

**兴业证券股份有限公司**  
**关于**  
**厦门诚享东方股份有限公司**  
**重大资产重组**  
**之**  
**独立财务顾问报告**

独立财务顾问



（福建省福州市湖东路 268 号）

二零二零年五月

## 声明与承诺

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）受厦门诚享东方股份有限公司（以下简称“诚享东方”）委托，担任诚享东方本次重大资产重组的独立财务顾问，并就本次重组出具独立意见并制作独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》和《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》等法律法规的要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，通过认真履行尽职调查义务和对相关申报和披露文件审慎核查后出具，旨在就本次交易行为作出独立、客观和公正的评价，以供全国中小企业股份转让系统、诚享东方全体股东等有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则为本次交易出具独立财务顾问报告。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供，相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、截至本独立财务顾问报告签署日，兴业证券就诚享东方本次重组事宜进行了审慎核查。兴业证券仅对已核实的事项出具核查意见。

4、兴业证券同意将本独立财务顾问报告作为诚享东方本次重组的法定文件，报送相关监管机构，随其他重组文件上报全国中小企业股份转让系统并上网公告。

5、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、

说明及其他文件做出判断。

6、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

7、本独立财务顾问报告不构成对诚亨东方的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读诚亨东方董事会发布的《厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，对诚亨东方本次重组的事项出具的独立财务顾问报告做出以下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与诚亨东方和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对诚亨东方和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信诚亨东方委托本独立财务顾问出具意见的《厦门诚亨东方股份有限公司重大资产重组报告书》符合法律、法规、中国证券监督管理委员会及全国中小企业股份转让系统的相关规定，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。

4、本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问报告已经提交兴业证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具本独立财务顾问报告。

5、在与诚亨东方接触后至担任独立财务顾问期间，兴业证券已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

# 目录

声明与承诺.....	2
目录.....	4
释义.....	7
一、本次交易的背景和目的.....	8
（一）本次交易的背景.....	8
（二）本次交易的目的.....	8
二、本次交易的基本情况.....	9
（一）交易对方及交易标的.....	9
（二）交易价格.....	9
（三）支付方式.....	9
三、最近十二个月内连续购买、出售同一资产或者相关资产的情况.....	9
四、本次交易是否构成关联交易.....	9
五、本次交易是否需要经中国证监会核准.....	10
六、本次交易的决策过程.....	10
（一）本次交易已履行的决策过程.....	10
（二）本次交易尚需履行的决策过程.....	10
七、本次交易不会导致公司控制权变化.....	10
八、本次交易特别风险提示.....	10
（一）本次交易无法按期进行的风险.....	10
（二）本次交易对公司现金流影响的风险.....	11
（三）扩建厂房尚未取得不动产权证书的风险.....	11
第二节 公众公司情况.....	12
一、公众公司基本信息.....	12
二、截至本独立财务顾问报告签署日，公司前十大股东情况.....	13
第三节 交易对方情况.....	14
一、交易对方基本情况.....	14
第四节 独立财务顾问核查意见.....	15
一、主要假设.....	15

二、本次交易的合规性分析.....	15
（一）本次交易符合《重组管理办法》第二条规定.....	15
（二）本次交易符合《重组管理办法》第三条的规定.....	16
（三）本次交易符合《重组管理办法》第六条的规定.....	18
（四）本次交易符合《重组办法》第二章的规定.....	20
（五）本次交易符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定....	20
三、本次交易涉及的资产定价及支付手段定价的合理性.....	21
（一）资产定价的合理性分析.....	21
（二）本次交易所涉及的支付手段定价的合理性.....	22
四、本次交易完成后公众公司的财务状况不存在损害股东合法权益的问题.....	22
五、本次交易不构成关联交易、本次交易不会产生新的关联交易和同业竞争.....	22
六、本次交易不涉及失信联合惩戒对象.....	23
（一）诚享东方.....	23
（二）交易标的.....	23
（三）交易对方.....	23
七、关于挂牌公司及其独立财务顾问聘请第三方提供服务的核查.....	23
八、关于标的公司员工情况的核查意见.....	24
（一）标的公司员工的简要情况.....	24
（二）解除劳动关系后，标的公司的后续员工聘用计划.....	24
（三）解除劳动关系不会对挂牌公司和标的公司持续经营能力造成不利影响.....	25
九、关于标的资产过户或转移情况的核查意见.....	25
（一）标的资产不存在尚未解除抵押、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.....	25
（二）《股权转让合同》中关于抵押担保约定的具体情况，不会导致标的资产存在抵押、质押、冻结等权利受限情形，不会对资产过户或转移构成法律障碍.....	26

