

196006.SH
197851.SH
197607.SH
197394.SH
197430.SH
197008.SH
196810.SH
178938.SH
178405.SH
175936.SH
166727.SH
145542.SH

21 丰港 06
21 丰港 D3
21 丰港 D2
21 丰港 05
21 丰港 D1
21 丰港 04
21 丰港 03
21 丰港 02
21 丰港 01
21 大丰 01
20 大丰 01
17 大丰 01

江苏大丰海港控股集团有限公司 关于涉及重大诉讼的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员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相应的法律责任。

一、诉讼的基本情况

(一) 诉讼受理机构名称

江苏省盐城市中级人民法院

(二) 各方当事人及法律地位

1、原告：盐城市大丰区大力压缩机产品贸易部（以下简称“大力贸易部”）、南京理研机电设备销售中心（以下简称“理研销售中心”）

2、被告：江苏大丰海港控股集团有限公司（以下简称“海港公司”、“发行人”）

(三) 案件的基本情况

1、案号：(2021)苏09民终5079号

2、案由：股权转让纠纷

3、诉讼标的：经济开发区3号路西24亩商住用地、诉讼费

4、涉案金额：35,767,042元

5、原告诉讼请求：

(1) 撤销盐城市大丰区人民法院(2020)苏0982民初1159号民事判决，依法改判支持其按照2019年度土地价值3,021.38万元（已扣除收到的补偿款）的标准主张的诉讼请求（与一审诉请一致），或发回重审。



(2) 本案受理费由海港公司承担。

6、原告诉讼理由：

(1) 2009年9月29日，大力贸易部、理研销售中心与海港公司签订《股权转让协议书》，约定海港公司以5,200万元的价格购买大力贸易部、理研销售中心作为股东的大丰丰裕置业有限公司（以下简称“丰裕公司”）100%的股权。同日还签订了《股权转让协议补充协议》，明确约定丰裕公司所有、位于大丰区经济开发区16,323平方米的商住用地在抵押权消灭后无条件配合返还给大力贸易部、理研销售中心，相关税费由大力贸易部、理研销售中心承担。2019年11月21日，大力贸易部、理研销售中心与海港公司签订《协议书》一份，约定海港公司先行给付补偿款636.6万元，如不足补偿可另行诉讼解决。

(2) 案涉土地在海港公司单方申请收储的过程中，大力贸易部、理研销售中心均不知情，因海港公司的过错导致案涉土地因政府规划调整而无法释放，应当由海港公司承担赔偿责任。2019年6月，经大丰区政府主持协调，明确解决方案首先是将土地在合理合法的基础上返还。2019年7月1日，海港公司向大丰区土地收储中心申请将案涉土地释放给大力贸易部、理研销售中心，该申请释放的申请书表明海港公司认可在2019年7月1日时间节点，土地的价值仍然属于上诉人。因大丰区规划调整导致土地无法释放，海港公司对于其过错导致的后果应当按照2019年度的标准计算土地价值，此符合当时双方的真实意思表示。

(3) 2011年11月23日，海港公司单方申请收储土地的请示中写明了收储的原因，但根据一审中大力贸易部、理研销售中心的举证，海港公司2011年将2009年受让大力贸易部、理研销售中心的公司股权（不包括案涉土地）以7,100万元的价格出售给了上海浦丰能源发展有限公司（以下简称“上海浦丰公司”）。因案涉土地在双方的股权转让协议中明确约定为属于大力贸易部、理研销售中心的资产，在海港公司将丰裕公司100%股权转让给上海浦丰公司后，办理股权转让势必包括案涉土地，所以海港公司才单方申请将案涉土地收储，造成大力贸易部、理研销售中心未能获得案涉土地使用权的根本原因是海港公司导致。收储的目的也是为了将来能将案涉土地返还大力贸易部、理研销售中心，那么对于大力贸易部、理研销售中心而言，土地损失应当是2019年大丰区的土地规划调整，所以本案按照2019年的土地价值作为赔偿依据是上诉人的实际损失。

