合诚工程咨询集团股份有限公司详式权益变动报告书（修订稿）

上市公司名称:合诚工程咨询集团股份有限公司
股票上市地点:上海证券交易所
股票简称:合诚股份
股票代码:603909
信息披露义务人:厦门益悦置业有限公司
住所:中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路95号运通中心604B单元之八十五
通讯地址:福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦三十五层
股份变动性质:股份增加

签署日期:2021年8月

信息披露义务人声明

一、《合诚工程咨询集团股份有限公司详式权益变动报告书（修订稿）》（以下简称“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15号——权益变动报告书》、《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》等法律、法规和规范性文件编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定,本报告书已全面披露信息披露义务人在合诚工程咨询集团股份有限公司中拥有权益的情况。截至本报告书签署日，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在合诚工程咨询集团股份有限公司中拥有权益的股份。

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

四、本次权益变动是根据本报告所载明的资料进行的。除信息披露义务人外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

五、本次权益变动尚需取得相关主管部门的批准。本次权益变动是否能通过相关部门审批存在一定的不确定性,提请投资者注意相关风险。

六、信息披露义务人承诺本权益变动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。

第一节 释义

除非特别说明与另有所指,以下简称在本报告书中有如下特定意义:

合诚股份、上市公司、公司	指	合诚工程咨询集团股份有限公司
信息披露义务人、益悦置业	指	厦门益悦置业有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发房产	指	建发房地产集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司
益能国际	指	益能国际有限公司
利柏商务	指	厦门利柏商务服务有限公司
建发国际	指	建发国际投资集团有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
华益工贸	指	厦门华益工贸有限公司
厦门会展	指	厦门国际会展控股有限公司
深圳聚惠	指	聚惠（深圳）基金管理有限公司
盛泰鑫	指	深圳市盛泰鑫资产管理有限公司
上海豪敦	指	上海豪敦资产管理有限公司
本报告书	指	《合诚工程咨询集团股份有限公司详式权益变动报告书（修订稿）》
本次权益变动	指	益悦置业受让盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等37名股东所持合诚股份33,008,502股,占协议签订时上市公司总股本的16.46%
核心团队股东	指	合诚股份中黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬7名股东构成的核心团队股东
《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》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《股份转让协议》	指	益悦置业作为甲方与深圳聚惠、盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等38名股东签署的《合诚工程咨询集团股份有限公司股份转让协议》
《股份转让协议补充协议》	指	益悦置业作为甲方与黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献及郭梅芬七人签署的《合诚工程咨询集团股份有限公司股份转让协议之补充协议》
《战略合作协议》	指	建发房产作为甲方与黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献、郭梅芬七人作为乙方,合诚股份作为丙方,签署的《战略合作协议》
《终止协议》	指	益悦置业作为甲方与深圳聚惠签署的《终止协议》
《股份转让协议补充协议（二）》	指	益悦置业作为甲方与盛泰鑫、上海豪敦及武若愚签署的《合诚工程咨询集团股份有限公司股份转让协议之补充协议》
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元、元/股	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元、人民币元/股

本报告书中所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

名称	厦门益悦置业有限公司
注册地	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路95号运通中心604B单元之八十五
法定代表人	林伟国
注册资本	200,000万元
统一社会信用代码	91350200303285066B
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
控股股东	厦门利柏商务服务有限公司
主要经营范围	房地产开发经营;自有房地产经营活动;其他未列明房地产业;物业管理;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）;投资管理（法律、法规另有规定除外）;资产管理（法律、法规另有规定除外）;企业管理咨询;房屋建筑业;建筑装饰业;其他工程准备活动（不含爆破）;市政道路工程建筑;园林景观和绿化工程施工;土石方工程（不含爆破）;其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）;五金零售;涂料零售;卫生洁具零售;木质装饰材料零售;陶瓷、石材装饰材料零售;其他室内装饰材料零售;建材批发;非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）;经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录）,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外
经营期限	2015年5月18日至2065年5月17日
通讯地址	福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦三十五层
联系电话	0592-2263366

二、信息披露义务人产权控制关系

（一）信息披露义务人与其控股股东、实际控制人之间的股权控制关系

1.信息披露义务人股权结构

截至本报告书签署日,益悦置业股权结构如下:

2.信息披露义务人控股股东、实际控制人的基本情况

截至本报告书签署日,益悦置业的控股股东为利柏商务,实际控制人为厦门市国资委。益悦置业系利柏商务100%控股企业,其基本情况如下:

企业名称	厦门利柏商务服务有限公司
注册地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦8楼A区之六
通讯地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦8楼A区之六
法定代表人	卢金文
注册资本	10,000万元
成立时间	2003年9月29日
统一社会信用代码	91450100753730840
企业类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
经营期限	2003年9月29日至2053年9月29日
经营范围	商务信息咨询;企业管理咨询;投资咨询（法律、法规另有规定除外）

3.信息披露义务人及其控股股东、实际控制人所控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况

（1）益悦置业的核心企业及主营业务情况

截至本报告书签署日,益悦置业控制的核心企业情况如下:

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	苏州兆坤房地产开发有限公司	50,000.00	100.00	房地产开发与经营;物业管理。
2	张家港建祥房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发与经营,物业管理。
3	龙岩利瑞房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发经营,物业管理。
4	长沙兆禧房地产有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;企业管理咨询服务;房地产信息咨询;商业地产咨询。
5	福建兆和房地产有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发与经营（外商投资限制性和禁止性项目除外）;房地产信息咨询;建筑材料（不含危险化学品和易制毒化学品）批发兼零售;物业服务。
6	珠海斗门益发置业有限公司	1,000.00	100.00	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房屋租赁;房屋建筑工程;室内外装修工程的设计及施工。
7	无锡建悦房地产开发有限公司	160,000.00	97.70	房地产开发与经营、物业管理。
8	苏州兆祥房地产开发有限公司	20,000.00	97.50	房地产开发与经营;物业管理。
9	厦门兆际隆房地产开发有限公司	240,000.00	95.00	房地产开发经营;物业管理。
10	福建兆联房地产有限公司	80,000.00	70.00	房地产开发经营;自有商业房屋租赁服务;物业服务;建材批发。
11	建瓯嘉景房地产有限公司	25,000.00	70.00	房地产开发经营;物业管理;房地产租赁经营。
12	张家港建丰房地产开发有限公司	5,000.00	70.00	房地产开发与经营;物业管理。
13	福州平普房地产有限公司	200,000.00	51.60	房地产开发经营;对房地产业的投资;房地产信息咨询;酒店管理（不含餐饮、住宿经营）;建筑装修装饰工程专业承包和应资质等级承包工程范围的工程施工;建材批发;物业管理;自有商业房屋租赁服务;住房租赁经营。
14	厦门兆邦隆房地产开发有限公司	250,000.00	51.00	房地产开发经营;物业管理。
15	北京兆丰建融置业有限公司	140,000.00	51.00	房地产开发经营;销售自行开发的商品房;物业管理。

（2）利柏商务控制的核心企业及主营业务情况

截至本报告书签署日,除益悦置业外,信息披露义务人控股股东利柏商务控制的核心企业情况如下:

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	广西南宁百益商贸有限公司	2,340.80	87.52	房屋租赁;销售:五金交电（除助力自行车）、日用百货、针纺织品、皮革制品、日用化妆品、文化体育用品、钟表眼镜、日杂、厨房设备、建筑材料（除危险化学品及木材）、钢材;对商业、饮食业、食品及副食品生产、旅社、停车场、物业管理行业的投资;物业管理服务;房地产开发经营（凭资质证经营）;自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务，许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营。

（3）建发集团控制的核心企业及主营业务情况

截至本报告书签署日,厦门市国资委通过建发集团控制的核心企业如下:

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	厦门建发集团有限公司	675,000.00	厦门市国资委持股100%	根据国有资产监督管理部门的授权,运营、管理授权范围内的国有资本;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）;房地产开发经营;其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）;黄金现货销售;白银现货销售;其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）;其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。
2	厦门建发股份有限公司	286,355.25	建发集团持股47.38%	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录）,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;房地产开发经营;贸易代理;其他贸易经纪与代理;谷物、豆及薯类批发;饲料批发;棉、麻批发;林业产品批发;其他农牧产品批发;酒、饮料及茶叶批发;其他预包装食品批发;第二、三类医疗器械批发;纺织品、针织品及原料批发;服装批发;鞋帽批发;煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）;石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）;金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）;其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）;其他车辆批发;汽车零配件批发;通讯及广播电视设备批发;其他机械设备及电子产品批发;其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）;第二、三类医疗器械零售;其他车辆零售;酒、饮料及茶叶零售;其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）;其他仓储业（不含需经许可审批的项目）;信息系统集成服务;软件开发;农产品初加工服务;其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）;黄金、白银的现货交易。
3	厦门建发旅游集团股份有限公司	120,000.00	建发集团持股95%、华益工贸持股5%	旅游业务;酒店管理;餐饮管理。
4	厦门国际会展控股有限公司	15,000.00	建发集团持股99%、华益工贸持股1%	1.投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施;2.土地开发与房地产开发经营及管理;3.王承办国际国内各种会议、展览业务、国际展览会的物品留购;4.建筑材料、电器机械及器材批发、零售;5.信息咨询服务。

（4）益悦置业控制的核心企业情况如下:

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	厦门益悦置业有限公司	200,000.00	100.00	房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;企业管理咨询服务;房地产信息咨询;商业地产咨询。

三、信息披露义务人主要业务及主要财务数据

（一）信息披露义务人的主要业务情况

益悦置业成立于2015年5月18日,注册资本20亿元。主要业务包括:房地产开发经营;自有房地产经营活动;物业管理;对第一产业、第二产业、第三产业的投资;投资管理;资产管理;企业管理咨询;房屋建筑业;建筑装饰业;其他工程准备活动;市政道路工程建筑;园林景观和绿化工程施工;土石方工程;其他未列明土木工程建筑;五金零售;涂料零售;卫生洁具零售;木质装饰材料零售;陶瓷、石材装饰材料零售;其他室内装饰材料零售;建材批发;非金属矿及制品批发;经营各类商品和技术的进出口等。

（二）信息披露义务人的主要财务数据

最近三年,益悦置业财务报表的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	6,143,841.76	11,632,810.48	18,122,630.51
负债总额	5,424,973.48	9,984,613.64	14,745,487.25
所有者权益总额	718,868.28	1,648,196.84	3,377,143.26
资产负债率	88.30%	85.83%	81.37%
项目	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	1,127,123.48	1,671,668.19	4,273,130.03
营业成本	747,357.47	1,217,975.27	3,518,661.16
净利润	135,394.60	174,110.12	237,031.06
净资产收益率	18.83%	10.56%	7.02%

注:益悦置业2018年财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计,2019年及2020年财务数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、信息披露义务人在最近五年内的行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁事项

截至本报告书签署日,信息披露义务人在最近5年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁。

五、信息披露义务人的董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本报告书签署日,益悦置业的董事、监事和高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	长期居住地	国籍	有无其他国家或地区居留权
林伟国	执行董事兼总经理	厦门市	中国	无
潘燕霞	监事	厦门市	中国	无
张颖青	财务负责人	厦门市	中国	无

截至本报告书签署日,上述人员最近五年内未受到过证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁事项。

六、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人在境内、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%的简要情况

截至本报告书签署日,益悦置业未持有其他上市公司的股份。

截至本报告书签署日,益悦置业控股股东利柏商务未持有其他上市公司的股份。

截至本报告书签署日,益悦置业实际控制人厦门市国资委通过建发集团直接或间接持有的其它境内、境外上市公司中权益达到或超过该公司已发行股份5%的情况如下:

序号	公司名称	股票代码	持股比例	持股主体	主要业务
1	厦门建发股份有限公司	600153	47.38%	建发集团	实业投资、贸易
2	厦门法拉电子股份有限公司	600563	6.25%	建发集团	电子元器件
3	宏发科技股份有限公司	600885	7.71%	联发集团	继电器
4	建发国际投资集团有限公司	1908.HK	59.92%	益能国际	房地产开发
5	建发物业管理集团有限公司	2156.HK	64.63%	益能国际	物业管理

七、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况

截至本报告书签署日,益悦置业持有金融机构5%以上股权的情况如下:

序号	公司名称	注册地	业务范围	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	厦门万鑫联商业保理有限公司	福建省厦门市	从事商业保理业务	20,000	100.00