十、关于资金占用的核查意见.....	27
（一）按欠款归集方分类列示截至 2019 年 12 月 31 日的往来款明细情况 .....	27
（二）标的公司的资金占用情况及影响.....	28
十一、关于本次评估涉及收益法的相关核查意见.....	29
（一）标的公司不宜采用收益法的合理性.....	29
（二）科创大厦收益法评估的具体过程.....	29
（三）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.....	33
第五节 独立财务顾问结论性意见.....	35

## 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
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
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）
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
致同所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所、中伦所	指	北京市中伦律师事务所
会计师事务所、审计机构、容诚所	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
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 本次交易情况概述

### 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、本次交易的基本情况

### （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、最近十二个月内连续购买、出售同一资产或者相关资产的情况

根据《重组办法》第三十五条：公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。

截至诚享东方第二届董事会第四次会议召开日，最近十二个月内，诚享东方不存在向福建碧桂园或其他第三方出售或者购买厦门联胜股权或者其他相同或相近业务范围资产的情况，诚享东方不存在十二个月内连续对同一或者相关资产进行出售或者购买的情况。

## 四、本次交易是否构成关联交易

本次交易对方福建碧桂园及其股东和主要管理人员与诚享东方的控股股东、实际控制人、子公司、持股 5%以上的股东、董事、监事和高级管理人员及前述人员的近亲属不存在关联关系，本次交易完成后福建碧桂园也不会持有诚享东方股份，本次交易不构成关联交易。

## 五、本次交易是否需要经中国证监会核准

本次交易为向特定对象购买股权资产而不涉及公司发行股份，本次交易前公众公司股东为 6 名，累计不超过 200 人。

本次交易对方以现金作为交易对价，不涉及公司发行股份，且公司股东累计不超过 200 人，因此，本次交易不适用向中国证监会申请核准的情形。

## 六、本次交易的决策过程

### （一）本次交易已履行的决策过程

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过程

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、本次交易不会导致公司控制权变化

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。

## 八、本次交易特别风险提示

### （一）本次交易无法按期进行的风险

本次交易尚需诚享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享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) 扩建厂房尚未取得不动产权证书的风险**

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。

## 第二节 公众公司情况

### 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、截至本独立财务顾问报告签署日，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
	<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 第三节 交易对方情况

#### 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

## 第四节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的《重组报告书》、《审计报告》及《评估报告》和相关协议等资料，并在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了本独立财务顾问报告。

### 一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律意见、审计报告和评估报告等文件具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第二条规定

《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	<b>97.97%</b>
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	<b>155.79%</b>

本次收购厦门联胜 100% 股权的成交金额占诚享东方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、资产净额的比例分别为 97.97%、155.79%，达到 50% 以上，满足《重组办法》第二条规定的构成重大资产重组的标准。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第二条的规定，构成重大资产重组。

## （二）本次交易符合《重组管理办法》第三条的规定

根据《重组管理办法》第三条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应当符合下列要求：（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形；（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过



户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；（三）实施重大资产重组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；（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。”

### **1、本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形**

本次交易已聘请符合《证券法》规定的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司进行评估，评估机构及其经办评估师与公司及交易对方无关联关系且均没有现实的及预期的利益或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。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。

综上，独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价合理、公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

### **2、本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，所购买的资产为权属清晰的经营性资产**

本次交易的标的资产为厦门联胜100%股权。本次交易涉及的标的资产权属清晰，不存在权属纠纷或潜在纠纷，且不存在任何质押、冻结或其他第三方权利限制的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易完成后，厦门联胜将成为诚享东方的全资子公司，其主体资格仍然存续，厦门联胜的债权债务仍由其继续享有或承担。因此，本次交易不涉及债权债务的转移、处置或变更的情形。

