

股票简称：新华都

股票代码：002264

公告编号：2016-047

新华都购物广场股份有限公司 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。

一、本次诉讼事项受理的基本情况

2016 年 1 月 12 号，新华都购物广场股份有限公司（以下简称“公司”）及子公司江西新华都购物广场有限公司（以下简称“江西新华都”）分别收到江西省南昌市青云谱区人民法院寄来的民事传票及民事起诉状（林政乡诉公司与江西新华都租赁合同纠纷案）等资料。截止本公告日，公司已向南昌市青云谱区人民法院提起反诉，南昌市青云谱区人民法院尚未正式受理。

2016 年 1 月 21 日，泉州新华都购物广场有限公司（以下简称“泉州新华都”）收到福建省泉州市惠安县人民法院寄来的民事传票及民事起诉状[泉州兴隆房地产开发有限公司诉泉州新华都及第三人泉州苏宁云商有限公司（以下简称“泉州苏宁”）租赁合同纠纷案]等资料。2016 年 3 月 18 日，泉州新华都提起反诉，惠安县人民法院已受理。

2016 年 2 月 1 日，公司及子公司贵州新华都购物广场股份有限公司（以下简称“贵州新华都”）分别收到贵阳市云岩区人民法院发来的《受理通知书》，公司及子公司贵州新华都诉贵阳新华都和潘燕镖的合同纠纷，已被贵阳市云岩区人民法院受理。

二、林政乡诉公司与江西新华都租赁合同纠纷案及公司反诉的基本情况

（一）案件当事人

1、原告：林政乡

住所：福建省福清市玉屏临河路 32 号

2、被告一：新华都购物广场股份有限公司

住所：厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 237-263 单元

法定代表人：上官常川

3、被告二：江西新华都购物广场有限公司

住所：江西省南昌县金沙大道 2268 号平安风情象湖大卖场

法定代表人：上官常川

（二）《民事起诉状》中诉讼事由

2012 年 5 月 8 日，被告福建新华都购物广场股份有限公司（后更名新华都购物广场股份有限公司，简称新华都股份公司）作为乙方和原告签订《房屋租赁合同》，承租了原告位于南昌市洪城路 6 号“国贸大厦”用于商业经营，从 2012 年 6 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日止，共 15 年 5 个月。前五个月为装修优惠期租金每月 743681 元，以后按期按 6% 递增。2014 年 4 月 21 日，被告以江西新华都购物广场有限公司（江西新华都）名义，与原告就有关租赁的事项等又签订了《变更协议书》，就合同的履行，及租金等进行了变更。2015 年 6 月 4 日，被告江西新华都提出因其的原因不能履行《房屋租赁合同》和《变更协议书》，经原告同意，双方签订了《终止协议书》。

《终止协议书》中约定，2015 年 7 月 31 日为原合同的终止日，第一条第 2 款为“乙方（被告）同意将投入的可正常使用的中央空调、电梯、照明、发电机组、消防设备及装修装饰给甲方，作为乙方给予甲方的补偿。乙方其余设施设备和物品撤出时间：一、二层的设施设备和物品在 2015 年 7 月 31 日前撤出，若一层，二层在 8 月 1 日到 5 日间撤出按实际占用天数和占有面积以每月 150 元 / 平方米支付租金。超出 8 月 5 日搬出，则按一楼整层 4099 平方米、二楼整层 6556 平方米支付整月租金（租金按原合同约定，）”同时第 2 款还约定“甲方同意接收乙方的一楼转租户“新天美”和“大食头餐饮”，并与乙方、商户签订租赁关系转移三方协议。”终止协议签订后，原告为了减少因被告解除租赁合同给原告造成的损失，在 2015 年 11 月又与他人签订了租赁合同，将该房屋租与他人使用。

然而在该终止协议签订后，被告江西新华都并没有遵守该协议，在搬迁设施设备时进行破坏性的拆除，所留下的设备装修装饰毁坏严重，同时也没有将电梯、发电机组等设备（其中部分已经损坏）移交给原告，并且至今没有和原告签订租赁关系转移三方协议，并且到原告起诉时止，而被告也没有依协议约定的房屋交付条件将该承租房屋的一、二楼移交给原告。因一二楼未交付原告，导致三楼部分楼面（2741 平方米）无法出租使用。上述事实证明在终止协议签订后，二被告

