

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
2020 年度持续督导意见

独立财务顾问



(福建省福州市湖东路 268 号)

二零二一年五月

独立财务顾问声明

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）作为厦门诚享东方股份有限公司（以下简称“诚享东方”）重大资产重组的独立财务顾问，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规和交易各方提供的董事会决议、审计报告、资产评估报告以及本独立财务顾问在工作中形成的有关记录等文件，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，经审慎尽职调查后，出具了关于本次重大资产重组的 2020 年度持续督导意见。

本独立财务顾问在此特作如下声明：

1、本报告所依据的文件、材料由挂牌公司及交易对象提供。挂牌公司及交易对象对所提供信息的真实性、准确性、完整性负责，确保不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险和责任；本报告不构成对挂牌公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告作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。

3、本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做任何解释或说明。

4、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读挂牌公司发布的其他相关公告，查阅有关文件。

目录

独立财务顾问声明.....	2
目录.....	3
释义.....	4
一、交易资产的交付及过户情况.....	5
（一）本次交易方案概述.....	5
（二）相关资产过户或交付、相关债权债务处理.....	5
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	5
（一）避免同业竞争的承诺.....	5
（二）避免与规范关联交易的承诺.....	7
（三）关于瑕疵房产事项的承诺函.....	7
三、公司治理结构与运行情况.....	8
四、本次重大资产重组对公司运营、经营业绩影响的状况.....	8
五、盈利预测的实现情况.....	9
六、业绩对赌的实现情况.....	9
七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	9

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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
独立财务顾问、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
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
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》

第一节 本次交易情况概述

一、交易资产的交付及过户情况

（一）本次交易方案概述

为了满足公司未来的业务发展对于办公场所的需求，公司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，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。

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。

（二）相关资产过户或交付、相关债权债务处理

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。

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。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

（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。”

截至本持续督导意见签署日，上述相关承诺人均正常履行承诺，未出现违反承诺的情形。

三、公司治理结构与运行情况

2020 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全内部管理、规范运作。目前，公司运作规范，符合相关法律、法规、规范性文件的要求。

四、本次重大资产重组对公司运营、经营业绩影响的状况

公司最近两年的主要财务数据及变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020.12.31/2020 年度	2019.12.31/2019 年度	变动比例
资产总计	16,043.07	12,115.30	32.42%
负债总计	9,083.74	4,496.54	102.42%
归属于挂牌公司股东的净资产	6,959.33	7,618.76	-8.66%
营业收入	6,824.66	12,305.64	-44.54%
归属于挂牌公司股东的净利润	-659.43	3,052.92	-121.60%

2020 年公司通过重大资产重组，取得了厦门联胜 100%股权，资产及负债总额均有所上升。2020 年公司的营业收入及归属于挂牌公司股东的净利润较上年同期出现大幅下滑，主要系受到疫情影响，公司业绩下滑所致。

本独立财务顾问认为，公司通过重大资产重组公司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，以此作为公司的主要经营场所，有助于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。2020年，受到疫情影响，公司的营业收入及净利润水平出现下滑，但从长期来看，本次重大资产重组有利于提升公司的持续经营能力。

五、盈利预测的实现情况

本次重大资产重组不涉及盈利预测情况。

六、业绩对赌的实现情况

本次重大资产重组不涉及业绩对赌情况。

七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易各方已按照公布的重组方案履行或继续履行各方责任和义务，不存在实际实施的方案与已公布的重组方案存在差异的其他事项。

(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 2020 年度持续督导意见》之签章页)

