1 号线、3 号线（在建）、高崎机场、厦门高铁站，立体交通网络布局，占据市中心核心发展区，符合公司未来的发展战略要求。

（二）本次交易的目的

为了满足公司未来的业务发展对于办公场所的需求，公司拟通过现金方式购买厦门联胜 100% 股权，从而获得其拥有的科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所，将有效提升公司的资产质量和发展潜力，提高公司在客户心中的认可度和影响力，有利于公司未来发展战略的实施。

三、本次交易的资产评估情况

本次交易涉及厦门联胜 100% 股权，公司聘请了符合《证券法》规定的评估机构对标的公司进行评估，根据厦大评估出具的《评估报告》（大学评估评报字 [2020]840009 号），厦门联胜截至 2019 年 12 月 31 日的评估值为 12,486.58 万元。

四、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为福建碧桂园，与诚享东方不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

五、本次交易不会导致公司控制权发生变化

本次交易方式为现金支付，交易完成后，公司的股权结构不会发生变化，公司的实际控制人仍为陈俊宇、陈俊希兄弟，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

六、本次交易构成重大资产重组

《重组管理办法》第二条规定了构成重大资产重组的标准：“公众公司及其

控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

《重组管理办法》第三十五条之第一款规定：“购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。”

本次交易，公司以现金方式购买厦门联胜 100.00%股权。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，具体计算过程如下：

一、资产总额指标	
厦门联胜 2019 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额①	4,413.35 万元
成交金额②	11,868.89 万元
公司 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表期末资产总额③	12,115.30 万元
比例④=②/③	97.97%
二、净资产指标	
厦门联胜 2019 年 12 月 31 日经审计的期末净资产额⑤	3,559.56 万元
成交金额⑥	11,868.89 万元
公司 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表期末净资产额⑦	7,618.76 万元
比例⑧=⑥/⑦	155.79%

七、本次交易特别风险提示

（一）本次交易无法按期进行的风险

本次交易尚需诚亨东方股东大会审议以及全国股份转让系统审查无异议。本次交易是否能够获得诚亨东方股东大会审议通过并经全国股份转让系统审查无异议存在不确定性，若本次重组无法进行，或需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作进度，以便投资

者了解本次交易过程，并作出相应判断。

特此提请广大投资者充分注意重组工作时间进度以及重组工作时间进度的不确定性风险。

(二) 本次交易对公司现金流影响的风险

本次交易，经双方协商确认的交易价格为 11,868.8919 万元，支付方式均为现金支付。因此，本次交易完成后公司货币资金及现金流将受到一定程度的影响。未来如果公司业务规模持续扩大，研发投入增加，公司对营运资金需求增加，将会给公司现金流造成一定的压力和风险。

特此提醒广大投资者充分注意此次交易对公司现金流的影响。

(三) 扩建厂房尚未取得房屋产权证书的风险

2013 年 7 月 24 日，厦门联胜取得了厦门市规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 350206201305077 号），批准厦门联胜在自有土地使用权上建设扩建厂房，扩建厂房的建设面积为 2,614.726 平方米，建筑高度 31.3 米，建筑层数为 5 层。厦门联胜现已将该扩建厂房改建为公寓，建筑层数变更为 10 层，厦门联胜在改建过程中未办理报建审批手续，截至本报告书签署之日，该扩建厂房尚未取得权属证书。本次交易完成后，公司将积极推动扩建厂房项目补充办理各类审批报建手续，并补充办理房产权属证书，但不排除公司因无法补办相关审批手续而导致扩建厂房被要求拆除的风险。

特此提醒广大投资者充分注意上述扩建厂房尚未取得不动产权证书对公司的影响。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
一、本次交易概述.....	3
（一）交易对方及交易标的.....	3
（二）交易价格.....	3
（三）支付方式.....	3
二、本次交易的背景和目的.....	3
（一）本次交易的背景.....	3
（二）本次交易的目的.....	4
三、本次交易的资产评估情况.....	4
四、本次交易不构成关联交易.....	4
五、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	4
六、本次交易构成重大资产重组.....	4
七、本次交易特别风险提示.....	5
（一）本次交易无法按期进行的风险.....	5
（二）本次交易对公司现金流影响的风险.....	6
（三）扩建厂房尚未取得房屋产权证书的风险.....	6
目录.....	7
释义.....	12
第一节 本次交易概况.....	14
一、本次交易的背景和目的.....	14
（一）本次交易的背景.....	14
（二）本次交易的目的.....	14
二、本次交易的具体方案.....	15
（一）交易对方及交易标的.....	15
（二）交易价格.....	15
（三）支付方式.....	15
三、本次交易不构成关联交易.....	15

四、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	15
五、本次交易构成重大资产重组.....	15
六、本次交易的决策过程.....	16
（一）本次交易已履行的决策程序.....	16
（二）本次交易尚需履行的决策程序.....	17
七、本次交易后，公司主营业务的开展情况.....	17
八、本次交易对公司治理结构的影响.....	17
九、本次交易对公司关联交易的影响.....	17
十、本次交易对公司同业竞争的影响.....	18
第二节 公众公司基本情况.....	19
一、公众公司基本信息.....	19
二、公众公司设立及历史沿革.....	20
（一）公众公司设立及挂牌前历史沿革情况.....	20
（二）挂牌后历史沿革情况.....	20
（三）截至本报告书签署之日，公司前十大股东情况.....	21
三、主要业务发展情况和主要财务指标.....	21
（一）主要业务发展情况.....	21
（二）主要财务数据及财务指标.....	22
四、公司控股股东、实际控制人概况.....	23
五、最近 2 年控股权变动情况.....	23
六、公司分子公司情况.....	23
第三节 交易对方基本情况.....	25
一、交易对方基本情况.....	25
二、交易对方与公司之间是否存在关联关系及情况说明.....	25
三、交易对方及其主要管理人员最近两年内是否存在违法违规情形.....	25
第四节 交易标的的情况.....	26
一、标的公司基本情况.....	26
（一）标的公司基本情况.....	26
（二）标的公司历史沿革.....	26

(三) 标的公司股权结构.....	29
(四) 高管人员的安排.....	29
(五) 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议.....	29
(六) 本次交易不存在影响标的公司独立性的协议或其他安排.....	29
(七) 标的公司员工的简要情况.....	30
(八) 标的公司的后续员工聘用计划.....	30
(九) 解除劳动关系对挂牌公司和标的公司持续经营能力的影响.....	30
二、 标的主营业务情况.....	30
(一) 主要业务、主要产品或服务及其用途.....	30
(二) 商业模式.....	31
(三) 与标的公司主要业务相关的情况.....	31
三、 本次交易后交易标的业务开展情况.....	33
四、 标的公司资产的资质情况.....	34
(一) 房屋所有权.....	34
(二) 土地使用权.....	35
五、 标的公司的抵押、质押及对外担保情况.....	36
(一) 标的资产的抵押、质押及对外担保情况.....	36
(二) 《股权转让合同》中关于抵押担保约定的具体情况.....	36
六、 标的公司的主要负债情况.....	37
(一) 应付账款.....	37
(二) 其他应付款.....	37
七、 标的公司资产评估方法和资产评估结果.....	37
(一) 评估目的.....	38
(二) 评估对象和评估范围.....	38
(三) 评估假设.....	38
(四) 资产评估方法.....	40
(五) 标的公司不宜采用收益法评估的合理性.....	40
(六) 科创大厦收益法评估的具体过程.....	41

(七) 科创大厦的收益法评估符合资产评估相关法规、准则的规定	44
(八) 资产评估结果	45
八、报告期内的资金占用情况	46
(一) 截至 2019 年 12 月 31 日的“其他应收款-往来款”情况	46
(二) 报告期内的资金占用情况的影响	47
第五节 本次交易合同的主要内容	48
一、合同签订	48
二、交易价格、定价依据以及支付方式	48
三、标的资产的交割	49
四、生效条件	49
五、税费承担	49
六、过渡期损益归属及安排	49
七、其他重要条款	50
第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项	51
一、避免同业竞争的承诺	51
二、避免与规范关联交易的承诺	52
三、关于瑕疵房产事项的承诺函	53
第七节 财务会计信息	54
一、注册会计师审计意见	54
二、标的公司财务报表	54
(一) 资产负债表	54
(二) 利润表	57
(三) 现金流量表	58
第八节 中介机构对本次交易出具的结论性意见	60
一、独立财务顾问意见	60
二、律师结论意见	61
第九节 本次交易的相关证券服务机构	62
一、独立财务顾问	62
二、律师事务所	62

三、会计师事务所.....	62
四、资产评估机构.....	63
第十节 有关声明.....	64
一、董事、监事、高级管理人员声明.....	65
二、独立财务顾问声明.....	66
三、律师事务所声明.....	67
四、会计师事务所声明.....	68
五、资产评估机构声明.....	69
第十一节 附件.....	70