并没有履行终止协议的约定，已经构成违约。

原告认为，二被告不按合同约定将所租的房屋交回原告，导致原告无法履行与他人签订的租赁合同，或者无法出租已经交回来的房屋，而承担了违约赔偿责任。原告的这一切损失，包括房屋租金损失、设备、装修装饰损失，违约赔偿的损失，房屋无法出租的租金损失，都是被告不履行《终止协议书》的约定而导致的，因此，原告有权要求二被告承担赔偿责任。

（三）诉讼请求

1、判令二被告支付拖欠原告的房屋租金人民币 4179689.4 元（暂计算自 2015 年 8 月 1 日起至 2016 年 6 月止）。

2、判令二被告赔偿因违约不按期交回房导致原告三楼 2741 平方米房屋无法出租的租金损失 1055285 元（暂计算自 2015 年 12 月 1 日起至 2016 年 6 月止。）

3、判令二被告赔偿因野蛮拆除导致原告房屋的设备损坏、装修损失人民币 5000000 元（暂定）

4、本案的诉讼费用由被告承担。

江西新华都反诉的基本情况：

（一）案件当事人

反诉原告：江西新华都购广场有限公司，法定代表人：上官常川。住所地：江西省南昌县金沙大道 2268 号平安风情象湖大卖场，组织机构代码：06075945—7，法定代表人：上官常川。

反诉被告：林政乡，男，汉族，住福建省福清市玉屏临河路 32 号，身份证号：350127195610250516。

第三人：林则龙，男，汉族，福建省福清市人，学生，住江苏省苏州市工业园区星海街 198 号。身份证号码：360102200006173831。

法定代理人暨第三人：张微，女，汉族，江西省广丰县人，个体户，住江苏省苏州市工业园区星海街 198 号，身份证号：360103196909260085，系第三人林则龙母亲。

（二）《民事反诉状》中诉讼事由

林政乡诉反诉原告租赁合同纠纷一案，贵院已立案，由于反诉被告林政乡

2013 年 4 月 21 日与反诉原告签订《变更协议书》的同时向出具《承诺书》，对上列变更林政乡做出保证和承诺：“在租赁期内，林政乡保证因上述租赁期限、装修优惠租赁期、各层租金分配、租赁费用等条款的变更给反诉原告造成的一切损失和责任均由甲方全权承担。”

林政乡在第三人张微、林则龙撤销委托后，继续要求反诉原告将张微、林则龙的租金交给林政乡，已被青云谱区法院判决林政乡将向原告收取的林则龙、张微的租金、物业费及设备租赁费 805247.75 元应当返还给张微、林则龙。

上列事实有《承诺书》及 2015 年 2 月 15 日青云谱区法院已经作出的（2014）青少民初字第 12 号《民事判决书》及付款凭证证实。由于该判决判令反诉原告向张微、林则龙支付 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 2 月 28 日的租金、物业费及设备管理费 574264.32 元，但这项费用反诉原告已经支付给林政乡，因此林政乡应当向反诉原告退还该款 288189.92 元；并承担由此给反诉原告造成的全部经济损失 288189.92 元。

2013 年 12 月 17 日林政乡向反诉原告发出《关于要求江西新华都购物广场有限公司拒绝向张微支付物业管理费和设备租赁费的通知》，要求反诉原告将张微、林则龙名下 2990 平方米房屋的租金直接支付给林政乡，据此我司从 2014 年 3 月至 2015 年 7 月向林政乡支付了张微、林则龙名下 2990 平方米的租金 1224807.16 元交反诉被告，并赔偿反诉原告由此造成的经济损失。同时反诉原告还按照 2015 年 6 月 4 日与林政乡签订的《终止协议书》向林政乡支付了张微、林则龙名下 2990 平方米房屋的违约金 1066347.11 元，由于该《终止协议书》约定的违约赔偿金额显失公平，过分高于法律规定的标准，请求法院依法核减，并判令林政乡立即向反诉原告退回不当收取张微、林则龙的房租 1224807.16 元和违约赔偿金 1066347.11 元。

上列事实有《承诺书》、《民事判决书》和支付凭证可以证实，特此依据《民事诉讼法》之规定，提出反诉，请法院依法支持反诉原告的反诉请求。

（三）反讼请求

1、判令反诉被告将已向反诉原告收取张微、林则龙名下 2990 平方米房屋的租金 2013 年 11 月至 2014 年 2 月的租金、物业费、及设备租赁费 288189.92 元退还给反诉原告，赔偿该租赁期间给反诉原告造成的经济损失 288189.92 元。