综上，独立财务顾问认为：本次交易标的权属清晰，标的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处理情形，所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

### **3、本次交易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无具体经营业务的情形**

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。

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，本次交易不会改变公司目前的主营业务。

综上，独立财务顾问认为：本次交易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无具体经营业务的情形。

### **4、本次交易有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

公司已按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等相关规定，建立了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员等公司治理结构，并制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及相关的内部控制制度，形成了有效的公司治理机制。本次交易完成后，公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员不会发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度亦不会发生重大变化。公司也将继续按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等相关规定，进一步规范公司运作，建立健全内部管理和控制制度，强化信息披露，不断提高公司治理水平。

综上，独立财务顾问认为：本次交易有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

### **（三）本次交易符合《重组管理办法》第六条的规定**

《重组管理办法》第六条规定，“公众公司实施重大资产重组，应当聘请独立财务顾问、律师事务所以及具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所等证

券服务机构出具相关意见。公众公司应当聘请为其提供督导服务的主办券商为独立财务顾问，但存在影响独立性、财务顾问业务受到限制等不宜担任独立财务顾问情形的除外。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

### **1、独立财务顾问**

本次重大资产重组的独立财务顾问为兴业证券。根据兴业证券持有的《营业执照》和《经营证券业务许可证》以及经办人员持有的《中国证券业执业证书》，兴业证券具备担任诚享东方本次重大资产重组的独立财务顾问的资格。

### **2、法律顾问**

本次重大资产重组的法律顾问为中伦所。根据中伦所持有的《律师事务所执业许可证》及签字律师持有的《律师执业证》，中伦所具备担任诚享东方本次重大资产重组的法律顾问的资格。

### **3、审计机构**

本次重大资产重组的审计机构为容诚所。根据容诚所持有的《营业执照》《会计师事务所执业证书》和《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》及经办会计师持有的《注册会计师证书》，容诚所具备担任诚享东方本次重大资产重组的审计机构的资格。

### **4、资产评估机构**

本次重大资产重组的资产评估机构为厦大评估。根据厦大评估持有的《营业执照》和《证券期货相关业务评估资格证书》及经办资产评估师持有的《资产评估师职业资格证书登记卡》和厦门市财政局公布的《备案公告》（厦财资备案【2018】2号），厦大评估具备担任诚享东方本次重大资产重组的资产评估机构的资格。

综上，本独立财务顾问认为：参与本次重组的证券服务机构均具备为本次重组提供服务的适当资格，本次交易符合《重组办法》第六条的规定。

#### **（四）本次交易符合《重组办法》第二章的规定**

《重组管理办法》第二章对重大资产重组的信息管理进行了详细规定，2020年1月13日，本次交易的各方初步达成实质性意向，诚享东方向股转公司提交关于暂停股票转让的业务申请，并于2020年1月13日在股转系统信息披露平台披露了《重大事项停牌公告》（编号：2020-002），诚享东方股票自2020年1月14日开市起暂停转让。

停牌期间，诚享东方根据相关规定及时履行信息披露义务：诚享东方已在股转系统按照相关业务规则，及时披露《重大资产重组暂停转让进展公告》，及时披露重大资产重组的进展情况。

因此，截至本独立财务顾问报告签署日，诚享东方已按照《重组管理办法》、《重组业务细则》等法律、法规及规范性文件的要求在股转公司指定网站披露与本次重大资产重组有关的披露文件，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排。

自诚享东方挂牌以来至本独立财务顾问报告签署日，诚享东方不存在因信息披露违规或违法被股转系统公司采取监管措施或处罚的情形，也不存在被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

#### **（五）本次交易符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定**

《重组管理办法》第十三条规定：“公众公司进行重大资产重组，应当由董事会依法作出决议，并提交股东大会审议。”第十八条规定：“公众公司重大资产重组不涉及发行股份或者公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过200人的，经股东大会决议后，应当在2个工作日内将重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等信息披露文件报送全国股份转让系统。全国股份转让系统应当对上述信息披露文件的完备性进行审查。”