释义

诚享东方、公司、股份公司	指	厦门诚享东方股份有限公司
诚享有限	指	厦门诚享东方化妆品有限公司
厦门碧优迪	指	厦门碧优迪股权投资管理合伙企业（有限合伙）
厦门慈聚	指	厦门慈聚投资管理合伙企业（有限合伙）
厦门联胜、标的公司	指	厦门联胜房地产开发有限公司
标的资产、交易标的	指	厦门联胜房地产开发有限公司 100.00%的股权
福建碧桂园、交易对方	指	福建省碧桂园房地产开发有限公司
联胜电脑	指	厦门联胜电脑有限公司，厦门联胜前身
联胜控股	指	英国联胜投资控股股份有限公司（SMARTECH INVESTMENTR HOLDING COMPANY LTD.）
华远投资	指	华远投资集团有限公司
华远建设	指	厦门华远建设集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
独立财务顾问	指	兴业证券股份有限公司
律师事务所	指	北京市中伦律师事务所
会计师事务所、审计机构	指	原华普天健会计师事务所（特殊普通合伙），于 2019 年 5 月 30 日更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构、厦大评估	指	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
重大资产重组报告书、报告书	指	《厦门诚享东方股份有限公司重大资产重组报告书》
股权转让合同	指	《厦门市科创大厦项目（原名华远大厦）厦门联胜房地产开发有限公司股权转让合同》
股东大会	指	厦门诚享东方股份有限公司股东大会
董事会	指	厦门诚享东方股份有限公司董事会

监事会	指	厦门诚享东方股份有限公司监事会
投资者	指	符合《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》规定的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《重组业务指引》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务指引》

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

2018年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅联合发布了《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》，为军地各级深入推进军队全面停止有偿服务工作提出了原则性意见，各地都在陆续推进军队的有偿服务，其中军队房产的对外租赁就是其中重要的一部分。公司目前尚无自有房产，通过租赁方式使用的主要经营场所厦门市思明区东浦路浦南一路31号楼和35号楼系军队房产，租期至2020年11月9日。受到相关政策影响，公司未来能否继续租赁存在重大不确定性。

另一方面，近年来，在行业的良好发展趋势推动以及公司经营管理层的努力下，公司的业务规模快速扩张，员工规模持续增加，对经营场所的需求也不断提升。综上，从长期发展战略考虑，公司希望拥有自有房产，并将其作为主要经营场所。

本次交易标的厦门联胜目前的主营业务为自有物业的租赁经营与管理，标的公司主要资产位于福建省厦门市湖里区火炬路321号的科创大厦，用地面积9,146.25平方米，建筑面积14,349.11平方米。科创大厦位于厦门市湖里区，毗邻成功大道主干及地铁1号线、3号线（在建）、高崎机场、厦门高铁站，立体交通网络布局，占据市中心核心发展区，符合公司未来的发展战略要求。

（二）本次交易的目的

为了满足公司未来的业务发展对于办公场所的需求，公司拟通过现金方式购买厦门联胜100%股权，从而获得其拥有的科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所，将有效提升公司的资产质量和发展潜力，提高公司在客户心中的认可度和影响力，有利于公司未来发展战略的实施。

二、本次交易的具体方案

（一）交易对方及交易标的

本次交易对方为福建碧桂园，交易标的为福建碧桂园持有的厦门联胜 100% 股权。

（二）交易价格

根据厦大评估出具的《评估报告》（大学评估评报字[2020]840009 号），厦门联胜截至 2019 年 12 月 31 日的评估值为 12,486.58 万元，其中扩建厂房（尚未取得产权）部分评估值为 454.70 万元。参考上述评估结果，经双方协商确认，本次交易价格不考虑扩建厂房的价值（即将扩建厂房部分作价认定为 0），并综合考虑厦门联胜的财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素。经双方充分协商一致确定本次标的资产的交易价格为 11,868.8919 万元。

（三）支付方式

本次交易价格为 11,868.8919 万元，全部以现金作为支付方式。

三、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为福建碧桂园，与诚享东方不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

四、本次交易不会导致公司控制权发生变化

本次交易方式为现金支付，交易完成后，公司的股权结构不会发生变化，公司的实际控制人仍为陈俊宇、陈俊希兄弟，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

五、本次交易构成重大资产重组

《重组管理办法》第二条规定了构成重大资产重组的标准：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会

计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

《重组管理办法》第三十五条之第一款规定：“购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。”

本次交易，公司以现金方式购买厦门联胜 100.00%股权。根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，具体计算过程如下：

一、资产总额指标	
厦门联胜 2019 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额①	4,413.35 万元
成交金额②	11,868.89 万元
公司 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表期末资产总额③	12,115.30 万元
比例④=②/③	97.97%
二、净资产指标	
厦门联胜 2019 年 12 月 31 日经审计的期末净资产额⑤	3,559.56 万元
成交金额⑥	11,868.89 万元
公司 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表期末净资产额⑦	7,618.76 万元
比例⑧=⑥/⑦	155.79%

六、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策程序

1、2020 年 3 月 2 日及 2020 年 4 月 21 日，诚享东方分别召开第二届董事会第二次会议及第二届董事会第四次会议，审议通过了本次重大资产重组相关议案。

2、2020 年 2 月 9 日，本次交易对方福建碧桂园召开董事会，同意出让厦门联胜 100%股权给诚享东方。

(二) 本次交易尚需履行的决策程序

- 1、诚享东方股东大会审议通过；
- 2、全国股转公司对本次重组的信息披露文件的完备性进行审查。

七、本次交易后，公司主营业务的开展情况

本次交易后，公司将通过取得厦门联胜 100%股权，从而拥有自有产权的场所用于日常经营，涵盖日常办公、仓储、研发实验室、培训场地、线下体验店等多方面规划与用途。公司目前的主营业务为化妆品的设计、销售及移动互联网电商平台运营，主要通过各类化妆品的销售实现盈利，2019 年，公司的主营业务收入达到 12,248.00 万元。本次交易后，公司未来的业务发展仍将紧紧围绕主营业务展开，借助移动互联网发展所带来的化妆品行业机遇，不断做大做强主营业务，在优先保障公司的自用前提下，标的公司少量闲置物业将继续对外出租，但对外租赁收入规模较公司合并报表层面营业收入而言，占比极小，因此，本次交易不会改变公司的主营业务。

八、本次交易对公司治理结构的影响

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规制定了健全的法人治理结构，并制定了三会议事规则及其他内控制度。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员均能依法履行各自职责，且本次交易不会导致公司管理层人员发生重大变化。本次交易完成后，公司治理情况不会发生变化，并将继续完善健全治理结构。

九、本次交易对公司关联交易的影响

本次交易标的为厦门联胜 100%股权，交易对方为福建碧桂园，与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。本次交易方式为现金支付，交易完成后，厦门联胜将成为公司的全资子公司，公司与福建碧桂园不存在股权关系。因此，本次交易不会对公司的关联交易造成重大影响。

十、本次交易对公司同业竞争的影响

本次交易前后，公司与公司的实际控制人陈俊宇、陈俊希兄弟及其控制的其他企业之间均不存在同业竞争。

第二节 公众公司基本情况

一、公众公司基本信息

公司名称：厦门诚享东方股份有限公司

证券简称：诚享东方

证券代码：872039.OC

注册资本：2,000 万人民币

成立日期：2014 年 4 月 9 日

股份公司成立日期：2016 年 12 月 14 日

挂牌时间：2017 年 8 月 24 日

统一社会信用代码：91350203094368171D

法定代表人：陈俊希

住 所：厦门市思明区东浦路浦南一路 31 号楼和 35 号楼

电 话：0592-5999715

所属行业：根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业属于 I64 互联网和相关服务；根据中国《国民经济行业分类》国家标准（GB/T 4754-2011），公司所处行业为 I6490 其他互联网服务；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所处行业属于 I6490 其他互联网服务；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》的规定，公司所从事的主营业务属于“13141111 互联网零售”。

营业范围：化妆品及卫生用品批发；其他未列明预包装食品批发（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；互联网信息服务（不含药品信息服务和网吧）；纺织品、针织品及原料批发；鞋

帽批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；其他家庭用品批发；五金产品批发；化妆品及卫生用品零售；厨房用具及日用杂品零售；其他日用品零售；五金零售；互联网销售；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材批发（不含弩）；首饰、工艺品及收藏品批发（不含文物、象牙及其制品）；其他文化用品批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；纺织品及针织品零售；鞋帽零售；钟表、眼镜零售；箱、包零售；体育用品及器材零售（不含弩）；工艺美术品及收藏品零售（不含文物、象牙及其制品）；珠宝首饰零售；其他文化用品零售；计算机、软件及辅助设备零售；通信设备零售；其他电子产品零售；灯具零售；家具零售；卫生洁具零售；其他室内装饰材料零售；其他互联网服务（不含需经许可审批的项目）；新材料技术推广服务；节能技术推广服务；互联网接入及相关服务（不含网吧）；其他未列明科技推广和应用服务业；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；其他未列明的教育服务（不含教育培训及其他须经行政许可审批的事项）；自有房地产经营活动；物业管理；市场管理；其他未列明的专业咨询服务（不含需经许可审批的项目）；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）；提供企业营销策划服务；服装批发；服装零售；房地产租赁经营。