2、判令反诉被告向反诉原告退回不当收取张微、林则龙名下 2990 平方米房屋 2014 年 3 月至 2015 年 7 月的租金 1224807.16 元；并赔偿反诉原告的经济损失。

3、判令反诉被告向反诉原告退回其不当收取反诉原告支付给张微、林则龙违约赔偿金 1066347.11 元。并依法核减《终止协议》中约定的显失公平过分高于法律规定的违约金。

4、本案反诉费由反诉被告承担。

三、泉州兴隆房地产开发有限公司诉泉州新华都及第三人泉州苏宁云商有限公司（以下简称“泉州苏宁”） 租赁合同纠纷案的基本情况

（一）案件当事人

1、原告：泉州兴隆房地产开发有限公司

住所：惠安县螺城镇中山路

法定代表人：翁兴发

2、被告：泉州新华都购物广场有限公司

住所：泉州市丰泽区田安路丰泽商场

法定代表人：陈志勇

3、第三人：泉州苏宁云商有限公司

住所：泉州市丰泽区温陵南路远太大厦一层至四层

法定代表人：蒋勇

（二）《民事起诉状》中诉讼事由

2005 年 9 月 28 日，原告与被告签订《科山市场租赁合同》一份、《科山市场租赁合同》补充协议一份，约定：被告承租原告开发建设的“惠安科山商住区一期”1-7#楼一楼商场、地下车库、附属及配套设施设备，用于开设新华都商场或转租、复合式经营，租赁期限 15 年（自 2005 年 12 月 1 日起至 2021 年 4 月 30 日止，其中 2005 年 12 月 1 日至 2006 年 4 月 30 日免付租金）。租金包括：主合同约定的租赁商场建筑面积约 10118 平方米、地下停车库面积约 3331 平方米，前 5 年每月租金 72366.5 元，后 10 年每月租金 164969 元；补充协议约定的配套设施设备每月租赁使用费 47619 元，租赁合同及补充协议签订后，被告按期进驻经营；2007 年 2 月，被告将部分租赁物转租给“泉州苏宁电器有限公司”使用，

“泉州苏宁电器有限公司”于2013年5月更名为第三人“泉州苏宁云商有限公司”，被告向第三人收取转租的租金至今。

按照上述租赁合同第四条啊的约定，被告应于每月18日之前支付当月租金。租赁期间，被告多次违约未按时支付租金，其中：2014年1月、2月的租金，被告拖延至2014年3月12日才支付；2015年6月的租金，被告拖延至2015年9月15日才支付；2015年7月1日至2015年12月31日的六个月间，被告应于每月18日支付当月租金212588元（包括：主合同约定的每月租金164969元、补充协议约定的配套设施设备租赁使用费每月47619元），而被告至今一直拖欠次六个月租金共计1275528元。根据租赁合同第十条第（二）项的约定，被告拖欠租金应按每日千分之三向原告支付违约金；被告拖欠租金达到3个月的，原告有权单方解除合同，被告应支付12个月租金合计2551056元（每月212588元 $\times$ 12）作为违约金。鉴于被告拖欠租金超过3个月，原告于2016年1月13日发函通知被告解除租赁合同及补充协议、要求被告移交租赁物并催讨租金、违约金，而被告迄今不履行义务。为此，现提起诉讼，请依法支持原告的上述诉求。

（三）诉讼请求

- 1、判决解除原、被告签订的《科山市场租赁合同》及补充协议；
 - 2、判令被告将租赁物“惠安科山商住区一期”1-7#楼一楼商场、地下停车库、附属及配套设施设备完整移交给原告；
 - 3、判令被告支付租金1275528元（从2015年7月1日起计至2015年12月31日止，每月212588元 $\times$ 6个月）；2016年1月1日起至被告完整移交租赁物之日止，被告应按每月212588元的租金标准支付。
- 判令被告按照租赁合同的约定支付违约金2551056元（即：12个月租金，每月212588 $\times$ 12）。

