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 11 月
修订说明
2021 年 11 月 12 日，北京天象与益悦置业签署了《股份转让协议补充协议(二)》，协议约定双方同意将 2021 年 8 月 16 日签署的《股份转让协议》中有权解除协议条款的期限延长至 2021 年 12 月 31 日。除以上条款变更外，其余条款仍按已签署的协议约定执行。本报告书就本次权益变动的交易双方所签署的《股份转让协议补充协议(二)》事项进行补充说明，具体参见本报告书“第四节权益变动方式”。此外，益悦置业进一步明确了未来 12 个月继续增持股份的下限，具体参见本报告书“第三节本次权益变动目的及决策程序”。

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
厦门金展	指	厦门国际会展控股有限公司
北京天象	指	北京天象道通资产管理有限公司
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	益悦置业受让北京天象所持合诚股份 16,147,700 股，占协议签订时上市公司总股本的 8.05%
《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	2021 年 8 月 16 日益悦置业作为甲方与北京天象签署的《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(一)》	指	2021 年 8 月 16 日益悦置业作为甲方与北京天象签署的《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(一)》
《股份转让协议补充协议(二)》	指	2021 年 11 月 12 日益悦置业作为甲方与北京天象签署的《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(二)》
《转让协议》	指	2021 年 6 月 21 日益悦置业作为甲方与合诚股份 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》
《补充协议》	指	2021 年 8 月 10 日益悦置业作为甲方与合诚股份 3 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之补充协议
《终止协议》	指	2021 年 8 月 10 日益悦置业作为甲方与合诚股份东寨惠(深圳)基金管理有限公司签署的《终止协议》
《补充协议(二)》	指	2021 年 10 月 19 日益悦置业作为甲方与盛泰鑫、上海豪效、黄和宾、刘德仝、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郑梅芬等 37 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

