

证券代码：603316

证券简称：诚邦股份

公告编号：2023-034

诚邦生态环境股份有限公司

关于全资子公司出售房产暨关联交易的公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 诚邦生态环境股份有限公司（下称“公司”或“诚邦股份”）下属全资子公司杭州诚邦环保科技有限公司（以下简称“诚邦环保”）拟将其持有的位于杭州市西湖区滨投云栖名筑西区8号楼401室房产（评估价值1,313.03万元），转让给公司控股股东方利强先生之配偶李敏女士，转让价格1,417.05万元。

● 本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第四届董事会第十八次会议审议通过，无须提交股东大会审批。

一、关联交易概述

公司下属全资子公司诚邦环保为盘活资产，加强资金回笼，提高资产运营效率，增加资产的流动性，拟与李敏女士签订《房屋买卖合同》，将诚邦环保位于杭州市西湖区滨投云栖名筑西区8号楼401室房产（房产建筑面积318.28平方米，规划用途：商服用地/办公用房）转让给李敏女士。诚邦环保拟按杭州君安房地产资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（杭君安房估(2024)字第006号）为依据，在评估价1,313.03万元的基础上，经双方协商，转让价格为1,417.05万元。

鉴于李敏女士是公司控股股东、实际控制人方利强先生之配偶，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次房产转让构成关联交易。本次关联交易已经公司2024年7月26日召开的第四届董事会第十八次会议审议通过，关联董事回避表决，独立董事进行了事前认可并发表独立意见，属于董事会审议权限范围，无须提交股东大会审批，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的

重大资产重组。

二、关联方介绍

鉴于李敏女士为公司实际控制人、控股股东方利强先生之配偶，本次交易构成关联交易。

李敏，身份证号码：332623*****0026。截至本公告披露日，李敏女士直接或间接持有公司 22,648,684 股股份，占公司总股本比例为 8.57%。方利强先生及其一致行动人李敏女士合计控制公司 114,134,106 股股份，占公司总股本比例为 43.19%。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的为诚邦环保持有的位于杭州市西湖区滨投云栖名筑西区 8 号楼 401 室房产，房产建筑面积 318.28 平方米，房产规划用途为商服用地/办公用房，土地使用年限至 2059 年 09 月 08 日。

2、交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、交易标的于 2021 年购买，2023 年交房，最近一年又一期财务报表的账面价值如下：

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日（已经审计）			2024 年 6 月 30 日（未经审计）		
	账面原值	已计提的折旧	账面净值	账面原值	已计提的折旧	账面净值
房产	1,302.11	15.46	1,286.65	1,341.82	30.92	1,310.90

（二）交易标的评估情况

1、评估机构：杭州君安房地产资产评估有限公司

2、本次估价的价值时点：2024 年 06 月 27 日

3、采用的估价方法：

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边类似房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终对房地产市场价格采用比较法。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	可以收集到本小区类似房地产出售可比交易案例，可采用市场法	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象未来收益难以测算，同时风险难以量化，估价对象租赁价值不选取收益法	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象属于已建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续建设成本，故本次估价不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	办公房地产大都取决于效用而非取决于成本采用成本法估价其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值，故不适合采用成本法进行估价	不选取

根据估价目的，本次房地产价值采用比较法进行估价测算：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。通过对类似房地产的已知价格进行交易情况、市场状况、区域因素、权益因素等的修正，以此估算得出估价对象的房地产比准价格，其计算公式为：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正。

4、估价结果：

经过实地查勘和市场调查，按照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法，对位于杭州市西湖区滨投云栖名筑西区 8 号楼 401 室房地产，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二四年六月二十七日估价结果市场价值为人民币 1,313.03 万元，折合房地产平均单价 41,254 元/m²。

（三）交易标的定价及公平合理性分析

根据上述房产估价报告，标的房产评估价值为 1,313.03 万元，经交易双方友好协商确定本次标的资产的交易价格为人民币 1,417.05 万元（含增值税）。

本次关联交易价格在评估价的基础上，遵循公平合理的定价原则，经过协商确定。本次交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司和股东的利益、特别是中小股东的利益。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）协议主要条款

- 1、甲方（出让方）：杭州诚邦环保科技有限公司
- 2、乙方（受让方）：李敏
- 3、交易标的：杭州市西湖区滨投云栖名筑西区 8 号楼 401 室房产（房产建筑面积 318.28 平方米）
- 4、转让价格：在评估价基础上，经甲乙双方协商，确定转让价格为人民币 1,417.05 万元。
- 5、价款支付方式：甲、乙双方同意，乙方在本合同签订之日起 10 个工作日内向甲方一次性支付全部房款。

6、房屋过户及交付：甲、乙双方同意，双方应于本合同签订之日起 10 个工作日内到房地产主管部门办理过户手续。甲方应配合乙方办理本次交易房产的验房、交房，与乙方签署交易房产对应的《商品房买卖合同》，签署书面交割文件。甲方应当在本合同签订之日起 10 个工作日内将该房屋交付给乙方。双方查验房屋后以【签署交付证明】【甲方将房屋钥匙交付给乙方】作为房屋转移占有的标志。

7、违约责任：甲方如不按本协议规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期 1 天按房价的总额万分之五计算违约金给与乙方。乙方全部或部分不履行本协议约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日万分之五计算的违约金给与甲方。

8、本合同履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过第三方调解组织等机构调解；或提交杭州市仲裁委员会仲裁。

9、本合同自甲乙双方签订之日起生效。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次拟出售房产存在闲置状态，与公司未来的发展方向关联度不高，通过本次交易有利于盘活和优化公司存量资产，优化资产结构，加强资金回笼，提高资产运营效率，增加资产的流动性。

本次交易完成后，将有利于降低公司成本费用负担，优化资产结构，为公司未来发展储备资金，符合公司整体发展战略的需要，有利于实现股东利益最大化。本次交易在扣除账面净值、各类税费和手续费后，预计可产生净利润约 106 万元。鉴于尚存在交易各类税费和手续费等未确定的情况，最终利润金额以审计结果为准。

六、该关联交易应当履行的审议程序

（一）董事会审议情况

公司第四届董事会第十八次会议以 5 票同意，3 票回避，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过本次关联交易，关联董事方利强先生、张兴桥先生、李婷

女士回避表决，其余非关联董事一致同意。

(二) 独立董事事前认可及独立意见

公司全体独立董事召开了独立董事专门会议，对本次关联交易出具了事前认可及独立意见：

本次出售资产的定价原则是交易双方根据评估机构的评估值进行协商确定，遵循了公平、公正、公开原则，有利于盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，没有损害公司及其他股东，特别是中小股东的利益。审议表决程序符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，同意本次关联交易。

(三) 监事会意见

公司监事会核查后，发表意见如下：本次出售资产的定价原则是交易双方根据评估机构的评估值进行协商确定，遵循了公平、公正、公开原则，有利于盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形。因此，监事会同意上述交易事项。

特此公告。

诚邦生态环境股份有限公司

董事会

2024年7月27日