泉州新华都反诉的基本情况：

（一）案件当事人

反诉原告：泉州新华都购物广场有限公司，住所地泉州市丰泽区田安路丰泽商城，统一社会信用代码：91350500735660325B。

法定代表人：陈志勇，董事长。

反诉被告：泉州兴隆房地产开发有限公司，住所地惠安县螺城镇中山路，组织机构代码：72424386—8。

法定代表人：翁兴发，董事长。

第三人：泉州苏宁云商有限公司，住所地泉州市丰泽区温陵路远太大厦一层至四层。

法定代表人：蒋勇。

第三人：惠安县尊皇台球会所，住所地：惠安县螺城镇西北社区中山南路新华都惠安县科山店内。

经营者：李德芳，男，汉族，1971年7月21日出生，住福建省惠安县螺城镇西苑路西门巷15号，身份证号码：350521197107210050，联系电话：13506908890。

（二）《民事反诉状》中诉讼事由

2005年9月28日，反诉原告与反诉被告签订《科山市场租赁合同》、《科山市场租赁合同》补充协议各一份，约定反诉原告向反诉被告承租“惠安科山商住区一期”1—7#楼一楼商场、地下车库、附属及配套设施设备，用于开设新华都商场或分租、转租等复合式经营，租赁期限15年，自2005年12月1日起至2021年4月30日止，其中2005年12月1日至2006年4月30日为免租期。租赁合同第八条同时约定反诉被告应确保出租房产及附属设施、设备能正常、安全使用，不得因此影响乙方商场的正常运营。合同附件六第13条还特别约定，乙方商场的消防报警系统、喷淋系统和消防栓系统并入甲方消控中心，由甲方统一管理，不向乙方收取管理费。2007年2月1日，第三人泉州苏宁云商有限公司向反诉原告承租上述租赁房产中的2700平方米用于经营电器销售，2012年8月11日，第三人惠安县尊皇台球会所的经营者李德芳向申请人承租上述租赁房产中的350平方米用于经营台球会所。

《科山市场租赁合同》履行期间，反诉被告却未能依租赁合同的约定，保证消防水源供给，给反诉原告商场的正常经营造成很大的安全隐患，经反诉原告多次与反诉被告沟通协调，反诉被告答应派人实地考察并研究整改方案，但实际却迟迟未予解决，致反诉原告科山店多次被惠安公安消防大队责令整改，直至2015年10月30日被惠安公安消防大队责令停业整改。反诉原告关店停业当天就发函给反诉被告，告知反诉被告因消防问题未解决，反诉原告科山店被惠安公安消防大队责令停业整改的事实，并要求反诉被告尽快妥善解决消防问题，以保证反诉

原告科山店的正常经营,但是反诉被告仍未予解决,已经严重违反了合同的约定。根据《科山市场租赁合同》第十、(一)5条的约定,反诉原告于2015年11月11日书面通知反诉被告提前终止租赁合同,反诉被告于2015年11月12日收到提前终止租赁合同的通知。

由于反诉被告经反诉原告多次催促均未解决消防水源供给的行为已经构成违约,为维护反诉原告的合法权益,根据《科山市场租赁合同》的约定,特向贵院提出反诉,请求法院依法查清事实,判决支持反诉原告的反诉请求。

(三) 反讼请求

1、确认反诉原告与反诉被告签订的《科山市场租赁合同》已于2015年11月12日终止;

2、判令反诉被告立即返还反诉原告履约保证金200000元;

3、判令反诉被告按日租赁费用的10倍补偿给反诉原告因反诉被告违约致反诉原告无法正常营业的经济损失921215元(即212588元/月 $\div$ 30天/月 $\times$ 13天 $\times$ 10倍);

4、判令反诉被告立即支付反诉原告违约金2551056元(即12个月租金,212588元/月 $\times$ 12个月);