主营业务：化妆品的设计、销售及移动互联网电商平台运营

二、公众公司设立及历史沿革

（一）公众公司设立及挂牌前历史沿革情况

公司设立及挂牌前历史沿革情况参见在股转系统信息披露平台披露的《公开转让说明书》“第一节 基本情况”之“三/（七）公司股本形成及变化情况”。

（二）挂牌后历史沿革情况

2017年7月28日，诚享东方取得股转公司核发的股转系统函【2017】4695号《关于同意厦门诚享东方股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》，同意公司股票在全国股份转让系统挂牌。

2017年8月24日，公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转

让，证券代码为 872039。

1、2018 年 9 月，公司未分配利润转增股本

2018 年 9 月 7 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过 2018 年半年度权益分派方案，该次权益分派方案为：以公司现有总股本 5,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 30 股，每 10 股派 14.00 元人民币现金。本次权益分派权益登记日为 2018 年 9 月 21 日，除权除息日为 2018 年 9 月 25 日。

2018 年 9 月 17 日，公司在股转系统信息披露平台披露了《2018 年半年度权益分派实施公告》。本次权益分派前，公司总股本为 5,000,000 股，本次权益分派实施后，公司总股本增至 20,000,000 股。

(三) 截至本报告书签署之日，公司前十大股东情况

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	陈俊宇	1,000.00	50.00
2	陈俊希	400.00	20.00
3	程文荣	300.00	15.00
4	厦门碧优迪	200.00	10.00
5	厦门慈聚	80.00	4.00
6	刘晓娟	20.00	1.00
合计		2,000.00	100.00

三、主要业务发展情况和主要财务指标

(一) 主要业务发展情况

公司融合“互联网+”思维，借助移动互联网和社交工具，并结合网红、直播等“互联网+”营销新模式，打造移动互联社交营销平台，并通过经销或直销方式实现产品的销售。

公司以自主品牌“韩菲诗”、“伊索芙”、“美肌库”、“赛姬”等在国内销售化妆品。经销模式下，公司通过买断式销售方式销售给公司认可的经销商，经销商再通过淘宝、微信、小红书等网络渠道或者商超等传统渠道实现最终销售。直销

模式主要通过开设韩菲诗京东、淘宝、天猫旗舰店、小红书等电商平台方式直接向终端客户销售公司产品。

公司依托其拥有的良好品牌形象以及建立的渠道优势,通过互联网营销方式,向公司的经销商或终端客户销售化妆品获取利润。此外,为了方便客户购买公司产品,了解客户的消费体验,培育客户的品牌忠诚度,公司推出诚享信购商城,着力打造基于移动互联网的电商服务体系,搭建商户与终端客户的 O2O 互动平台,帮助入驻商户实现产品销售,消费者可以在电商平台上选购商品,并向附近或是自己青睐的商户下单,以获得快捷舒适的购物体验,公司通过提供商户与消费者导流对接、精准营销及产品销售的服务,向商户收取电商服务费。

(二) 主要财务数据及财务指标

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总计(元)	121,153,030.15	86,083,341.99
负债总计(元)	44,965,449.31	30,424,957.81
归属于挂牌公司股东的净资产(元)	76,187,580.84	55,658,384.18
归属于挂牌公司股东的每股净资产(元)	3.81	2.78
资产负债率(母公司)	36.68%	35.34%
资产负债率(合并)	37.11%	35.34%
流动比率(倍)	2.64	2.63
项目	2019年	2018年
营业收入(元)	123,056,357.73	90,944,506.56
毛利率	59.79%	60.50%
归属于挂牌公司股东的净利润(元)	30,529,196.66	18,385,253.83
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	27,560,644.51	15,019,704.97
加权平均净资产收益率(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	46.90%	35.55%
加权平均净资产收益率(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	42.34%	29.04%
基本每股收益(元/股)	1.53	0.92
应收账款周转率(次)	16,189.39	7,813.91
存货周转率(次)	6.51	5.50
经营活动产生的现金流量净额(元)	33,859,589.63	22,826,504.61

四、公司控股股东、实际控制人概况

陈俊宇直接持有公司 50%的股份，为公司的控股股东。

陈俊宇，男，中国国籍，无境外永久居留权，1990 年出生，本科学历。2013 年 4 月至今，就职于北京京泰广业文化传媒有限公司，任执行董事兼总经理；2014 年 4 月，与陈俊希共同创办公司；2016 年 12 月至今，就职于厦门诚享东方股份有限公司，并担任公司董事长。

陈俊希，男，中国国籍，无境外永久居留权，1987 年出生，专科学历，EMBA 在读。2013 年 4 月至今，就职于北京京泰广业文化传媒有限公司，任监事；2014 年 4 月，与陈俊宇共同创办公司，历任监事、执行董事兼经理；2016 年 12 月至今，担任公司董事兼总经理。

公司的实际控制人为陈俊宇、陈俊希两兄弟，二人均为公司创始股东，合计持有公司 70.00%的股份，且陈俊宇担任公司董事长，陈俊希担任公司董事兼总经理，二人对公司决策有重大影响力，实际控制公司的经营管理。股份公司成立以后，为保证公司控制权的稳定，维护公司的稳定发展，2017 年 3 月 13 日，公司实际控制人陈俊宇、陈俊希签订了《一致行动人协议》，约定在处理有关公司经营发展且根据法律法规和公司章程需要由公司股东大会、董事会作出决议的事项时，采取一致行动；同日，公司股东、董事兼副总经理程文荣签订了《一致行动承诺函》，承诺在公司日常生产经营及其他重大事宜决策等诸方面与公司实际控制人陈俊宇、陈俊希保持一致行动。

综上，公司的实际控制人为陈俊宇、陈俊希两兄弟。

五、最近 2 年控股权变动情况

最近 2 年，公司的控股股东为陈俊宇，实际控制人为陈俊宇、陈俊希两兄弟，未发生变动。

六、公司分子公司情况

截至本报告书签署之日，诚享东方拥有 1 家全资子公司。具体情况如下：

名称	厦门诚享信购科技有限公司
注册号	91350200MA2YL3QT7W
法定代表人	陈俊希
成立日期	2017年9月22日
注册资本	100.00 万元人民币
经营期限	2017年9月22日至2067年9月21日
住所	厦门市软件园三期诚毅大街366号0296单元
经营范围	软件开发;其他未列明科技推广和应用服务业;其他未列明预包装食品批发(不含冷藏冷冻食品);其他未列明散装食品批发(不含冷藏冷冻食品);互联网信息服务(不含药品信息服务和网吧);其他互联网服务(不含需经许可审批的项目);新材料技术推广服务;互联网接入及相关服务(不含网吧);信息技术咨询服务;化妆品及卫生用品批发;纺织品、针织品及原料批发;鞋帽批发;厨房、卫生间用具及日用杂货批发;其他家庭用品批发;其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目);化妆品及卫生用品零售;厨房用具及日用杂品零售;其他日用品零售;纺织品及针织品零售;鞋帽零售;互联网销售;其他未列明零售业(不含需经许可审批的项目);数据处理和存储服务;其他未列明电信业务。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

本次交易对方为福建省碧桂园房地产开发有限公司，福建碧桂园基本情况如下：

名称	福建省碧桂园房地产开发有限公司
注册资本	21,000 万人民币
统一社会信用代码	91350128MA32TBKT74
法定代表人	杨智帆
住所	平潭综合实验区金井湾商务营运中心 4 号楼 1708-6-007 层
成立日期	2015-09-21
经营期限	2015-09-21 至无固定期限
经营范围	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外），会计、审计及税务服务，人力资源服务（不含劳务派遣），工程管理服务，企业管理咨询（不含需审批的项目），供应链管理，提供企业营销策划服务，投资管理咨询，信息技术咨询服务，商务信息咨询。（不含金融、证券、期货）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	碧桂园地产集团有限公司持有 100% 股权
董监高名单	董事长杨智帆；董事、总经理杨文杰；监事张玢岩

二、交易对方与公司之间是否存在关联关系及情况说明

福建碧桂园与诚享东方不存在关联关系。

三、交易对方及其主要管理人员最近两年内是否存在违法违规情形

通过在国家企业信用信息公示系统、信用中国、证券期货市场失信记录查询平台、中国裁判文书网、中国执行信息公开网检索交易对方的方式，并根据交易对方出具的承诺，截至本报告书签署之日，未发现交易对方及其主要管理人员在最近两年内存在违法违规的情形，不存在被列入失信被执行人名单的情形。

第四节 交易标的的情况

一、标的公司基本情况

(一) 标的公司基本情况

本次交易标的为厦门联胜 100%股权，厦门联胜基本情况如下：

名称	厦门联胜房地产开发有限公司
注册资本	1,633.171 万人民币
统一社会信用代码	91350200612032505T
法定代表人	蒋贤海
公司类型	有限责任公司
注册地址	厦门火炬高技术产业开发区 H7 地块
主要办公住所	厦门火炬高技术产业开发区 H7 地块
成立日期	1997-7-28
经营期限	1997-07-28 至 2047-07-28
经营范围	计算机零部件制造；计算机外围设备制造；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；房地产开发经营；物业管理。

