



EAST FANTASY
诚享东方

厦门诚享东方股份有限公司

重大资产重组实施情况报告书

独立财务顾问



(福建省福州市湖东路 268 号)

二零二零年六月

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实施情况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实施情况报告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。

目录

声明.....	2
目录.....	3
释义.....	5
第一节 本次交易概况.....	6
一、本次交易的背景和目的.....	6
（一）本次交易的背景.....	6
（二）本次交易的目的.....	6
二、本次交易的具体方案.....	7
（一）交易对方及交易标的.....	7
（二）交易价格.....	7
（三）支付方式.....	7
三、本次交易不构成关联交易.....	7
四、本次交易不会导致公司控制权发生变化.....	7
五、本次交易构成重大资产重组.....	7
六、本次交易对公司治理结构的影响.....	8
七、本次交易对公司关联交易的影响.....	9
八、本次交易对公司同业竞争的影响.....	9
第二节 本次交易的实施情况.....	10
一、本次交易的决策过程.....	10
二、本次交易对价支付情况.....	10
三、本次交易资产过户情况.....	10
四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异.....	11
五、过渡期损益归属及债权债务安排情况.....	11
六、相关协议的履行情况.....	11
七、相关承诺的履行情况.....	11
（一）避免同业竞争的承诺.....	11
（二）避免与规范关联交易的承诺.....	12
（三）关于瑕疵房产事项的承诺函.....	13

八、本次交易后，公司主营业务的开展情况.....	14
第三节 中介机构对本次交易出具的结论性意见.....	15
一、独立财务顾问意见.....	15
二、律师结论意见.....	15
第四节 公司全体董事、监事及高级管理人员声明.....	16

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
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
报告书	指	《厦门诚享东方股份有限公司重大资产重组实施情况报告书》
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。

七、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。

八、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 本次交易的实施情况

一、本次交易的决策过程

1、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、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。

3、2020年6月1日，股转公司对本次重组的信息披露文件的审查已通过。

4、2020年6月2日，诚享东方召开2020年第三次临时股东大会，审议通过了本次重大资产重组的相关议案。

二、本次交易对价支付情况

根据交易双方签订的《股权转让合同》，截至《股权转让合同》签订之日，公司合计向共管账户累计转入与本次交易价格相当的诚意金11,868.8919万元。

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。

2020年4月22日，公司从共管账户中解付1,000万元至福建碧桂园指定账户继续作为诚意金。

2020年6月4日，公司从共管账户解付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。

截至本报告书出具之日，尚余168.8919万元股权转让款尚未支付。

三、本次交易资产过户情况

本次交易标的为厦门联胜100%股权，根据公司于2020年6月10日取得的由厦门市市场监督管理局颁发的厦门联胜《营业执照》及工商变更资料，标的资产已登记过户至公司名下，厦门联胜成为诚享东方的全资子公司，诚享东方已合

法拥有厦门联胜 100%股权。

四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

本次重大资产重组实施过程中未出现实际情况与此前披露的相关信息存在实质性差异的情形。

五、过渡期损益归属及债权债务安排情况

根据《股权转让合同》的约定，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。

本次交易完成后，厦门联胜作为诚享东方的全资子公司，其主体资格仍然存续，标的公司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。

六、相关协议的履行情况

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》，截至本报告书出具之日，该《股权转让合同》已经生效，协议各方按照约定履行相关协议，未出现违反约定的情形。

七、相关承诺的履行情况

（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。”

截至本报告书出具之日，上述相关承诺人均正常履行承诺，未出现违反承诺的情形。

八、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。

第三节 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，履行了必要的授权与决策程序，所取得的批准和授权合法有效。

2、本次交易已通过挂牌公司股东大会决议通过并经过股转系统的完备性审核，交易各方已经完成了股权转让的工商登记手续，标的资产的所有权归挂牌公司所有，标的资产交割完毕。

3、本次交易不涉及债权债务的转移。

4、本次交易实施过程中，未发现实际情况与此前披露的信息存在差异的情况。

5、本次交易各方正在按照协议约定履行各自的义务，不存在违反协议约定的行为，本次交易各方按照所作出的承诺正常履行，未发现违反承诺的情形。

二、律师结论意见

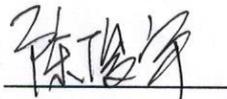
北京市中伦律师事务所认为：

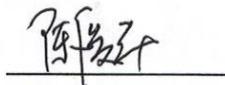
本次重大资产重组方案符合相关法律、法规和规范性文件及诚享东方公司章程的规定；本次重大资产重组已经履行了应当履行的授权和批准程序，相关批准和授权合法有效；本次重大资产重组涉及的标的资产已经完成股权过户手续，标的资产过户合法、有效；本次重大资产重组不涉及标的公司债权债务的转移，过渡期损益安排符合有关法律法规的规定；本次重大资产重组实施过程中，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在差异的情况；本次重大资产重组相关协议已经生效并由交易各方依约履行，未出现违反协议或违反相关承诺事项的情形；本次重大资产重组涉及的后续事项办理不存在重大法律障碍。

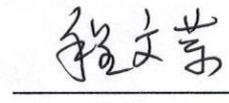
第四节 公司全体董事、监事及高级管理人员声明

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实施情况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。

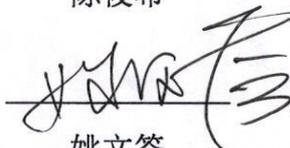
全体董事签字：


陈俊宇


陈俊希

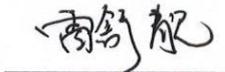

程文荣


吴小娟


姚文彦

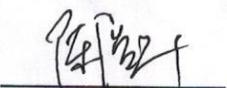
全体监事签字：

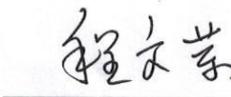

赖桂秀


雷舒靛

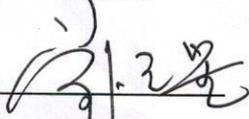

陈紫茵

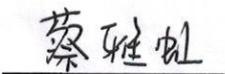
全体高级管理人员签字：


陈俊希


程文荣


吴小娟


曾恒星


蔡雅虹