截至本报告书签署日,除间接持有厦门万鑫联商业保理有限公司股权外,益悦置业控股股东不存在其他持有银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构5%以上股权的情况。

截至本报告书签署日,益悦置业实际控制人厦门市国资委通过建发集团持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况如下:

序号	公司名称	持股主体	业务范围	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	君龙人寿保险有限公司	建发集团	保险	80,000	50.00%
2	厦门国际信托有限公司	建发集团	信托	375,000	10.00%
3	厦门农村商业银行股份有限公司	厦门会展	银行	373,432.05	6.95%
4	广州建信小额贷款有限公司	建发房产、利柏商务	小额贷款	20,000	76.00%

第三节 本次权益变动目的及决策程序

一、本次权益变动的目的

本次权益变动目的是基于价值投资需要而进行的投资交易安排，主要为益悦置业看好上市公司未来发展前景。本次权益变动完成后,益悦置业将本着勤勉尽责的原则,按照相关法律法规及内部制度的要求,满足上市公司发展需要,加强品牌建设,全面推进上市公司的战略性发展,提升上市公司持续盈利能力和综合竞争能力,为全体股东带来良好的回报。

二、未来12个月内信息披露义务人继续增持股份或处置其已拥有权益股份的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人拟通过协议转让、大宗交易或其他方式继续取得上市公司8%-13%表决权比例。

若发生相关权益变动事项,将严格按照相关规定履行信息披露义务。

三、本次权益变动信息披露义务人的决策程序

（一）本次权益变动已履行的相关程序

2021年6月18日,益悦置业控股股东利柏商务作出了股东决定,同意了本次权益变动方案。

截至本报告书签署日,厦门市国资委已作出批复,原则同意了本次权益变动方案。国家市场监督管理总局已对本次权益变动所涉及的经营者集中反垄断审查作出不实施进一步审查,可以实施集中的决定。

（二）本次权益变动尚需履行的相关程序

无。

第四节 权益变动方式

一、信息披露义务人拥有权益的股份变动情况

本次权益变动前,益悦置业未持有合诚股份任何股份。

本次权益变动完成后,益悦置业将持有合诚股份33,008,502股股份,占总股本的16.46%,成为上市公司的控股股东。

二、权益变动的方式

2021年6月21日,益悦置业与深圳聚惠、盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等38名股东签署了《股份转让协议》。根据《股份转让协议》,上市公司股权东应将其合计持有的标的公司29,485,830股（对应合诚股份股本的19.69%）的股份转让予益悦置业,转让价格为16.53元/股,合计652,700,770元。

2021年8月10日,深圳聚惠决定退出本次权益变动交易,经友好协商,与益悦置业签署了《终止协议》,协议终止了益悦置业与深圳聚惠双方于2021年6月21日签署《股份转让协议》项下的标的公司股份转让事项并且双方不再进行相关责任。此外,于2021年8月10日,益悦置业与盛泰鑫、上海豪敦及武若愚签署《股份转让协议补充协议（二）》,协议约定各方同意继续实施于2021年6月21日签署《股份转让协议》项下的标的公司股份转让事项。

因此,在深圳聚惠退出本次权益变动相关交易后,本次权益变动调整为盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等37名上市公司原股东应将其合计持有的标的公司33,008,502股（对应合诚股份总股本的16.46%）的股份转让予益悦置业,转让价格为16.53元/股,合计545,630,536元。

三、本次权益变动相关协议的主要内容

2021年6月21日,益悦置业与深圳聚惠、盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等38名股东签署了《股份转让协议》,与黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献及郭梅芬等7名核心团队股东签署了《股份转让协议补充协议》。

2021年8月10日,益悦置业与深圳聚惠签署了《终止协议》,与盛泰鑫、上海豪敦及武若愚签署了《股份转让协议补充协议（二）》,协议的主要内容如下:

（一）《股份转让协议》

1.签署主体

甲方（“受让方”）:厦门益悦置业有限公司

统一社会信用代码:91350200303285066B

法定代表人:林伟国

乙方（“转让方”）:

深圳聚惠、盛泰鑫、上海豪敦、黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等38名股东。

2.股份转让及转让价款

（1）乙方同意按本协议之约定将标的股份转让给甲方,甲方同意按本协议之约定受让标的股份。标的股份的转让价格为每股人民币16.53元。

（2）乙方各自具体转让股份数量、比例及转让价款具体如下:

①自然人转让方

单位:股、元

序号	转让方姓名	身份证号码	转让数量	转让价款
1	黄和宾	350204********5	5,218,500	86,261,805
2	刘德全	610113********8	3,822,000	63,177,660
3	高玮琳	350204********6	1,414,870	23,387,801
4	康明旭	350221********4	539,000	8,909,670
5	刘志勋	640211********8	422,620	6,985,909
6	沈志献	352102********7	441,000	7,289,730
7	郭梅芬	350629********X	367,500	6,074,775
8	何大喜	350204********2	4,350,140	71,907,814
9	黄爱平	350623********4	1,542,920	25,504,468
10	陈俊平	352122********7	1,944,220	32,137,957
11	林东明	350221********4	1,384,785	22,890,496
12	刘慧军	150102********3	838,152	13,854,653
13	韩艳芬	150102********X	697,000	11,521,410
14	尹俊	150102********3	469,000	7,752,570
15	林建辉	350204********1	507,150	8,383,190
16	陈永坤	152104********X	405,100	6,696,303
17	刘惠	152104********5	349,300	5,773,929
18	陈汉斌	350424********9	349,120	5,770,954
19	陈晶	350321********6	344,120	5,688,304
20	张奕赠	350204********6	343,000	5,669,790
21	黄福贵	350621********X	800,000	13,224,000
22	韩宝山	152104********5	340,830	5,633,920
23	谢金祥	352622********3	297,040	4,910,071
24	许聪晖	350124********0	239,400	3,957,282
25	黄从增	350124********3	190,000	3,140,700
26	潘忠祥	310104********0	360,500	5,959,065
27	陈丽娟	350211********6	171,500	2,834,895
28	王诚	152104********4	155,600	2,572,068
29	杨义欢	350322********3	171,740	2,838,862
30	朱镇顺	350628********7	160,000	2,644,800
31	倪伟龙	330825********9	150,000	2,479,500
32	张明海	350211********7	63,000	1,041,390
33	柯学	610102********4	60,000	991,800
34	黄长仁	352225********9	50,000	826,500
35	武若愚	150202********1	1,291,279	21,344,842
小计			30,250,386	500,038,881

②非自然人转让方

单位:股、元

序号	转让方姓名	统一社会信用代码	转让数量	转让价款
1	深圳聚惠	91440300359958493K	6,477,328	107,070,232
2	盛泰鑫	91440300MA5D9K3T8M	1,819,944	30,083,674
3	上海豪敦	91310118MA1JL3YR63	938,172	15,507,983
合计			9,235,444	152,661,889

（3）本协议签署后五个工作日内,核心团队股东应依据相关法律法规和标的公司章程规定,促使标的公司董事会召集召开股东大会,将刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、郭梅芬、沈志献申请豁免履行其于2020年6月27日签署的维护黄和宾先生作为公司控股股东及实际控制人地位承诺函的提案，提交标的公司股东大会审议;若标的公司股东大会未能审议通过该等豁免议案,则刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、郭梅芬、沈志献不再参与本次股份转让,不影响其他转让方按照本协议约定转让标的股份。

（4）于本协议签署之日起二十个工作日内,乙方确认其各自应当缴纳的税收和费用（“税费”）并共同授权黄和宾向甲方出具书面通知甲方,甲方于本协议第6条约定交割先决条件满足之日起三个工作日内向税务主管部门履行代扣代缴义务;非自然人转让方的所得税,无需甲方代扣代缴。

（5）乙方为本次收购所聘请中介产生的服务费用（“中介费用”,按照各自实际股份转让价款的千分之五计）由转让方各自承担,乙方共同授权黄和宾在标的股份完成过户次日前将中介费用明细以及指定收款账户书面通知甲方;在标的股份完成过户登记至甲方名下后五个工作日内,甲方代乙方将中介费用从标的股份转让价款中扣划汇入指定收款账户。

（6）于标的股份转让完成过户登记至甲方名下后五个工作日内,甲方将各转让方的标的股份转让价款扣除代扣代缴转让方应缴税费（以实际代扣代缴金额为准）及中介费用后的剩余全部款项一次性分别支付至各转让方指定收款账户。