(二) 标的公司历史沿革

1、1997 年 7 月，厦门联胜设立

厦门联胜前身为联胜电脑，该公司由联胜控股出资设立，设立时注册资本为 210 万美元。1997 年 7 月 22 日，厦门市外商投资工作委员会核发《关于同意独资兴办厦门联胜电脑有限公司的批复》（厦外资审（1997）577 号），同意联胜控股在厦门独资兴办联胜电脑。同日，厦门市人民政府核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸厦外资字〔1997〕0286 号）。

1997 年 7 月 28 日，联胜电脑完成了设立的工商登记，领取了中华人民共和国国家工商行政管理局颁发的营业执照。

联胜电脑设立时，股东出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万美元)	实缴金额 (万美元)	认缴比例
----	------	---------------	---------------	------

1	联胜控股	210	0	100%
合计		210	0	100%

2、1998年2月，第一次实缴出资

1998年4月21日，厦门会计师事务所出具《验资报告》（厦会证（98）14号），经其审验，截至1998年2月19日，联胜电脑实收资本为93.695万美元。

本次实缴出资完成后，联胜电脑的出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万美元)	实缴金额 (万美元)	认缴比例
1	联胜控股	210	93.695	100%
合计		210	93.695	100%

3、2005年7月，第1次股权转让

2002年11月5日，联胜控股与华远投资签订了《股东转让协议书》，联胜控股将其持有的厦门联胜¹100%股权以620万元的价格转让给华远投资。

2005年7月14日，厦门市外商投资局核发《厦门市外商投资局关于同意厦门联胜房地产开发有限公司变更投资者的批复》，同意联胜控股将其持有厦门联胜100%的股权及相应权利义务一并转让给华远投资。

2005年7月18日，厦门联胜作出股东决定，同意了涉及上述股权转让的《章程》变更事宜。

2005年7月27日，厦门联胜办理了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让后，厦门联胜的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万美元)	实缴金额 (万美元)	认缴比例
1	华远投资	210	93.695	100%
合计		210	93.695	100%

4、2007年12月，增加实缴注册资本

2007年12月12日，华远投资通过银行汇款方式向厦门联胜增加实缴注册

¹ 2002年2月，联胜电脑更名为厦门联胜

资本 116.305 万美元。

2007 年 12 月 24 日，厦门永和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（厦永会资验[2007]2017 号），经其审验，截至 2007 年 12 月 12 日，厦门联胜已收到股东第二期出资 116.305 万美元，公司实收资本为 210 万美元，占已登记注册资本总额的 100%。

本次实缴出资完成后，厦门联胜的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万美元)	实缴金额 (万美元)	认缴比例
1	华远投资	210	210	100%
合计		210	210	100%

5、2016 年 6 月，第二次股权转让

2016 年 6 月 27 日，厦门联胜作出**股东决定**：（1）股东华远投资将其持有的 100% 股权以 8,000 万元价格转让给华远建设；（2）公司类型由有限责任公司（台港澳法人独资）变更为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），注册资本由 210 万美元变更为 1,633.17 万元人民币。

2016 年 6 月 27 日，厦门市商务局出具了《关于同意厦门联胜房地产开发有限公司股权转让的批复》（厦商务审【2016】355 号），同意华远投资将其持有的厦门联胜 100% 股权转让给华远建设的事项。同日，本次股权转让双方签署了《股权转让协议》。

同日，厦门联胜向厦门市市场监督管理局提交《公司登记（备案）申请书》，申请将公司类型变更为“有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）”，将注册资本变更为人民币 1,633.17 万元，严文亮担任法定代表人。

2016 年 6 月 28 日，厦门永和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（厦永会资验（2016）1029 号），经其审验，截至 2016 年 6 月 27 日，厦门联胜变更后的注册资本为人民币 1,633.17 万元，实收资本为人民币 1,633.17 万元。

2016 年 6 月 30 日，厦门联胜办理了本次股权转让及注册资本变更的工商变更登记手续。

本次股权转让后，厦门联胜的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	认缴比例
1	华远建设	1,633.17	1,633.17	100%
合计		1,633.17	1,633.17	100%

6、2016年7月，第三次股权转让

2016年7月8日，厦门联胜作出股东决定，同意股东华远建设将其持有的100%股权以8,000万元价格转让给福建碧桂园。

同日，本次股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2016年7月12日，厦门联胜办理了本次股权转让及注册资本变更的工商变更登记手续。

本次股权转让后，厦门联胜的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	认缴比例
1	福建碧桂园	1,633.17	1,633.17	100%
合计		1,633.17	1,633.17	100%

(三) 标的公司股权结构

本次交易对方福建碧桂园持有标的公司100%股权。

(四) 高管人员的安排

根据《股权转让合同》约定，在本次交易完成后，标的公司的法定代表人、董事、监事、总经理、高级管理人员等变更为公司委派的人员。

(五) 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

厦门联胜的《公司章程》系根据《公司法》制定，不存在可能对本次交易产生影响的内容。标的公司未签署对本次交易产生影响的相关投资协议。

(六) 本次交易不存在影响标的公司独立性的协议或其他安排

本次交易不存在影响标的公司独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡

经营管理权、收益权等。

（七）标的公司员工的简要情况

截至 2019 年 12 月 31 日，厦门联胜共有员工 16 名，其中管理人员 4 名，销售人员 9 名，财务人员 3 名，日常物业维护工作外包给物业管理公司执行。厦门联胜属于项目型的子公司，主营业务为自有物业的租赁经营与管理，不存在核心业务及技术人员，所有员工均不存在持有厦门联胜或诚享东方股权情况。

（八）标的公司的后续员工聘用计划

本次交易的主要目的为通过收购厦门联胜 100% 股权，从而获得其拥有的科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所，因此，未来科创大厦将主要以自用为主，经营管理的复杂程度将进一步降低。根据公司规划：（1）公司将安排公司副总经理兼董事程文荣先生出任厦门联胜总经理，全面主持联胜经营管理工作；（2）将招聘 2-3 名销售人员负责厦门联胜负责除公司自用外其他租赁面积的招商及渠道管理工作；（3）将招聘 2-3 名管理人员，负责厦门联胜日常运营管理工作；（4）从公司挑选 2 名财务人员调岗至厦门联胜，负责厦门联胜的日常财务管理工作；（5）继续委托第三方物业管理公司负责大厦的日常物业维护工作。

（九）解除劳动关系对挂牌公司和标的公司持续经营能力的影响

厦门联胜的主营业务为自有物业的租赁经营与管理，日常经营管理相对简单，对各岗位员工的专业化程度要求较低，人员可替代性较强，重新招聘的难度较低。同时，随着厦门联胜的主要场地将逐步转为公司自用，经营管理的复杂程度将进一步降低，对人员的数量需求也同步减少，公司已根据未来的人员需求，制定了详细的人员安排及招聘计划，确保未来厦门联胜日常经营工作的顺利开展。因此，本次解除原有员工劳动关系不会对诚享东方及厦门联胜的未来持续经营能力造成重大不利影响。

二、标的公司的主营业务情况

（一）主要业务、主要产品或服务及其用途

厦门联胜目前的主营业务为自有物业的租赁经营与管理，标的公司主要资产

为位于福建省厦门市湖里区火炬路 321 号的科创大厦，用地面积 9,146.25 平方米，建筑面积 14,349.11 平方米。科创大厦位于厦门市湖里区，毗邻成功大道主干及地铁 1 号线、3 号线（在建）、高崎机场、厦门高铁站，立体交通网络布局，占据市中心核心发展区。

（二）商业模式

厦门联胜的商业模式为通过自有物业的对外出租，收取租金，获得收益。

（三）与标的公司主要业务相关的情况

1、标的公司的销售情况

（1）报告期内主要产品或服务的销售情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务	521.30	85.98%	720.52	87.26%
其他业务	85.01	14.02%	105.18	12.74%
合计	606.31	100.00%	825.70	100.00%

（2）报告期内前五名客户情况

单位：万元

年份	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比重
2019 年	1	优比速包裹运送（广东）有限公司 厦门分公司	89.63	14.78%
	2	九牧厨卫股份有限公司	77.95	12.86%
	3	厦门达恒汽修服务有限公司	52.57	8.67%
	4	厦门逊六贸易有限公司	51.95	8.57%
	5	福建六建集团有限公司闽南分公司	40.94	6.75%
			合计	313.04
2018 年	1	厦门和平里酒店有限公司	215.64	26.12%
	2	优比速包裹运送（广东）有限公司 厦门分公司	105.74	12.81%
	3	福建西河卫浴科技有限公司	67.45	8.17%
	4	厦门达恒汽修服务有限公司	62.98	7.63%