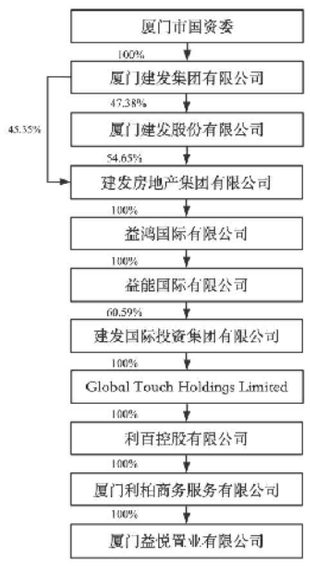
名称	厦门益悦置业有限公司
注册地	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区翔云一路 95 号运通中心 604B 单元之八十五
法定代表人	林伟国
注册资本	200,000 万元
统一社会信用代码	91350200303285066B
企业类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
控股股东	厦门利柏商务服务有限公司
主要经营范围	房地产开发经营；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；物业管理；对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外)；投资管理(法律、法规另有规定除外)；资产管理(法律、法规另有规定除外)；企业管理咨询；房屋建筑业；建筑装饰；其他工程准备活动(不含爆破)；市政道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程；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	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	91450100753730884O
企业类型	有限责任公司(港澳台法人独资)
经营期限	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；土地使用权租赁。
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	厦门兆璟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	福州平晋房地产有限公司	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相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	厦门兆祁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；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	286,342.25	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)；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.主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。
5	厦门会展集团股份有限公司	5,000.00	厦门会展持股96% 建发集团持股4%	会议及展览服务；文艺创作与表演；经营性演出及经纪业务；文化、艺术活动策划；广告的设计、制作、代理、发布；体育场馆；体育组织；体育经纪人；其他文化艺术经纪代理(不含须经许可审批的项目)；其他未列明商务服务业(不含需经许可审批的项目)；装卸搬运；机械设备仓储服务；其他仓储业(不含需经许可审批的项目)；物业管理；停车场管理；建筑物清洁服务；其他未列明清洁服务(不含须经行政审批许可的事项)；艺术表演场馆的管理(不含文艺演出)；计算机及通讯设备租赁；其他未列明的机械与设备租赁(不含需经许可审批的项目)；娱乐及体育设备出租；其他文化及日用品出租；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；其他人力资源服务(不含需经许可审批的项目)；电力供应。
6	厦门华益工贸有限公司	710.00	建发集团持股100%	1、自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品除外的其它商品及技术的进出口业务；加工贸易(对销贸易、转口贸易)业务；2.批发、零售机械、电子设备、摩托车及零配件、汽车零配件、建筑材料、纺织品、百货、五金交电、金属材料、日用杂品、工艺美术品(不含金银首饰)、燃料油(不含成品油)。
7	福建嘉悦投资发展有限公司	1,000.00	建发集团持股95% 华益工贸持股5%	对酒店业投资；房地产开发经营；物业管理。(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)
8	武夷山大红袍山庄开发有限公司	53,000.00	建发集团持股46%	旅游酒店投资，度假休闲养生开发。(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)
9	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	建发集团持股90% 华益工贸持股10%	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务(法律、法规另有规定除外)。
10	建发集团(香港)有限公司	100万港币	建发集团持股100%	投资。
11	厦门建发医疗健康投资有限公司	100,000.00	建发集团持股95% 华益工贸持股5%	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)；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）。
12	厦门建发文创体育投资有限公司	20,000.00	建发集团持股95% 华益工贸持股5%	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)。
13	厦门建发金融投资有限公司	10,000.00	建发集团持股90% 华益工贸持股10%	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)；非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务(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；投资咨询(法律、法规另有规定除外)；社会经济咨询(不含金融业务咨询)；其他未列明商务服务业(不含需经许可审批的项目)；黄金现货销售；白银现货销售。
14	建发房地产集团有限公司	200,000.00	建发集团持股45.346% 建发股份持股54.654%	1.房地产开发与经营及管理；2.房地产咨询；3.批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料(不含化学危险物品)；4.装修、装饰；5.经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(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。
15	上海兆御投资发展有限公司	10,000.00	建发集团持股100%	实业投资；投资管理，物业管理；企业管理咨询(不得从事经纪)；房地产开发；从事货物及技术的进出口业务。(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)
16	厦门建发优客会网络科技有限公司	1,000.00	建发集团持股100%	其他互联网服务(不含需经许可审批的项目)；粮油类预包装食品零售(含冷藏冷冻食品)；糕点、面包类预包装食品零售(含冷藏冷冻食品)；其他未列明预包装食品零售(含冷藏冷冻食品)；其他际合零售；数据处理和存储服务；商务信息咨询；企业管理咨询；其他未列明信息技术服务业(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)；果品零售；蔬菜零售；纺织品及针织品零售；服装零售；鞋帽零售；箱、包零售；工艺美术品及收藏品零售(不含文物、象牙及其制品)；日用家电设备零售；通信设备零售；其他电子产品零售；互联网销售。
17	厦门建发城服发展股份有限公司	20,000.00	建发集团持股95% 华益工贸持股5%	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；城乡市容管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；工程管理服务；停车场服务；城市公园管理；游览景区管理；物业管理；广告制作；广告设计、代理；土石方工程施工；智能控制系统集成；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发；机械电气设备销售；电气设备销售；建筑物清洁服务；水污染治理；房屋拆除服务；林业有害生物防治服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目：建筑智能化系统设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程设计；建设工程施工；建筑物拆除作业(爆破作业除外)；城市生活垃圾经营性服务；电气安装服务；房地产开发经营；道路货物运输(不含危险货物)。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
18	厦门国际酒业运营中心有限公司	2,000.00	建发集团持股95% 华益工贸持股5%	酒、饮料及茶叶类预包装食品批发(含冷藏冷冻食品)；酒、饮料及茶叶类散装食品零售(含冷藏冷冻食品)；其他未列明散装食品零售(含冷藏冷冻食品)；其他未列明预包装食品零售(含冷藏冷冻食品)；从事投关业务；从事报检业务；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)；其他未列明商务服务业(不含需经许可审批的项目)；办公服务；信用服务(不含需经许可审批的项目)；会议及展览服务；市场管理；提供企业营销策划服务；供应链管理；互联网销售；文化、艺术活动策划；其他未列明文化艺术业；自有房地产经营活动。
19	宁夏建发实业发展有限责任公司	1,000.00	建发集团持股100%	酒的制造、批发、零售；房地产开发经营；物业管理；住宿；餐饮**(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)
20	联发集团有限公司	210,000.00	建发股份持股95%	投资以办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易、“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资及投资管理、投资咨询(法律、法规另有规定除外)。

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；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

最近三年一期，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	2021 年 6 月 30 日
资产总额	6,143,841.76	11,632,810.48	18,122,630.51	28,243,333.25
负债总额	5,424,973.48	9,984,613.64	14,745,487.25	23,625,153.80
所有者权益总额	718,868.28	1,648,196.84	3,377,143.26	4,618,179.45
资产负债率	88.30%	85.83%	81.37%	83.65%
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	1,127,123.48	1,671,668.19	4,273,130.03	837,923.05
营业成本	747,357.47	1,217,975.27	3,518,661.16	721,890.77
净利润	135,394.60	174,110.12	237,031.06	30,227.28
净资产收益率	18.83%	10.56%	7.02%	0.65%

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，2021 年 1-6 月财务数据未经审计；2021 年 1-6 月净资产收益率为 2021 年 1-6 月数据计算，未做年化处理。

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
潘燕薇	监事	厦门市	中国	无
张颜青	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	5.25%	建发集团	电子元器件
3	宏发科技股份有限公司	600885	6.71%	联发集团	继电器
4	建发国际投资集团有限公司	1908.HK	60.59%	益能国际	房地产开发
5	建发物业管理集团有限公司	2156.HK	63.17%	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	150,000	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益悦置业看好上市公司未来发展前景，拟进一步提升益悦置业在合诚股份的持股比例，增强益悦置业作为控股股东对上市公司的控制力，以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