(4) 2019年11月14日，案涉土地产权证书被注销，该注销行为即代表了大力贸易部、理研销售中心已无法再获得案涉土地的使用权，所以即使按照注销时间为基准，也应当按照2019年的土地价值计算大力贸易部、理研销售中心的实际损失。综上，请求二审法院查明事实，依法支持大力贸易部、理研销售中心的上诉请求。

7、本公司答辩内容及理由：

双方股权转让协议书对返还土地的约定属于无效约定，案涉土地使用权是江苏超力机械有限公司（以下简称“超力公司”）2007年摘牌取得，后超力公司实际控制人侯晓冬以大力贸易部、理研销售中心名义设立了丰裕公司，并将上述土地登记至丰裕公司名下。2009年9月，大力贸易部将其在丰裕公司的全部股权转让给海港公司，协议约定了海港公司将案涉土地最终转移给大力贸易部，上述土地返还的条款是无效的。案涉土地自2007年摘牌后一直未开发利用，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条以及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定，案涉土地返还的约定违反上述法律法规强制性规定，应为无效条款。请求二审法院驳回大力贸易部、理研销售中心的上诉。

8、本公司诉讼请求

海港公司不服盐城市大丰区人民法院（2020）苏0982民初1159号民事判决中的部分事实认定和处理结果，请求依法改判或发回重审。

9、本公司诉讼理由：

（1）一审判决关于双方在股权转让协议中返还土地的约定有效且海港公司构成违约的认定不当。案涉大丰区开发区16,323平方米商住土地使用权是超力公司2007年摘牌取得，后超力公司实际控制人侯晓冬以大力贸易部、理研销售中心名义设立丰裕公司，并将上述土地登记至丰裕公司名下。2009年9月，大力贸易部、理研销售中心将其在丰裕公司的全部股权转让给海港公司，其在《股权转让协议补充协议》中约定股权转让对应的公司资产不包括案涉用地在内，该幅土地因超力公司向大丰建行设立了抵押权，待附着在该幅土地上的抵押权消灭后，海港公司无条件将该土地转移给大力贸易部和理研销售中心，相关税费由受让方承担。海港公司一审答辩时即提出上述土地返还的条款无效。案涉土地自2007年摘牌以来一直未作任何开发利用，根据《中华人民共和国城市房地产管

理法》第三十八条以及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定，案涉土地返还的约定违反上述法律法规强制性规定，应为无效条款。即使案涉土地抵押权消灭后，实际也不具备转让或返还条件，不存在丰裕公司将案涉土地以生地状态返还给大力贸易部、理研销售中心的可能性。在返还条款无效情形下，案涉土地就不能从丰裕公司中剥离而单独处置，只能随丰裕公司股权一并转让，由海港公司依法按评估价随同丰裕公司股权一并受让。无效条款就不存在违约情形，一审法院应以 2009 年 9 月的股权转让日为基准日评估作价，按实提高股权转让价款，价款本金由海港公司支付。因双方对无效条款的形成均具有过错，相关利息损失应当按过错分担，不应判决由海港公司全部承担。