年份	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比重
	5	九牧厨卫股份有限公司	61.47	7.44%
		合计	513.28	62.16%

2、报告期内采购情况

(1) 报告期内前五名供应商情况如下：

单位：万元

年份	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重
2019年	1	深圳碧桂园文商旅管理有限公司	105.27	36.03%
	2	福建广远消防科技股份有限公司	60.01	20.54%
	3	福建省人力资源服务有限公司	42.75	14.63%
	4	福建省厦港装璜设计有限公司	23.69	8.11%
	5	昆明捌汇装饰工程有限公司	10.62	3.64%
			合计	242.34
2018年	1	福建省厦港装璜设计有限公司	139.21	60.27%
	2	福建省凯仁沃盛办公家具有限公司	30.49	13.20%
	3	昆明捌汇装饰工程有限公司	27.48	11.90%
	4	碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司厦门分公司（厦门案场片区）	11.89	5.15%
	5	福建省凯盛消防工程有限公司	10.99	4.76%
			合计	220.06

三、与业务相关的资源要素

1、固定资产情况

截至2019年12月31日，厦门联胜固定资产情况如下：

单位：万元

固定资产类别	资产原值	资产净值	成新率
房屋及建筑物	1,615.07	743.89	46.06%
电子设备	9.95	7.08	71.14%
办公设备	36.65	23.22	63.37%
其他	0.92	0.79	85.32%
合计	1,662.59	774.98	46.61%

2、投资性房地产

截至 2019 年 12 月 31 日，厦门联胜投资性房地产的账面原值为 2,498.55 万元，累计摊销为 1,016.28 万元，账面价值为 1,482.27 万元。

3、无形资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，厦门联胜无形资产的账面原值为 920.31 万元，累计摊销为 308.50 万元，账面价值为 611.81 万元。

三、本次交易后交易标的业务开展情况

本次交易的主要目的为通过收购厦门联胜 100% 股权，从而获得其拥有的科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所，将有效提升公司的资产质量和发展潜力，提高公司在客户心中的认可度和影响力，有利于公司未来发展战略的实施。

本次交易后，标的公司的主营业务将保持不变，仍为自有物业的租赁经营与管理，但其中科创大厦的主要面积，将作为公司的日常经营场所，不再对外出租。在优先保障公司的自用的前提下，从经济效益角度考虑，少量闲置物业将继续对外出租。



图：科创大厦地理位置



图：科创大厦建筑外观

四、标的公司资产的资质情况

（一）房屋所有权

1、科创大厦

厦门联胜主要资产科创大厦已取得《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第 00863014 号），建筑面积为 14,349.11 平方米，坐落位置为湖里区火炬路 321 号，房屋用途为办公、厂房。

2、科创大厦扩建厂房

2013 年 7 月 24 日，厦门联胜取得了厦门市规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 350206201305077 号），批准厦门联胜在自有土地使用权上建设扩建厂房，扩建厂房的建设面积为 2,614.726 平方米，建筑高度 31.3 米，建筑层数为 5 层。厦门联胜现已将该扩建厂房改建为公寓，建筑层数变更为 10 层，厦门联胜在改建过程中未办理报建审批手续，该扩建厂房尚未取得权属证书。

本次交易的主要目的是将厦门联胜拥有的科创大厦作为公司未来的主要经营场所，科创大厦建筑面积 14,349.11 平方米，能够充分保证公司在未来一段时间内的生产经营使用。上述扩建厂房将不会作为公司的主要经营场所，因此，即使未来根据相关部门的要求，需要对其进行拆除处理，也不会对公司未来的生产经营造成重大不利影响。

2020年3月19日，厦门联胜取得了厦门市自然资源和规划局出具的《证明》：“兹证明厦门联胜房地产开发有限公司自2018年1月1日至今，我局没有发现其土地违法情况，该单位没有因违反土地法律、法规、规章规定而受到厦门市自然资源和规划部门行政处罚。”

根据厦大评估出具的《评估报告》（大学评估评报字[2020]840009号），厦门联胜截至2019年12月31日的评估值为12,486.58万元，其中扩建厂房（尚未取得产权）部分评估值为454.70万元，扩建厂房在占本次评估总价的比例为3.64%，占比较小。同时，经双方协商确认，本次交易价格不考虑扩建厂房的价值（即将扩建厂房部分作价认定为0）。

针对厦门联胜扩建厂房存在的房产瑕疵问题，公司实际控制人陈俊宇、陈俊希瑕疵房产给诚享东方可能造成的影响作出如下承诺：“1、本人将在诚享东方收购联胜房地产后，积极推动联胜房地产补充办理前述瑕疵房产所需的各类审批报建手续，并补充办理房产权属证书。2、如联胜房地产无法补充办理瑕疵房产的权属证书或政府主管部门对前述瑕疵房产进行强制拆除或罚款的，本人将依法对诚享东方受到的全部损失予以补偿。”

（二）土地使用权

厦门联胜拥有1宗国有建设用地使用权，已取得《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第00863014号），坐落位置为湖里区火炬路321号，面积为9,146.25平方米，批准使用期限为2000年8月24日起至2047年11月6日止。

根据厦门市轨道交通3号线工程创业桥建设需要，上述部分证载土地已被当地政府征收，具体情况如下：

2018年9月29日，厦门联胜与厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处、厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司、厦门禾丰房屋征迁服务有限公司共同签订了《厦门市轨道交通3号线工程（湖里段）创业桥站征收补偿协议书》（（国土·货）HDC003号），联胜房地产用地红线范围内工矿仓储用地（工业用地）625.319平方米被厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处收回。

2019年12月31日，厦门联胜与厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处、厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司、厦门禾丰房屋征迁服务有限公司共同

签订了《厦门市轨道交通3号线工程（湖里段）创业桥站征收补偿协议书》（（国土·货）HDC003号补），联胜房地产用地红线范围内工矿仓储用地（工业用地）的另外8.614平方米被厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处收回。

因此，厦门联胜“厦国土房证第00863014号”国有建设用地使用权用地范围内的633.933平方米已经被厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处收回，剩余国有建设用地使用权面积为8,512.317平方米。

截至本报告书签署之日，厦门联胜尚未换领新的土地权属证书及变更登记的证载土地使用权面积。

五、标的公司的抵押、质押及对外担保情况

（一）标的资产的抵押、质押及对外担保情况

本次交易标的资产为厦门联胜100%股权。截至本报告书签署之日，标的资产厦门联胜100%股权不存在抵押、质押、冻结等权利受限情形，资产过户或转移不存在法律障碍。

报告期内，厦门联胜的房产曾发生抵押担保情形，厦门联胜以科创大厦（房产证号：厦国土房证第00863014号，抵押面积14,349.11平方米）为控股股东福建碧桂园向中国农业银行股份有限公司厦门江头支行的借款提供抵押担保，抵押最高额度为人民币10,071.64万元，抵押期限为2017年3月24日至2022年3月23日，2020年1月20日福建碧桂园已将借款本金金额提前归还结清，并于2020年1月22日办理了解押。因此，上述抵押担保事项亦不会对本次资产过户或转移不存在法律障碍。

（二）《股权转让合同》中关于抵押担保约定的具体情况

根据《股权转让合同》约定，诚享东方应于合同签订之日起15日内从共管账户解付1,000万元至福建碧桂园指定账户继续作为诚意金，福建碧桂园及厦门联胜应当配合办理以项目土地及地上建筑物为诚享东方以其自身名义申请经营性贷款提供抵押担保的相关手续，担保的债务金额不得超过5,000万元。

2020年4月27日，公司与厦门国际银行股份有限公司厦门分行签订了《流动资金借款合同》（0304202004276411），合同约定，借款金额为3,000万元，借

款期限为 2020 年 4 月 27 日至 2023 年 4 月 27 日,用于补充公司日常流动资金。由陈俊宇、陈俊希、吴小娟为合同项下的全部债务的偿还提供全责连带保证,同时厦门联胜拥有的坐落于厦门市湖里区火炬路 321 号的房产及相应土地使用权为合同项下的全部债务提供抵押担保。

本次厦门联胜以其拥有的土地房产为诚享东方申请银行贷款提供抵押担保,无需变更土地房产权属方,不会导致本次标的资产厦门联胜 100%股权产生抵押、质押、冻结等权利受限情况,不会对标的资产厦门联胜 100%股权的过户或转移构成法律障碍。

六、标的公司的主要负债情况

(一) 应付账款

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付货款	1.17	1.09
应付工程款	101.79	11.72
其他	102.04	14.69
合计	204.99	27.50

(二) 其他应付款

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金	86.89	58.96
往来款	339.52	347.02
代垫员工款项	7.91	4.93
其他	1.45	61.52
合计	435.76	472.42

七、标的公司资产评估方法和资产评估结果

2020 年 3 月 25 日,厦大评估出具了《厦门诚享东方股份有限公司拟股权收购涉及的厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告》(大学评估评报字[2020]840009 号),具体内容如下:

（一）评估目的

委托人厦门诚亨东方股份有限公司拟收购被评估单位厦门联胜房地产开发有限公司 100%股权，从而获得科创大厦所有权，以此作为公司未来的主要经营场所。本次评估的目的是公允反映厦门联胜房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门诚亨东方股份有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

1、评估对象

根据厦门诚亨东方股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门联胜的股东全部权益价值。

2、评估范围

本次评估范围为厦门联胜的全部资产及负债。

（三）评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市

场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

2、特殊假设

现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

不考虑通货膨胀因素的影响。

中国大陆或对厦门联胜房地产开发有限公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

（四）资产评估方法

资产基础法

（五）标的公司不宜采用收益法评估的合理性

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

标的公司主营业务为自有物业的租赁经营与管理，通过自有物业的对外出租，收取租金，获得收益。最近两年，因科创大厦附近地铁施工的影响，租金收入有所下降，并出现了亏损，且未来科创大厦将逐步转为自用，标的公司未来营业收入预测难度较大，因此无法对未来的经营业绩作出合理的预期，故不宜用收益法对标的公司进行评估。

（六）科创大厦收益法评估的具体过程

科创大厦目前的用途包括自用和出租，根据使用方式的不同分别列示于固定资产及投资性房地产科目，本次均采用收益法进行评估。

具体过程如下（以投资性房地产为例）：

1、收益法评估思路和计算公式

对列入本次评估范围的科创大厦，由于可用于出租产生房地产租金收入，具有潜在收益，并能用金额将预期房地产收益表示出来，故对其采用收益法进行评估。

采用收益法评估房地产具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产的采用收益法得出的评估值。

具体计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V——按收益期计算的价值

A——未来第1年净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年递增的比率

n——收益期

2、收益法测算过程

（1）有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入。

1) 租金水平

①租约期内租金水平

租约期内租金水平根据标的公司与承租方签订的租赁合同，按合同约定租金进行测算。

②租约期外的租金水平

租约期外的租金水平参照市场租金计算，本次测算选取了三个与科创大厦类似的房地产租赁价格，通过租赁价格影响分析调整后取平均值48.8（元/平方米·月）作为测算依据。

2) 租赁面积确定

科创大厦总建筑面积14,349.11平方米，其中在投资性房地产核算的建筑面

积为7000.45平方米，则租赁面积为7,000.45平方米。

3) 空置和收租损失

空置的面积没有收入，收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失。本次评估的空置率主要考虑了厦门市类似房地产的空置情况，以每年空置时间为半个月为准计算，则类似房地产年空置率约为4.2%，租赁期内第一年已租赁部分处于全部出租状态故空置率为零，租金损失一般较少，予以忽略不计。

4) 其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息等的收入，租金内涵中押金为3个月租金，按单利计算，利率取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率1.50%。

(2) 运营费用

年运营费用=年维修费+年管理费+房屋年保险费+房地产税及租赁税费

①建筑物重新购建价格的确定：根据《2019年度厦门市建筑工程综合平米造价指标》确定建筑重置成本3,187元/平方米。

②维修费：本次评估的房屋为框架结构，年维修费取建安成本的1%。

③管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，依租金的一定比例计算，通常以年租金的1%~3%计，本次评估取2.5%。

④房屋保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用；保险费为房屋重置成本的1.5%。

⑤房地产税及租赁税费：指产权人按有关规定向税务机关缴纳税费，包括房产税和增值税等，根据有关法规，房产税税率12%，增值税税率5%。其中房产税取不含税租金收入的12%，增值税取不含税租金收入的5%，城建税费取增值税的7%，教育费附加费取增值税的5%。

(3) 净收益

采用基于租赁收入测算净收益，则净收益=年有效毛收入-年运营费用。

(4) 净收益变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计评估对象于评估基准日起在未来28年内（含第28年）（n=28）租金水平将按一定比率逐年增长。

通过调查了解，区域内同类物业租金变动呈长期上涨趋势，考虑评估对象为办公物业，有一定的收益属性，其年净收益递增率应不低于居民消费价格增速（CPI），厦门市1995年-2019年CPI平均增长率约为2.5%，故本次评估对年净收益递增率取值为2.5%。

(5) 报酬率

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，测算过程如下：

类 型	报酬率	测算说明
无风险报酬率	1.5%	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率
投资风险补偿	1.5%	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为1.0%~2.0%，评估对象为办公房地产，额外风险较小，本次取1.5%
管理负担补偿	1.5%	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为1.5%
缺乏流动性补偿	2.0%	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为2%
投资带来的优惠率	1.0%	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为1.0%~1.5%，评估对象作为商业房地产，易于获得融资，本次取1%
合计	5.50%	

(6) 收益期的估计

评估对象建筑物剩余经济寿命为45年，建设用地使用权剩余期限为28年，建筑物剩余经济寿命晚于建设用地使用权剩余期限结束，则确定收益期n=28年。

(7) 评估总价

序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
1	年有效毛收入(元/m ²)	652.5	629.2	609.3	613.6	628.6	644.4
2	年运营费用(元/m ²)	160.72	156.22	152.44	153.25	156.12	159.10
3	年维修费(元/m ²)	31.87	31.87	31.87	31.87	31.87	31.87
4	年管理费(元/m ²)	16.31	15.73	15.23	15.34	15.72	16.11

5	房屋年保险费(元/㎡)	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78
6	税费(元/㎡)	107.76	103.84	100.56	101.26	103.75	106.34
7	净收益A(元/㎡)	491.8	473.0	456.9	460.3	472.5	485.3
8	净收益逐年递增的比率g	-	-	-	-	-	2.5%
9	报酬率Y	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
10	收益期n(年)	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	23.0
11	收益价值V(元/㎡)	466.18	424.94	389.11	371.57	361.53	6,002.00
12	建筑面积(㎡)	7,000.45					
13	评估总价(元)	56,109,000.00					

将以上参数代入计算公式可计算出投资性房地产-科创大厦评估总价=56,109,000.00元。

(8) 被征收土地部分价值计算

本次评估涉及的土地使用权面积已部分被永久征收，共计征收面积约为687.414平方米。因此，本次评估需扣除该部分被征收土地的价值。

由标的公司提供的土地征收补偿协议中的补偿标准并结合投资性房地产建筑面积的占比计算可得：

科创大厦需扣除被征收土地价值=335,366.26元。

(9) 评估结果确定

科创大厦投资性房地产部分评估值=评估总价-需扣除被征收土地价值

$$=56,109,000.00-335,366.26$$

$$=55,773,633.74 \text{ 元。}$$

科创大厦投资性房地产部分评估单价=评估值÷出租面积

$$=55,773,633.74 \div 7,000.45$$

$$=7,967.15 \text{ 元/㎡}$$

(七) 科创大厦的收益法评估符合资产评估相关法规、准则的规定

1、科创大厦自用、出租等用途的占比情况

截至评估基准日，科创大厦自用、出租等用途的占比情况如下：

项目	面积 (m ²)	占比 (%)
出租面积	7,000.45	48.79%
自用面积	7,348.66	51.21%
总建筑面积	14,349.11	100.00%

2、本次收益法测算已考虑上述影响，相关处理符合资产评估相关法规、准则的规定

(1) 对外出租部分

针对对外出租，列入投资性房地产部分的面积，根据《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）中第四章第十六条规定，对合法、有效并实际履行的租约，预测未来净收益所使用的租约期内的租金应当采用租约所确定的租金，租约期外的租金应当采用正常客观的租金。因此，本次评估对出租用途的房地产在应用收益法时，租约期内按租赁合同约定的租金水平进行预测，租约期外参考市场租金水平。

(2) 自用部分

本次评估对自用用途的房地产，虽然现时没有收益，但具有出租获取收益的潜力，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，对于自用或尚未使用的房地产，可比照有收益的类似房地产的有关资料按相应方式测算净收益，或通过直接比较调整得出净收益。本次评估自用用途的房地产，在应用收益法时，参考市场租金水平测算。

综上所述，本次收益法测算已充分考虑科创大厦自用、出租等用途的影响，相关处理符合资产评估相关法规、准则的规定。

(八) 资产评估结果

本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，截止于评估基准日2019年12月31日，纳入本次评估范围的厦门联胜总资产的账面价值为4,413.35万元，评估值为13,340.37万元，评估增值8,927.02万元，增值率为202.27%。负债的账面价值为853.79万元，评估值为853.79万元，无评估增减值变化。股东全部权益的账面价值为3,559.56万元，评估值为12,486.58万元，评估增值8,927.02万元，增值率为250.79%。