本次权益变动前，益悦置业分别于 2021 年 6 月 21 日、2021 年 8 月 10 日及 2021 年 10 月 19 日与合诚股份股东签署了《转让协议》、《终止协议》、《补充协议》及《补充协议(二)》，协议约定合诚股份 37 名股东将其合计持有的合诚股份 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。截至本报告书签署日，前述交易尚未完成，交易各方正积极推进股票过户工作。

本次权益变动完成后，益悦置业将增加持有合诚股份 16,147,700 股股份，合计持有合诚股份 49,156,202 股股份，占总股本的 24.51%。

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、集中竞价交易方式继续取得上市公司 0.5%—5.49%(不含)的股份，即通过协议转让、大宗交易、集中竞价交易方式合计持有上市公司 25.01%—30%(不含)的股份。

若未来信息披露义务人增减持上市公司股份，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

厦门市国资委已作出批复，原则同意了本次权益变动方案。

益悦置业控股股东利柏商务已作出了股东决定，同意了本次权益变动方案。

(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，益悦置业分别于 2021 年 6 月 21 日、2021 年 8 月 10 日及 2021 年 10 月 19 日与合诚股份股东签署了《转让协议》、《终止协议》、《补充协议》及《补充协议(二)》，协议约定 37 名股东将其合计持有的合诚股份 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。

截至本报告书签署日，前述交易尚未完成，交易各方正积极推进股票过户工作。本次权益变动完成后，益悦置业将增加持有合诚股份 16,147,700 股股份，合计持有合诚股份 49,156,202 股股份，占总股本的 24.51%。

二、权益变动的方式

2021 年 8 月 16 日，益悦置业与北京天象签署了《股份转让协议》及《股份转让协议补充协议(一)》。根据协议内容，在满足益悦置业于 2021 年 6 月 21 日及 2021 年 8 月 10 日与合诚股份股东所签署的《转让协议》、《终止协议》及《补充协议》中约定的合诚股份 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完成交割等先决条件下，北京天象应将其合计持有的上市公司 16,147,700 股(对应合诚股份总股本的 8.05%)的股份转让予益悦置业，转让价格为 16.53 元/股，合计 266,921,481 元。

2021 年 11 月 12 日，北京天象与益悦置业签署了《股份转让协议补充协议(二)》，协议约定双方同意，将 2021 年 8 月 16 日签署的《股份转让协议》中有权解除协议条款的期限延长至 2021 年 12 月 31 日。除以上条款变更外，其余条款仍按《股份转让协议》约定执行。

三、本次权益变动相关协议的主要内容

于 2021 年 8 月 16 日，益悦置业与北京天象签署了《股份转让协议》及《股份转让协议补充协议(一)》，于 2021 年 11 月 12 日，益悦置业与北京天象签署了《股份转让协议补充协议(二)》，相关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”)：北京天象道通资产管理有限公司

统一社会信用代码：91110106095801088Q

法定代表人：邱磊

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)乙方转让标的股份数量及转让价款具体如下：

转让方	对应产品名称	转让股份数量(股)	股份转让价款(人民币元)
北京天象道通资产管理有限公司	北京天象道通资产管理有限公司—天象 19 号私募证券投资基金	9,908,380	163,785,521
	北京天象道通资产管理有限公司—天象 18 号私募证券投资基金	3,549,588	58,674,690
	北京天象道通资产管理有限公司—天象 20 号私募证券投资基金	2,689,732	44,461,270
合计		16,147,700	266,921,481

(3)乙方同意按照实际股份转让价款的千分之五计算承担和支付本次收购中介服务费用(“中介费用”)，在标的股份完成过户登记至甲方名下后五个工作日内，甲方从标的股份转让价款中直接扣划由乙方承担的中介费用。

(4)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，甲方将乙方的标的股份转让价款扣除代扣代缴乙方应承担税收和费用(“税费”，以实际代扣代缴金额为准，如有)及中介费用后的剩余全部款项一次性支付至乙方指定收款账户。

3.本次收购实施的先决条件

本次收购取得甲方所属有权审批国有资产监督管理部门的批准(如涉及)。

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)本协议已经双方签署并生效；

(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反垄断局出具的经营者集中反垄断审查不予禁止决定(如需)；

(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。

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，双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)本协议签署之日起四十五日内未能完成标的股份转让登记过户至甲方名下，甲方同意自本协议签署之日后第四十六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，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连同标的股份转让价款一并支付；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(如涉及)；

C.甲方所属有权审批国有资产监督管理部门未批准本次收购(如涉及)。

③非因任何一方原因，在本协议签署之日起九十日内仍无法完成本次股份