(2) 一审法院采信盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司（以下简称“亚信评估公司”）基准日 2011 年 11 月 27 日的评估报告不当，亚信评估公司的评估报告严重失实。①地价定义的设定条件错误。亚信评估公司是 2021 年进行的现场勘察，而报告基准日是 2011 年 11 月 27 日，故现场地价定义是对十年前情况的假设。其假设条件是“五通一平”，且供水、供电、排水、电讯条件优，道路条件较优。但海港公司提交的亚信评估公司 2011 年 2 月的评估报告显示，亚信评估公司当时现场勘察的状况是“五通”，但土地为生地，未平整，供水、供电、排水条件为较优（未达到优等）。两者差距较大，亚信评估公司 2021 年的现场勘察结果要比事后假设更为可靠，亚信评估公司的假设条件毫无事实根据。②亚信评估公司评估时考虑了该幅土地的容积率、绿化率等《土地使用权出让合同》中载明的指标，但未考虑《规划设计要点》的其他要求，这会导致地价评估严重失真。规划设计中的每个条件都会对地价带来实质性影响，例如人防工程的配建、社区用房、道路红线退让、厕所等公共设施配套等等，规划附加条件越多，开发成本越高，地价就会越低，规划设计要点的规划条件绝对不能被忽略。③评估结果差距过大。亚信评估公司的评估报告是海港公司为该幅土地收储而委托所作，以 2011 年 2 月 9 日基准日的价格评估为 1,599.654 万元，这在当时相似地段的同类土地中价格已经很高。亚信评估公司的评估报告以 2011 年 11 月 27 日为评估基准日，两者相差不足 10 个月，但评估价却高达 2290.93 万元，差额 690 余万元，差价率 43.5%。2011 年前后数年大丰的房价、地价均非常稳定，从未出现大起大落的情形，地价短期内差异如此巨大完全不可能。一审质证时，海港公司

明确要求鉴定人到庭说明地价定义设定依据、规划条件裁量、大丰当时地价调查资料等相关情况，但一审法院未予理涉，程序不当。

(3) 海港公司要求抵销 500 万元代偿款的抗辩要求应当得到支持。无论案涉土地是留在丰裕公司还是返还大力贸易部、理研销售中心，该幅土地完全合法取得的前提条件是消灭超力公司在该幅土地上设定的抵押。大力贸易部、理研销售中心和超力公司自己不偿还银行借款，大丰建行在贷款到期后向丰裕公司主张行使抵押权，海港公司为了保护案涉土地实际向建行代偿了 500 万元借款及利息，消灭了抵押权。故无论谁主张案涉土地使用权或相关财产性权益，海港公司均有权要求其先行偿还垫付款项，否则其主张权益的条件即未成就。海港公司在一审中明确提出该项抗辩并提供了相应证据，一审法院未予理涉，显然失当。

鉴于一审判决在部分事实的认定和处理上明显错误，请求二审法院支持海港公司的上诉请求，依法改判或将本案发回重审。

10、原告答辩内容及理由

(1) 本案《股权转让协议》中返还土地的条款并未违反相关土地出让和转让的法律规定。案涉 24 亩土地大力贸易部、理研销售中心在 2007 年 1 月 5 日通过挂牌方式获得土地使用权，2007 年 3 月 30 日该地块办理了预登记证书，直至 2011 年 6 月 16 日方才办理正式的土地使用权证书，证书号为大土(开)国用(2011)第 48、49 号。根据 2011 年 11 月 23 日海港公司向大丰区国土资源局提交的《关于请求收储土地并重新挂牌的请示》、2012 年 2 月 20 日大丰港管委会向国土资源局出具承诺书、2019 年 7 月 1 日海港公司向大丰区土地收储中心申请土地释放的申请，以及大力贸易部、理研销售中心在一审时向法院提交的由大丰区副区长主持双方及国土局、经信委、开发区管委会的会议记录，以上证据均证实了海港公司为了招商引资百亿企业博汇集团，经大丰区政府同意，将大力贸易部、理研销售中心在港口的土地与案涉 24 亩土地进行置换并重新挂牌，由海港公司出资，由大力贸易部、理研销售中心摘牌的方式取得案涉 24 亩土地的使用权。但海港公司一直拖延履行，直至 2019 年 11 月因大丰区规划调整导致案涉 24 亩土地使用权证被注销，已经无法按照双方签订的《股权转让协议》履行，所有的过错均是因为海港公司的行为导致，海港公司应当承担所有赔偿责任。