八、报告期内的资金占用情况

(一) 截至2019年12月31日的“其他应收款-往来款”情况

截至2019年12月31日的“其他应收款-往来款”明细情况如下：

欠款方	款项性质	关联关系	形成原因	余额（元）
深圳碧盛发展有限公司	关联方往来	同一实际控制人	碧桂园集团内部资金调拨	13,548,876.73
深圳碧桂园文商旅管理有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	644,451.73
厦门市立夯投资有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	30,559.68
福州市凤凰时代企业管理有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	22,081.41
德化碧桂园房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	21,408.63
平和金绿房地产开发有限公司	非关联方往来	非关联方	代垫款项	18,522.28
厦门木火通明资产管理有限公司	非关联方往来	非关联方	租赁保证金	17,498.28
漳州悦华官园房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	12,549.40
古田县碧桂园房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	12,375.00
漳浦县碧桂园联创房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	11,018.76
南靖县璟昇房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	8,229.40
龙岩双洋之家房地产开发有限公司	非关联方往来	非关联方	代垫款项	2,506.80
广东汇智物业管理有限公司	非关联方往来	非关联方	代垫款项	1,128.07
厦门市盛碧房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	641.76
厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	关联方往来	同一实际控制人	代垫款项	536.24
合计	-	-	-	14,352,384.17

截至2019年12月31日，“其他应收款-往来款”余额共1,435.24万元，

其中：

1、关联方往来款余额合计1,431.27万元，其中深圳碧盛发展有限公司（碧桂园集团资金管理中心）集团内部资金调拨1,354.89万元，代付各关联公司应

承担的费用支出 76.39 万元。形成上述关联方往来款的主要原因为碧桂园集团为提高资金的利用效率，采取集团化的内部资金管理模式，厦门联胜作为集团下属全资子公司，在满足其日常营运资金使用需求的基础上，将剩余闲置资金调拨至集团资金管理中心进行统一的管理与使用。

2、非关联方往来余额合计 3.97 万元，其中代垫非关联公司的费用 2.22 万元，应收租赁保证金 1.75 万元。”

（二）报告期内的资金占用情况的影响

报告期内，标的公司发生过与关联方之间的资金拆借活动，主要系碧桂园集团为提高资金的利用效率，对集团下属公司的闲置资金进行统一的调配与使用，因此出现了关联方资金占用的情形。鉴于上述资金拆借主要针对厦门联胜日常的闲置资金，因此上述行为未对报告期内厦门联胜的日常经营造成重大不利影响。

根据双方本次股权转让合同的约定，交易对方福建碧桂园承诺在厦门联胜股权工商变更前完成上述其他应收款项的收回工作，在股权转让合同签署后，其他应收款的回收工作进展顺利，截至本回复出具之日，厦门联胜其他应收款中的应收关联方款项均已收回，关联方资金占用问题已解决。

本次收购完成后，厦门联胜将成为诚享东方的全资子公司，将严格执行挂牌公司的各项制度要求，包括《关联交易管理办法》、《防范关联方资金占用制度》《货币资金管理制度》等相关制度，规范与关联方发生的关联交易行为，避免资金占用情形的发生。

第五节 本次交易合同的主要内容

公司本次《股权转让合同》的主要内容如下：

一、合同签订

2020年4月21日，公司与本次交易对方福建碧桂园签订了附生效条件的《厦门市科创大厦项目（原名华远大厦）厦门联胜房地产开发有限公司股权转让合同》

二、交易价格、定价依据以及支付方式

根据厦大评估出具的《评估报告》（大学评估评报字[2020]840009号），厦门联胜截至2019年12月31日的评估值为12,486.58万元，其中扩建厂房（尚未取得产权）部分评估值为454.70万元。参考上述评估结果，经双方协商确认，本次交易价格不考虑扩建厂房的价值（即将扩建厂房部分价值认定为0），并综合考虑厦门联胜的财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素。经双方充分协商一致确定本次标的资产的交易价格为11,868.8919万元。

本次交易的支付方式为现金支付，支付安排如下：

截至本协议签订之日，公司已向共管账户累计转入诚意金11,868.8919万元。

1、2020年3月3日，公司根据《股权转让框架协议》的约定，已解除共管账户的10,000万元并通过共管账户向福建碧桂园指定收款银行账户支付10,000万元继续作为诚意金。

2、公司应于本合同签订之日起15日内从共管账户中解付1,000万元至福建碧桂园指定账户继续作为诚意金，福建碧桂园及厦门联胜应当配合办理以项目土地及地上建筑物（以下统称抵押物）为公司以其自身名义申请经营性贷款提供抵押担保的相关手续（包括将厦门联胜的产权证抵押给为公司提供贷款服务的银行），担保的债务金额不得超过5,000万元。

3、在股权变更登记完成后，公司应从共管账户解付700万元至福建碧桂园指定账户作为股权转让款，且前期支付的11,000万元转为本次交易的股权转让

款。

4、福建碧桂园完成向公司移交标的公司且取得公司认可之日起 3 日内，公司解付 168.8919 万元至福建碧桂园指定账户作为股权转让款的尾款。

三、标的资产的交割

本次股权转让完成全国中小企业股份转让系统要求的信息披露程序（包含完成股权转让要求的公司股东会、董事会决策程序和决议事项）及备案程序，且完成相关付款条件后 3 个工作日内，交易双方共同前往工商行政主管部门办理将标的公司 100%股权变更至公司名下的工商登记手续并取得变更后的目标公司营业执照，同时将标的公司的法定代表人、董事、监事、总经理、高级管理人员等变更为公司委派的人员，将标的公司章程按照公司要求进行变更。

四、生效条件

本协议自各方加盖公章并经各方法定代表人或授权代表签字之日起成立，并自本次股权转让经公司股东大会审议通过且完成全国中小企业股份转让系统备案后生效。

五、税费承担

因本次股权转让产生的所得税、印花税等全部税费均应由交易双方各自按照法律规定予以承担。

标的公司在交易双方完成本次股权转让之前的未披露的应缴未缴税费、滞纳金或罚款（若有）等费用均由福建碧桂园承担。

六、过渡期损益归属及安排

2019 年 12 月 31 日后至股权交割日前，标的公司产生的收益及亏损归属福建碧桂园享有或承担；股权交割日（含当天）后，标的公司产生的收益及亏损归属公司享有或承担。

七、其他重要条款

在《股权转让合同》签订后至标的公司股权变更手续办妥前，福建碧桂园负责解除标的公司与原有全部员工的劳动关系，福建碧桂园须付清一切因劳动关系解除而需要支付的费用、款项、补偿款或赔偿金、保险费和税款。

第六节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项

一、避免同业竞争的承诺

为避免与公司之间出现同业竞争，维护公司的利益和保证公司的长期稳定发展，公司实际控制人陈俊宇、陈俊希出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本人并确保本人控制（包括直接控制和间接控制，下文中“控制”均指“直接控制和间接控制”）的其它企业不从事与诚享东方及其控股子公司生产经营有相同或类似业务的投资，今后不新设或收购从事与诚享东方及其控股子公司有相同或类似业务的公司等经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与诚享东方及其控股子公司业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动，以避免对诚享东方及其控股子公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；

2、无论是由本人或本人控制的其他企业研究开发的、或从国外引进、或与他人合作开发的与诚享东方及其控股子公司生产、经营有关的新技术、新产品，诚享东方及其控股子公司均有优先受让、生产的权利；

3、本人或本人控制的其他企业如拟出售与诚享东方及其控股子公司生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，诚享东方及其控股子公司均有优先购买的权利；本人承诺自身、并保证本人控制的其他企业在出售或转让有关资产、业务或权益时给予诚享东方及其控股子公司的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件；

4、如诚享东方及其控股子公司进一步拓展其产品和业务范围，本人承诺不控制与诚享东方及其控股子公司拓展后的产品或业务相竞争的其他企业；若出现可能与诚享东方及其控股子公司拓展后的产品或业务产生竞争的情形，本人按包括但不限于以下方式退出与诚享东方及其控股子公司的竞争：①确保本人控制的其他企业停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；②确保本人控制的其他企业停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；③确保本人控制的其他企业将相竞争的资产、业务或权益以合法方式置入诚享东方及其控股子公司；④确保本人控制

的其他企业将相竞争的业务转让给无关联的第三方；⑤采取其他对维护诚享东方及其控股子公司权益有利的行动以消除同业竞争；

5、本人确认，尽力促使配偶、父母及配偶之父母、子女及子女之配偶、子女配偶之父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶之兄弟姐妹遵守上述承诺；

6、本人愿意承担因违反上述承诺而给诚享东方及其控股子公司造成的全部经济损失。且诚享东方有权扣留现金分红或薪酬津贴，直至本人履行上述相关义务之日止。”

二、避免与规范关联交易的承诺

为进一步规范关联交易，公司实际控制人陈俊宇、陈俊希出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

“1、本人及本人控制的其他企业将尽量减少、避免与诚享东方之间发生关联交易。对于能够通过市场方式与独立第三方之间发生的交易，将由公司与独立第三方进行。本人及本人控制的其他企业不以向公司拆借、占用公司资金或采取由公司代垫款项、代偿债务等方式侵占公司资金；

2、对于本人及本人控制的其他企业与公司及其控股子公司之间不可避免的一切交易行为，均将严格遵守市场原则，本着平等互利、等价有偿的一般原则，公平合理地进行；

3、本人及本人控制的其他企业与公司所发生的关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《公司法》、《证券法》、《厦门诚享东方股份有限公司章程》和《关联交易管理制度》等有关法律、法规以及公司规章制度的规定，规范关联交易行为，履行各项批准程序并按有关规定履行信息披露义务；