5、判由反诉被告承担本案本、反诉全部诉讼费用。

四、公司及子公司贵州新华都诉贵阳新华都和潘燕镖合同纠纷案的基本情况

(一) 案件当事人

1、原告一:新华都购物广场股份有限公司

住所:厦门市思明区香莲里28号莲花广场商业中心二层237-263单元

法定代表人:上官常川

2、原告二:贵州新华都购物广场股份有限公司

住所:贵阳市云岩区富水北路68号贵州物资大厦负一楼3楼

法定代表人:龚严冰

3、被告一:贵阳新华都投资有限公司

住所:贵阳市云岩区延安东路37号贵州物资综合大厦裙楼

法定代表人:潘燕镖

4、被告二:潘燕镖

住所:贵阳市云岩区延安东路37号贵州物资综合大厦裙楼

（二）《民事起诉状》诉讼事由

2010年11月18日，原告新华都公司与被告潘燕镖签订《合作合同》，约定双方共同出资5000万元设立贵州新华都，合作经营贵州新华都公司及所属门店。潘燕镖为贵阳新华都法定代表人。2010年1月，贵阳新华都、贵州新华都及潘燕镖签订《“贵州物资综合大厦”裙楼二三楼商场租赁协议》（以下简称“物资大厦项目”），约定合作开设商场进行商业用途。2012年7月30日，贵州新华都与遵义投资（集团）有限责任公司（以下简称“遵义投资公司”）签订《海丰商贸城租赁合同》（以下简称海丰商贸城项目），合作开设商场进行商业用途。

2013年8月10日，新华都公司与潘燕镖签订《补充协议2》，约定：1、终止双方合作关系，原以贵州新华都名义签订的合同所设项目均由潘燕镖独立经营，潘燕镖应于协议签订后使用自己名称，对外不得使用“新华都”名义，合作项目上所有“新华都”字样应在2013年12月31日之前去除，否则潘燕镖承担违约责任。2、潘燕镖于2013年8月25日前将“物资大厦项目”合作过程中贵州新华都公司支付300万元保证金退还贵州新华都公司账户。3、经双方确认贵州新华都向潘燕镖支付投资款项共计576.8372.07万元，潘燕镖应于2013年8月31日前退还该笔款项至贵州新华都账户。

2014年8月21日，贵阳新华都与贵州新华都又签订《海丰商贸城租赁转移协议》，约定：1、将“海丰商贸城项目”中贵州新华都权利义务全部转让给贵阳新华都，贵阳新华都应当退还贵州新华都已缴纳360万元保证金；2、根据《补充协议2》及对海丰商贸城项目保证金及利息确认，贵阳新华都应退还新华都公司及贵州新华都款项共计481.378577万元，2014年8月31日前付清，最迟不得超过2014年9月30日。2014年9月9日，潘燕镖向贵州新华都支付60万元，据此，潘燕镖及贵阳新华都还应退还贵州新华都款项共计421.378577万元。

以上协议签订后，经新华都公司及贵州新华都多次催告，贵阳新华都及潘燕镖未按照协议履行义务。原告于2015年7月14日将被告诉至贵院，要求被告履行《补充协议2》。答辩期间，被告积极与原告联系，商谈和解事项。2015年8月6日，原、被告协商一致后，由贵州新华都与贵阳新华都签订《和解协议》，分期履行签署还款义务，并重新约定“新华都”商号使用时间及范围，原告同意在被告签订《和解协议》后撤回起诉。此后，原告依约撤回起诉，被告贵阳新华

都向贵州新华都支付 160 万元投资款。截止至 2016 年 1 月 21 日，被告还有 261.3786 万元投资款未返还。严重损害原告合法权益，原告经多次催告无果后，为维护自身合法权益不受侵害，原告根据法律、法规的相关规定，特诉至人民法院，请依法判决。

（三）诉讼请求

1、依法判令被告贵阳新华都、潘燕镖共同返还原告投资款项 261.3786 万元；

2、依法判令被告贵阳新华都、潘燕镖按照《补充协议 2》约定，向原告支付逾期付款及继续使用“新华都”标识的违约金 83.8154 万元（按每月 2%利率标准，自 2014 年 10 月 1 日起暂算至 2016 年 1 月 25 日，直至全部投资款项支付完毕为止）；

3、依法判令被告贵阳新华都、潘燕镖承担本案全部律师费、诉讼费用（律师费按照法院生效判决书上支持原告诉请金额的 10%计算）。

五、其他诉讼、仲裁事项

公司及公司子公司没有应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。

六、本次公告的诉讼、仲裁对公司本期利润或期后利润的可能影响

由于上述案件均尚未开庭审理，因此暂无法估计本次诉讼对公司本期利润及期后利润的影响。

公司将及时对该诉讼事项的进展情况履行相关信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、南昌市青云谱区人民法院民事应诉通知书
- 2、泉州市惠安县人民法院民事应诉通知书
- 3、贵阳市云岩区人民法院受理通知书
- 4、民事起诉状。

新华都购物广场股份有限公司

董 事 会

二〇一六年四月十九日