(2) 一审法院适用亚信评估公司的估价报告书并无不当，该公司经一审法院委托，根据现场勘验的结果作出的估价报告，充分考虑了容积率、建筑密度等因素。

(3) 海港公司要求将代偿建设银行 500 万元贷款予以抵偿无任何事实依据。依据双方签订的股权转让合同的约定，海港公司还未能证明已经完全给付 5,200 万元的事实，同时代偿行为未经大力贸易部、理研销售中心同意，因属其他法律关系，本案不应予以审查，海港公司一审中也未提起反诉，故本案不应审理股权转让价款的事实。

(4) 一审在第三次开庭中对评估报告进行质证时，海港公司没有在庭前书面申请鉴定人到场，其只是在开庭过程中提出需要法庭通知评估人员到庭说明评估的具体路线，参照同地段的地价依据，其并非书面要求鉴定人到庭接受双方质证，而估价报告中对于海港公司提出的问题均已作出说明，所以一审法院适用该报告的程序并无不当。

综上，请求二审法院查明事实，依法驳回海港公司的上诉请求。

二、本次诉讼判决情况

(一) 一审判决

依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第一百一十二条、第一百一十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条之规定，一审法院判决：

1、海港公司于判决生效之日起 30 日内给付大力贸易部、理研销售中心 636.6 万元自 2011 年 12 月 27 日起至 2019 年 8 月 19 日止按中国人民银行同期同类贷款基准利率、自 2019 年 8 月 20 日起至 2019 年 11 月 22 日止按全国银行间同业拆借中心公布的市场贷款利率计算的利息，336.6 万元自 2019 年 11 月 23 日起至 2019 年 12 月 4 日止按全国银行间同业拆借中心公布的市场贷款利率计算的利息。

2、海港公司于判决生效之日起 30 日内给付大力贸易部、理研销售中心 1,654.33 万元，并承担该款自 2020 年 3 月 24 日起至实际给付之日止按全国银行间同业拆借中心公布的市场贷款利率计算的利息。

3、驳回大力贸易部、理研销售中心的其余诉讼请求。

如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 209,369 元，由大力贸易部、理研销售中心负担 88,089 元，海港公司负担 121,280 元。评估费 91,200 元，由海港公司于判决生效后 30 日内直接支付给大力贸易部、理研销售中心。

（二）二审判决

二审法院查明的事实与一审查明的事实无异，对一审查明的事实予以确认。

二审争议焦点为：（1）双方关于返还土地的约定是否有效；（2）大力贸易部、理研销售中心主张赔偿土地损失的价值基准时间如何确定；（3）案涉评估报告能否作为证据采信，一审对该证据的审查是否程序违法；（4）海港公司要求抵销 500 万元的代偿款理由能否成立。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项规定，判决如下：

1、维持江苏省盐城市大丰区人民法院（2020）苏 0982 民初 1159 号民事判决第一项。

2、变更江苏省盐城市大丰区人民法院（2020）苏 0982 民初 1159 号民事判决第二项为：江苏大丰海港控股集团有限公司于本判决生效之日起 30 日内给付盐城市大丰区大力压缩机产品贸易部、南京理研机电设备销售中心 3,021.38 万元，并承担该款自 2020 年 3 月 24 日起至实际给付之日止按全国银行间同业拆借中心公布的市场贷款利率计算的利息。

3、驳回盐城市大丰区大力压缩机产品贸易部、南京理研机电设备销售中心的其余诉讼请求。

江苏大丰海港控股集团有限公司如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费 209,369 元，由江苏大丰海港控股集团有限公司负担。二审案件受理费 313,192 元，由江苏大丰海港控股集团有限公司负担。评估费 91,200 元，由江苏大丰海港控股集团有限公司于判决生效后 30 日内直接支付给盐城市大丰区大力压缩机产品贸易部、南京理研机电设备销售中心。

三、影响分析和应对措施

目前，本公司正积极与相关方沟通处理方案，并准备后续诉讼程序。本公司预计上述案件的判决不会对本公司生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

特此公告。

(本页无正文，为《江苏大丰海港控股集团有限公司关于涉及重大诉讼的公告》
之签章页)

江苏大丰海港控股集团有限公司

2022年1月4日