##### **1、本次交易已经履行的决策程序**

###### **（1）诚享东方履行的决策过程**

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) 交易对手履行的决策过程

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。

## 2、本次交易尚需履行的决策过程

根据《重组办法》等相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，本次重组尚需取得如下授权和批准：

(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。

## 3、本次交易符合豁免申请核准的情形

本次交易为向特定对象购买股权资产而不涉及发行股份，本次交易前诚享东方股东为6名，累计不超过200人。

本次交易对方以货币资金形式作为交易对价，不涉及挂牌公司发行股份，且挂牌公司股东累计不超过200人，因此，本次交易不适用向中国证监会申请核准的情形。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定。

## 三、本次交易涉及的资产定价及支付手段定价的合理性

### (一) 资产定价的合理性分析

本次交易所涉及交易标的价格是以厦大评估对厦门联胜的评估结果作为定价依据，由交易各方协商确定，并经公众公司及交易对方的董事会审议确认。

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。

综上，本独立财务顾问认为：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，经交易各方协商确定，定价公平、合理。

## **（二）本次交易所涉及的支付手段定价的合理性**

本次交易对方将以货币资金形式支付转让价款，不涉及支付手段定价的合理性问题。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不涉及支付手段定价的合理性问题。

## **四、本次交易完成后公众公司的财务状况不存在损害股东合法权益的问题**

如果本次交易得以实施，公司将以厦门联胜所有的科创大厦作为主要经营场所，从而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。故本次交易之后，公司持续经营能力、盈利能力将得到进一步提升，有利于公司更好地回馈股东。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易完成后公司的财务状况不存在损害股东合法权益的问题。

## **五、本次交易不构成关联交易、本次交易不会产生新的关联交易和同业竞争**

本次交易对方为福建碧桂园，与挂牌公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。本次交易完成后，厦门联胜将成为挂牌公司的全资子公司，母子公司间的交易将在公司合并报表层面抵消处理，因此本次交易不会导致新增关联交易。

本次交易完成后，挂牌公司的控股股东和实际控制人不会发生变更，本次重大资产组不会导致或引入新的同业竞争。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不构成关联交易，本次交易完成后不

会新增关联交易或发生同业竞争。

## **六、本次交易不涉及失信联合惩戒对象**

根据股转公司于 2016 年 12 月 30 日颁布的《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》的规定，挂牌公司实施重大资产重组，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司不得为失信联合惩戒对象，独立财务顾问和律师应对上述情况进行核查并发表意见。此外，独立财务顾问和律师还应当对交易对方及其实际控制人是否属于失信联合惩戒对象进行核查并发表意见。

### **（一）诚享东方**

通过查询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等网站，诚享东方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司不存在被相关部门列入失信联合惩戒对象的情形。

### **（二）交易标的**

通过查询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等网站，厦门联胜不存在被相关部门列入失信联合惩戒对象的情形。

### **（三）交易对方**

通过查询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等网站，福建碧桂园及其实际控制人不存在被相关部门列入失信联合惩戒对象的情形。

## **七、关于挂牌公司及其独立财务顾问聘请第三方提供服务的核查**

兴业证券作为本次交易的独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

诚享东方在本次重大资产重组中存在聘请第三方的情形。独立财务顾问查阅

了诚享东方与第三方签订的业务合作协议、第三方的资质证明文件，本次重大资产重组中，诚享东方依法聘请的独立财务顾问为兴业证券，法律顾问为中伦所，审计机构为容诚所，评估机构为厦大评估，除以上四家依法需聘请的证券服务机构之外，诚享东方在本次重大资产重组过程中存在直接有偿聘请其他第三方的行为，所聘请的其他第三方为中国建材检验认证集团厦门宏业有限公司，目的为评估厦门联胜尚未取得产权的扩建厂房的建筑安全性。

综上，本独立财务顾问认为：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、中伦所、容诚所、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。