4、本人及本人控制的其他企业不通过关联交易损害公司以及公司其他股东的合法权益，如因关联交易损害公司以及公司其他股东的合法权益的，本人自愿承担由此造成的一切损失；

5、如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向公司赔偿一切直接和间接损失。且公司有权扣留现金分红或薪酬津贴，直至本人履行上述相关义务之

日止。”

三、关于瑕疵房产事项的承诺函

针对本次交易厦门联胜扩建厂房存在的房产瑕疵问题，公司实际控制人陈俊宇、陈俊希作出如下承诺：

“1、本人将在诚享东方收购联胜房地产后，积极推动联胜房地产补充办理前述瑕疵房产所需的各类审批报建手续，并补充办理房产权属证书。

2、如联胜房地产无法补充办理瑕疵房产的权属证书或政府主管部门对前述瑕疵房产进行强制拆除或罚款的，本人将依法对诚享东方受到的全部损失予以补偿。”

第七节 财务会计信息

一、注册会计师审计意见

公司已聘请容诚所对厦门联胜 2018 年、2019 年财务报表进行了审计。2020 年 3 月 25 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“容诚审字[2020]361Z0052 号”的标准无保留意见《审计报告》。

容诚所认为厦门联胜“财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了厦门联胜 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度及 2019 年度的经营成果和现金流量。”

二、标的公司财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	209,728.74	163,046.61
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	488,078.04	175,921.03
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	14,481,506.62	14,618,868.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他流动资产	263,600.78	194,877.87
流动资产合计	15,442,914.18	15,152,714.30
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	14,822,709.89	17,937,804.54
固定资产	7,749,770.97	6,596,232.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,118,125.20	6,337,938.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	28,690,606.06	30,871,975.28
资产总计	44,133,520.24	46,024,689.58
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	2,049,933.13	274,958.80
预收款项	456,903.90	28,054.92
应付职工薪酬	1,248,730.00	108,450.67
应交税费	424,736.18	343,180.09
其他应付款	4,357,603.95	4,724,216.64
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	8,537,907.16	5,478,861.12
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	-	-
负债合计	8,537,907.16	5,478,861.12
实收资本	16,331,709.72	16,331,709.72
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	23,257,243.82	23,257,243.82
减：库存股		

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-3,993,340.46	956,874.92
所有者权益（或股东权益）合计	35,595,613.08	40,545,828.46
负债和所有者权益（或股东权益）合计	44,133,520.24	46,024,689.58

（二）利润表

单位：元

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	6,063,088.12	8,256,995.16
减：营业成本	1,729,471.65	2,155,555.13
税金及附加	900,048.56	1,434,359.95
销售费用		
管理费用	8,553,589.52	4,319,157.31
研发费用		
财务费用	7,174.91	4,118.02
其中：利息费用		
利息收入	373.59	584.27
加：其他收益	1,257.46	343.15
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-148,927.03	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,151.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,274,866.09	335,996.06
加：营业外收入	324,866.93	489,273.25

项目	2019 年度	2018 年度
减：营业外支出	216.22	135,008.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,950,215.38	690,260.73
减：所得税费用		174,603.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,950,215.38	515,657.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,950,215.38	515,657.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-4,950,215.38	515,657.59

（三）现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,518,341.25	9,179,940.40
收到的税费返还	9,586.72	300,691.66
收到其他与经营活动有关的现金	8,034,210.58	7,126,627.36
经营活动现金流入小计	14,562,138.55	16,607,259.42
购买商品、接受劳务支付的现金	495,828.04	2,719,954.87
支付给职工以及为职工支付的现金	2,549,015.32	1,021,789.40
支付的各项税费	1,156,645.77	1,901,297.95
支付其他与经营活动有关的现金	10,236,307.91	10,846,190.93
经营活动现金流出小计	14,437,797.04	16,489,233.15
经营活动产生的现金流量净额	124,341.51	118,026.27
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-

项目	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,659.38	366,076.60
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	77,659.38	366,076.60
投资活动产生的现金流量净额	-77,659.38	-366,076.60
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	46,682.13	-248,050.33
加：期初现金及现金等价物余额	163,046.61	411,096.94
六、期末现金及现金等价物余额	209,728.74	163,046.61

第八节 中介机构对本次交易出具的结论性意见

一、独立财务顾问意见

1、本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本次交易标的资产价格以独立的符合《证券法》规定的评估机构出具的评估报告为依据，经交易双方协商确定，定价公平、合理。本次交易不涉及支付手段定价的合理性问题。

3、本次交易涉及的标的资产为权属清晰的经营性资产，标的公司股权清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务的转移。

4、本次重大资产重组实施后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

5、本次重大资产重组实施后有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构。

6、本次交易涉及的资产定价及支付手段合理。

7、本次交易能增强公司可持续经营能力，未损害公众公司及股东的利益。

8、本次交易不构成关联交易，本次交易后，不会新增关联交易，不会形成同业竞争。

9、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在公司不能及时获得相应对价的情形，相关违约责任切实有效。

10、挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司、标的公司和交易对方及其实际控制人均不属于失信联合惩戒对象。

11、本次交易的独立财务顾问未聘请第三方服务，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为；诚享东方除依法聘请的兴业证券、容诚所、中伦所、厦大评估作为本次重组交易的证券服务机构外，诚享东方在本次重大资产重组中聘请中国建材检验认证集团厦门宏业有限公司对建筑安全性进行检测，聘请行为具有合理性，未发现存在违法违规行为。

二、律师结论意见

北京市中伦律师事务所认为：本次交易构成重大资产重组，符合现行法律、法规及相关规范性文件规定的原则和条件；本次交易的相关主体依法有效存续，不存在法律、法规、规范性文件等规定的应当终止的情形，具备本次重大资产重组的交易主体资格；本次交易的相关协议均为重组各方的真实意思表示，合法有效，在其约定的生效条件成就后即对协议各方产生法律约束力；本次交易已经履行了现阶段应当履行的授权和批准程序，相关批准和授权合法有效，本次交易尚需经公司股东大会审议通过及股转公司备案；本次交易涉及的标的资产权属清晰，不存在权属纠纷，标的资产交割不存在实质性法律障碍；本次交易不涉及债权债务的转移，相关人员安置符合有关法律法规的规定；本次交易已依法履行了现阶段法定信息披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；公司聘请的独立财务顾问、会计师事务所、评估机构、律师事务所等证券服务机构均具备为本次交易提供证券服务的适当资格。

第九节 本次交易的相关证券服务机构

一、独立财务顾问

机构名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

电话：0591-38281888

传真：0591-38281999

项目小组负责人：吴文杰

项目小组成员：何一麟

二、律师事务所

机构名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

电话：010-59572288

传真：010-65681022

经办律师：贾琛、赵海洋

三、会计师事务所

机构名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

电话：010-66001391

传真：010-66001392

经办会计师：林宏华、王鹏

四、资产评估机构

机构名称：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

负责人：王健青

住所：厦门市思明区湖滨南路 609 号厦门海峡农业科技交流中心 9 层 A、
B、C、D 单元

电话：0592-5804752

传真：0592-5804760

经办会计师：赵德勇、游才彬

第十节 有关声明

一、公司全体董事、监事及高级管理人员声明

二、独立财务顾问声明

三、律师事务所声明

四、会计师事务所声明

五、资产评估机构声明

一、董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

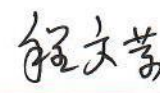
全体董事签字：



陈俊宇



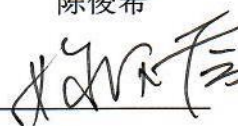
陈俊希



程文荣



吴小娟



姚文答

全体监事签字：



赖桂秀



雷舒靓

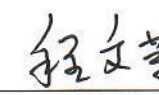


陈紫茵


全体高级管理人员签字：



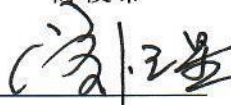
陈俊希



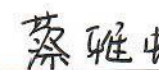
程文荣



吴小娟



曾恒星



蔡雅虹



二、独立财务顾问声明

本公司已对厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

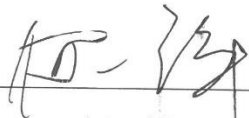

杨华辉

项目负责人：


吴文杰

独立财务顾问主办人：


吴文杰


何一麟



三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

律师事务所负责人：


张学兵

经办律师：


贾 琛



赵海洋




四、会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

会计师事务所负责人：


肖厚发


中国注册会计师
肖厚发
340100030003

经办会计师：


林宏华


中国
注册会计师
林宏华
350200010134


王 鹏


中国
注册会计师
王 鹏
110001581198

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年5月21日

五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

资产评估机构负责人：






王健青

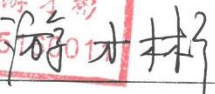
经办评估师：





赵德勇





游才彬

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司



2020年5月21日

第十一节 附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、其他与本次交易有关的重要文件