

证券代码：400022

证券简称：海洋3

主办券商：东莞证券

厦门海洋实业（集团）股份有限公司重大诉讼公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

一、本次诉讼事项受理的基本情况及相关最新进展

- （一）挂牌公司所处的当事人地位：上诉人
- （二）收到民事判决书的日期：2023年6月9日
- （三）诉讼受理日期：2023年2月13日
- （四）受理法院的名称：福建省高级人民法院
- （五）反诉情况：无
- （六）本案件的最新进展：

上诉人厦门市钧乾投资管理有限公司、厦门海洋实业（集团）股份有限公司的上诉请求均不能成立，应予驳回。一审判决认定事实清楚，适用法律正确。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二、本次诉讼事项的基本情况

（一）当事人基本信息

1、上诉人（原审原告）

姓名或名称：厦门市钧乾投资管理有限公司

法定代表人：陈海涛

与挂牌公司的关系：重整投资人

2、上诉人（原审被告）

姓名或名称：厦门海洋实业（集团）股份有限公司

法定代表人：董宇

与挂牌公司的关系：挂牌公司

3、第三人

姓名或名称：中惠融通投资管理（深圳）有限公司 和 利盛投资（深圳）合伙企业（有限合伙）

与挂牌公司的关系：重整投资人

（二）案件事实及纠纷起因：

上诉人厦门市钧乾投资管理有限公司（以下简称钧乾公司）、厦门海洋实业（集团）股份有限公司（以下简称海洋公司）因与原审第三人中惠融通投资管理（深圳）有限公司（以下简称中惠公司）、利盛投资（深圳）合伙企业（有限合伙）（以下简称利盛企业）合同纠纷一案，不服厦门市中级人民法院（2020）闽02民初536号民事判决，向本院提起上诉。本院于2023年2月13日立案后，依法组成合议庭进行了审理。

（三）诉讼请求和理由

均乾公司上诉请求：1、变更一审判决第三项为：海洋公司向钧乾公司赔偿因逾期交付房屋及土地而产生的损失【损失暂以房地产租金每月332508.15元（月租金65元/平方米、面积5115.51平方米）为标准，自2017年1月7日起计算至房地产交付完毕之日止，暂计至2022年6月30日为22178293.61元（实际以评估价值为准）】以及保全费5000元；二、撤销一审判决第四项，改判海洋公司将厦门市思明区蜂巢山路3号的水表、电表的用户名称变更至钧乾公司名下，并承担变更费用；三、本案一审、二审诉讼费用全部由海洋公司承担。事实和理由：一、案外人原因不影响海洋公司逾期交房而应承担的违约责任，原审区分案外人返还房产前后时间，依照2010年评估时点的租金价格确定损失，是错误的。1、均乾公司已尽职调查，案外人占有房产不影响海洋公司承担违约责任。原审以2010年评估时点的租金价格确定2017年1月7日之后的损失，明显背离案涉房

产的市场租金价值。《资产转让协议》虽约定均乾公司已进行审慎尽职调查，但海洋公司作为资产转让方在喜亿公司占有案涉房屋的情形下，仍与均乾公司约定《资产转让协议》签订后 10 日内交付资产，均乾公司相信其能够依约履行交付义务。海洋公司因喜亿公司侵占而引发诉讼、执行导致逾期交付，致使均乾公司客观上无法在合同交付期满之日实际取得讼争房产开展运营，本身即属于海洋公司的违约行为，由此产生的逾期交房违约责任应由海洋公司承担。《资产转让协议》第五条虽约定资产交割前损益由均乾公司享有和承担，但资产本身的损益与本案均乾公司主张的因海洋公司违约迟延交付资产而产生的损害赔偿无关。此外，（2018）闽 02 民终 1424 号生效判决仅采纳评估结果 2010 年 12 月 31 日评估时点的市场租金每月单价 25.86 元/平方米，并未对此后的市场租金标准进行认定，该判决中 2010 年 12 月 31 日之后损失仍以 25.86 元/平方米作为标准计算也是限于该案中原告的诉讼请求仅以此金额主张，不能据此认为生效判决已对此后的市场租金价格作出认定。原审以明显偏离市场价格的 2010 年租金价格计算 2017 年 1 月 7 日起至 2021 年 2 月 2 日期间的损失，是错误的。2、原审按每三年上浮 10% 的标准酌定 2021 年 2 月 2 日之后的租金市场价格，缺乏依据。“每三年上浮 10%”系海洋公司与喜亿公司之间《租赁合同》的约定，该租赁合同的签订时间是 2010 年，当时的市场年租金上浮率显然无法衡量 10 年之后的 2021 年的租赁市场行情。况且该《租赁合同》经（2018）闽 02 民终 1424 号生效判决认定，系孙建斌利用关联关系签订而损害了海洋公司的利益，约定的租金标准已被认定明显低于市场价格，“每三年上浮 10%”的标准也明显不符合当时实际租赁市场增幅情况。原审按十年之前关联交易约定的上浮率酌定 2021 年 2 月 2 日之后的租金市场价格，有失公允。3、均乾公司已提供证据证明案涉房地产租金市场价值，也提出评估申请，原审既未采纳均乾公司证据也未组织评估，导致损失认定错误。均乾公司原审提供的证据《租赁合同》显示同地段房屋的租金价格自 2016 年 8 月 1 日起即达到每月 90.22 元/平方米，租金每年递增 10%。此外，《厦门市国土资源与房产管理局、厦门市财政局关于调整市直管非住宅用房租金标准的通知》（2015 年）、《厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市财政局关于调整市直管公房非住宅用房租金标准的通知》（2021 年）也显示同地段、同类型房屋经评估的市场租金价格自 2016 年 1 月 1 日起即超过每月 70 元/平方米。均乾公司