3、本次收购实施的先决条件

本次收购取得厦门市国资委批准。

4、标的股份交割先决条件

甲方履行本协议约定的标的股份转让过户登记（“交割”）的义务,须以下列条件得以满足或被甲方明确豁免为前提:

（1）本协议已经签署并生效;

（2）甲方完成对标的公司的尽职调查且对结果满意;

（3）乙方于本协议中所作陈述和保证,于本协议签署之日和交割日,均为真实、准确和完整;

（4）乙方已履行并遵守本协议要求其在交割前必须履行或完成的承诺和义务;

（5）自本协议签署之日起直至交割日,标的公司及其控股子公司在所有重大方面持续正常营业,与其一贯经营保持一致,并在业务、经营、管理团队、雇员、资产以及财务状况等方面无任何重大不利变化（参照上海证券交易所股票上市规则有关重大事项的定义）;

（6）本次收购履行经营者集中申报并取得国家市场监督管理总局出具的经营者集中反垄断审查不予禁止决定;

（7）不存在任何可能禁止或限制任何一方完成本协议规定的交易的有效禁令或类似法令,或该等法令项下的批准已获得或被豁免;

（8）除转让标的股份外,核心团队股东各成员分别需解外将不少于本次收购中其各自转让标的股份数量*15%的标的公司股份质押给甲方并办理完毕质押登记手续。

5、登记过户与交割

（1）本次收购实施先决条件满足之日起五个交易日内,乙方应配合甲方向证券交易所提交资料申请股份转让确认函,并确保所提供的文件资料符合法律法规及证券交易所的要求,如任何一方负责的文件资料存在缺陷或需要补充,则该方应在两个交易日内补充提供符合要求的文件资料。

如证券交易所对交易主体、交易结构安排等提出质疑并因此拒绝出具确认函的,各方应当尽快协商对交易主体或交易结构等进行调整,以符合证券交易所的要求。

（2）本次收购交割先决条件全部满足或被豁免之日且取得证券交易所出具的确认函后五个交易日内,乙方应当配合甲方向证券登记结算机构办理股份过户登记手续。并确保所提供的文件资料符合法律法规及证券登记结算机构的要求,如任何一方负责的文件资料需要补充,则该方应在两个交易日内补充提供符合要求的文件资料。

（3）本协议签署之日起七十五日内未能完成标的股份转让登记过户至甲方名下,甲方同意且协议各方签署之日后第七十六日起至标的股份完成登记过户之日期间,以标的股份转让价款为基数,按照年利率6%（每年按365天计）计息;为避免疑义,如果标的股份最终未完成标的股份转让过户登记的,甲方无需就该等未完成转让过户登记标的股份付息。

6、协议生效和解除

（1）本协议经甲方法定代表人或授权代表签署并加盖公章、乙方法定代表人或授权代表签署并加盖公章（就转让方是企业实体）/签字（就转让方是自然人）后生效。

（2）本协议因以下情形解除:

①各方协商一致解除;

②出现以下情形之一的,导致本协议无法履行的,任何一方均有权解除本协议,且双方互不承担违约、缔约过失或损失赔偿责任:

A、证券监管机构及相关机构对本次交易或本协议内容提出异议,导致本协议无法履行的;

B、本次收购未通过国家市场监督管理总局反垄断局经营者集中事项审查;

C、厦门市国资委未批准本次收购。

③非因任何一方原因,在本协议签署之日起一百二十日内仍无法完成本次股份转让过户登记手续,任何一方均有权单方面解除本协议,各方互不承担违约、缔约过失或损失赔偿责任。

7、违约及赔偿

（1）任一转让方违反本协议约定,或未履行本协议项下的任何一项义务,即构成本协议项下的违约,甲方有权要求违约方立刻纠正或采取补救措施。如违约方在甲方书面通知并提出纠正要求后的五日内仍未纠正或采取补救措施的,甲方有权对违约方目行决定选择以下一种或多种救济方式:

①终止与违约方的协议;

②要求违约方强制履行其在本协议项下的义务;

③要求违约方返还甲方代扣代缴/代缴的税费/费用;