## 八、关于标的公司员工情况的核查意见

### （一）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。

### （二）解除劳动关系后，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。



### （三）解除劳动关系不会对挂牌公司和标的公司持续经营能力造成不利影响

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。

独立财务顾问查阅了厦门联胜的员工名册、与物业管理公司签订的合同、公司出具的说明；访谈了公司的高级管理人员。

经核查，独立财务顾问认为：

1、公司已如实披露了标的公司员工的简要情况；

2、公司针对未来标的公司员工聘用计划符合实际情况；

3、本次解除原有员工劳动关系不会对诚享东方及厦门联胜未来持续经营能力造成重大不利影响。

## 九、关于标的资产过户或转移情况的核查意见

（一）标的资产不存在尚未解除抵押、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

本次交易标的资产为厦门联胜 100%股权。截至本独立财务顾问报告签署日，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，抵押建筑面积 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，不会导致标的资产存在抵押、质押、冻结等权利受限情形，不会对资产过户或转移构成法律障碍

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，无需变更土地房产所有权人，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。

独立财务顾问查阅了厦门联胜的工商档案、《股权转让合同》、《流动资金借款合同》，登录“国家企业信用信息公示系统”查询，查阅了厦门联胜、福建碧桂园出具的说明。

经核查，独立财务顾问认为：

1、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。

2、本次以厦门联胜拥有的土地房产为诚享东方申请银行贷款提供抵押担保，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。

## 十、关于资金占用的核查意见

### (一) 按欠款归集方分类列示截至 2019 年 12 月 31 日的往来款明细情况

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）标的公司的资金占用情况及影响

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。鉴于上述资金拆借行为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。

独立财务顾问履行了以下核查程序：

1、函证截至 2019 年 12 月 31 日大额其他应收款；

2、获取并核对了厦门联胜截至 2019 年 12 月 31 日及截至本独立财务顾问签署日其他应收款、其他应付款明细数据，就相关明细形成原因询问了厦门联胜相关人员；

3、获取并核对了截至本回复出具之日其他应收款回款的银行回单，验证了期后回款真实性。

经核查，独立财务顾问认为：

1、公司已如实披露了厦门联胜截至 2019 年 12 月 31 日的其他应收款明细情况。

2、报告期内，厦门联胜发生的关联方资金拆借情况主要系受到集团化资金管理政策的影响，鉴于资金拆借主要针对厦门联胜日常的闲置资金，未对报告期内厦门联胜的日常经营造成重大不利影响。

3、截至本回复出具之日，厦门联胜的关联方资金占用问题已解决。

## 十一、关于本次评估涉及收益法的相关核查意见

### （一）标的公司不宜采用收益法的合理性

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。

### （二）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

类 型	报酬率	测算说明
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 <sup>2</sup> )	652.5	629.2	609.3	613.6	628.6	644.4
2	年运营费用(元/m <sup>2</sup> )	160.72	156.22	152.44	153.25	156.12	159.10
3	年维修费(元/m <sup>2</sup> )	31.87	31.87	31.87	31.87	31.87	31.87
4	年管理费(元/m <sup>2</sup> )	16.31	15.73	15.23	15.34	15.72	16.11
5	房屋年保险费(元/m <sup>2</sup> )	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78
6	税费(元/m <sup>2</sup> )	107.76	103.84	100.56	101.26	103.75	106.34
7	净收益A(元/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	466.18	424.94	389.11	371.57	361.53	6002.00
12	建筑面积(m <sup>2</sup> )	7000.45					



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

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

$$=7,967.15 \text{ 元/m}^2$$

(三) 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

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 <sup>2</sup> )	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。

独立财务顾问查阅了厦门联胜的审计报告、市场上同类房产的租赁价格;核查了厦门联胜的对外租赁合同、厦门联胜出具的说明。

经核查,独立财务顾问认为:

- 1、标的公司不宜采用收益法评估具有合理性;
- 2、公司已如实披露了科创大厦收益法评估的具体过程,符合实际情况;
- 3、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。

## 第五节 独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

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，不存在挂牌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

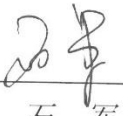
合理性，未发现存在违法违规行为。

(本页无正文，为《兴业证券股份有限公司关于厦门诚享东方股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告》之签字签章页)

法定代表人：

  
杨华辉

内核部门负责人：

  
石 军

项目负责人：

  
吴文杰

独立财务顾问主办人：

  
吴文杰

  
何一麟

兴业证券股份有限公司

2020年5月21日  
010202432