在本案诉请损失以月租金 65 元/平方米的标准暂计，并未超出实际市场租金价格。并结合物业的具体用途、现状、管理情况，均乾公司为查明房产市场租金价格，也向原审申请对讼争房产的市场租金价格予以评估，原审未予准许，径行以物业历久失修、管理混乱为由酌定损失，是错误的。二、海洋公司作为讼争房产的权利人和转让方，基于约定和法定义务，应当为均乾公司办理水电表名称变更。原审判决认为应在产权登记完成后与供水、供电单位另行协商处理，没有依据。《资产转让协议》第四条第 2 项约定海洋公司应在 10 日内将目标资产及相关权益转移并交给均乾公司控制；第 3 项约定海洋公司有义务充分配合均乾公司办理交割手续时所涉及的转让方应处理事宜。《中华人民共和国合同法》第六十条规定：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”本案水电用户名称的变更，属于与案涉资产使用密切相关的权益，海洋公司作为案涉资产权利人基于前述约定以及法律规定的协助义务，应当予以配合变更水电用户名。且该权益在房地产产权转移登记前即可通过海洋公司配合完成，以尽早实现均乾公司对案涉房产的正常占有使用。原审认为应当在产权登记完成后由相关部门另行协商处理，没有依据，也与合同约定及法律规定的海洋公司应当履行之义务相悖。

海洋公司上诉请求：1、撤销一审判决，改判驳回钧乾公司一审全部诉讼请求；2、本案一审、二审诉讼费、保全费全部由钧乾公司承担。事实和理由：一、案涉蜂巢山路 3 号资产转让价格明显低于国有土地转让最低价格，根据法律规定，该转让价格无效。1、若按原审认定，案涉土地性质是国家入股，那么该土地是有偿出让，并非无偿划拨。按照《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》规定：“土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平。采用授权经营、作价出资（入股）方式处置土地资产的，按政府应收取的土地出让金额计作国家资本金或股本金”。可见以国有土地使用权作价出资或者入股的，国有土地使用权已经被作价，作为出资投入企业，相应的土地使用权也转化为国家对企业出资的国家资本金或股本金。国有土地使用权作价出资或者入股的，应当视同已经缴纳了土地出让金。根据上述规定，案涉土地价值应包含土地出让。2、若按原审上述逻辑，评估报告中对案涉蜂巢山路 3 号资产的评估价值就是错误的。评估报告按“先

求取完全出让情况下的房地产市场价格，再扣除应补缴的土地出让金，得出划拨情况下的房地产价值”的思路，出具的是土地完全划拨情况下的资产价值：完全出让情况下的房地产市场价格 61432262 元，土地出让金 15934945 元，得出的划拨情况下的价值为 45497317 元，清算系数 0.6，最后确认价值为 27298400 元。但由于案涉土地是国家入股，土地价值中应包含出让金，因此该评估报告思路本身错误，不应扣除土地出让金，该土地出让金系资产转让价值的一部分，被计算在资产转让价款中。3、按照上述逻辑，《资产转让协议》中约定的资产价值 27298400 元价格因缺少土地出让金部分，属于明显不合理的价格。根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件司法解释》第三条规定：“协议出让金低于当时政府按照国家规定确定的最低价的，土地出让价格条款应当认定无效”。案涉资产转让包含土地价格，在已经作为清算资产按照清算系数计算后，再减除土地出让金部分，价格属于明显低价，损害了海洋公司及其债权人的利益，该价格条款应认定无效。二、均乾公司与评估机构以及海洋公司高管串通，进行关联交易，交易价格明显过低。如案涉资产中仅土地交易价格，仅占市场价格的 44.4%，还不包括二楼以上住宅房屋以商业、办公房屋超低价格购买，属于明显不合理低价交易，受让方主观具有恶意。案涉《资产转让协议》损害了债权人、投资人以及国家资产出资人利益，该协议应认定为无效。三、不论按原审逻辑，还是按《资产转让协议》各方订立协议时的真实意思表示，海洋公司均不存在违约行为，不应承担违约责任，原审关于赔偿款的判决是错误的。1、《资产转让协议》关于资产转让价格的约定无效，海洋公司未办理产权登记转让，不存在法律基础。如果让合同继续履行，则需要《资产转让协议》各方重新对价格进行约定，或各方重新达成合意之后，海洋公司才有义务按照约定的时间及法律法规许可的方式将资产转让给均乾公司。2、按照《资产转让协议》签订时各方真实意思表示，案涉土地性质为划拨用地，其转让的前提条件为政府部门批准。在没有进行审批时，海洋公司没有义务将资产转让给均乾公司。故海洋公司不存在违约行为。

三、本次诉讼案件进展情况

（一）二审情况

上诉人厦门市钧乾投资管理有限公司、厦门海洋实业（集团）股份有限公司

的上诉请求均不能成立，应予驳回。一审判决认定事实清楚，适用法律正确。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

本案二审案件受理费 4300 元，由上诉人厦门市钧乾投资管理有限公司负担 98017 元，由上诉人厦门海洋实业（集团）股份有限公司负担 72848 元。一审案件受理费按原判决执行。

本判决为终审判决。

四、本次诉讼事项对公司的影响及公司应对措施

（一）对公司经营方面产生的影响：

没有

（二）对公司财务方面产生的影响：

损失诉讼费用 72848 元

（三）公司采取的应对措施：

将提起再审

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

福建省高级人民法院民事判决书-（2023）闽民终 186 号

厦门海洋实业（集团）股份有限公司

董事会

2023 年 6 月 9 日