④要求违约方支付违约金,违约金金额按如下金额孰高为准:A.本协议项下该违约方与甲方之间标的股份转让价款的30%;B.以虚假陈述、故意隐瞒、若存在标的公司市值（按当日收盘价计算）高于本次收购估值,按过渡期内最高市值减去本次收购估值的差额与该违约方转让标的股份比例的乘积计算得出的金额。违约金金额不足以弥补甲方损失的,违约方仍应弥补甲方的其他损失;

⑤要求违约方赔偿甲方为主张权利所支出的合理费用（包括但不限于:仲裁费、执行费、公告费、保全费、保全险费、律师费、差旅费等）。

（2）甲方违反本协议约定,或未履行本协议项下的任何一项义务,即构成本协议项下的违约,任一转让方有权要求甲方立刻纠正或采取补救措施。如甲方在该转让方书面通知并提出纠正要求后的五日内仍未纠正或采取补救措施的,该转让方有权对甲方的违约行为目行决定选择以下一种或多种救济方式:

①终止该转让方与甲方的协议;

②要求甲方强制履行其在本协议项下的义务;

③要求甲方支付相当于本协议项下其与该转让方之间标的股份转让价款的30%的违约金。违约金金额不足以弥补该转让方损失的,甲方仍应弥补该转让方的其他损失;

④甲方还应赔偿该转让方为主张权利所支出的合理费用（包括但不限于:仲裁费、执行费、公告费、保全费、保全险费、律师费、差旅费等）。

（二）《股份转让协议补充协议》

1.签署主体

甲方:厦门益悦置业有限公司

统一社会信用代码:91350200303285066B

法定代表人:林伟国

乙方:

（1）黄和宾,公民身份号码:350204********5

（2）刘德全,公民身份号码:610113********8

（3）高玮琳,公民身份号码:350204********6

（4）康明旭,公民身份号码:350221********4

（5）刘志勋,公民身份号码:640211********8

（6）沈志献,公民身份号码:352102********7

（7）郭梅芬,公民身份号码:350629********X

以上各方在本协议中各称“一方”,并称“各方”;其中:乙方（1）-（7）各称为“乙方”/“核心团队股东”。

2.进一步声明和承诺

（1）标的公司是根据中国法律合法设立并有效存续的股份有限公司,《股份转让协议》及本协议的签署和履行将不违反标的公司章程或其它组织规则,不违反标的公司与其他第三方签订的任何协议或合同。

（2）乙方已向或将向甲方提供标的公司全面的财务报表,该等财务报表依中国会计准则编制,公允地反映了标的公司的财务状况、资产负债情况、经营情况和现金流量情况;该等财务报表真实、准确、完整,并无任何虚假、重大遗漏、隐瞒或误导。

（3）标的公司（包括控股子公司,下同）合法、完整地拥有现有的土地使用权、房产、机器设备等无形资产和固定资产,如标的公司的无形资产和固定资产（包括租赁房产）存在权利瑕疵,乙方承诺予以切实解决,以保障标的公司正常开展生产经营。

（4）标的公司（包括控股子公司,下同）信息披露真实、准确、完整,无任何虚假、重大遗漏、隐瞒或误导,不存在应披露而未披露或披露不实的或有事项、承诺事项及对本次交易的合法有效性、交易价格及交割日后标的公司产生不利影响的其他事项。不存在应披露而未披露或未如实披露可能导致标的公司触及上海证券交易所上市规则规定的退市与风险警示情形。如本次交易完成后标的公司出现交割前因核心团队股东故意或重大过失而存在的未披露或失实披露事项,给甲方或标的公司造成损失的,乙方负责赔偿甲方或标的公司造成的经济损失并承担违约责任。

3.标的公司治理

（1）标的公司董事会由6名非独立董事和3名独立董事组成。其中,甲方有权在本次收购完成后第一届董事会中推荐4名非独立董事（含董事长）,乙方有权在本次收购完成后第一届董事会中推荐2名非独立董事,双方推荐的非独立董事应在符合相关法律法规条件下推护上市公司的利益;甲方有权在本次收购完成后第一届董事会中推荐1名独立董事人选。

（2）标的公司监事会由3名监事组成。其中,甲方有权在本次收购完成后第一届监事会中推荐1名监事（担任监事会主席）,乙方有权在本次收购完成后第一届监事会中推荐1名监事。

（3）本次收购完成后第一届高管团队中,