

北京空港科技园区股份有限公司 关于下属分公司涉及诉讼公告

本公司董事会及全体董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：

- 案件所处的诉讼阶段：法院一审判决。
- 上市公司下属分公司所处的当事人地位：原告。
- 涉案的金额：租金 23,169,328 元，水电费合计 292,197.6 元，违约金 1,315,584 元及案件受理费。
- 是否会对上市公司损益产生负面影响：截至本公告披露日，本次诉讼被告可以在规定时间内提起上诉，判决尚未生效执行，暂时无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。

近日，北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”）下属北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司收到北京市顺义区人民法院（以下简称“顺义法院”）的《民事判决书》（（2020）京 0113 民初 6013 号），顺义法院对本次租赁合同纠纷一案作出一审判决。本次诉讼的具体情况如下：

一、本次重大诉讼起诉的基本情况

（一）诉讼机构名称：北京市顺义区人民法院

诉讼机构所在地：北京市顺义区府前东街

（二）原告（反诉被告）：北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司

法定代表人：李治国

委托诉讼代理人：朱秀芬，北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司职工

委托诉讼代理人：陆玉红，北京陆源律师事务所律师

(三) 被告(反诉原告)：奥达空港生物技术有限公司

法定代表人：黎志良

委托诉讼代理人：张志强，奥达空港生物技术有限公司职工

委托诉讼代理人：王亚坤，奥达空港生物技术有限公司职工

二、本次诉讼的案件事实、请求、反诉的内容及其理由

(一) 诉讼的事实

2012年6月14日，被告租赁原告位于北京天竺空港经济开发区天柱东路西侧的北京天竺综合保税区内的功能厂房，双方签订《厂房租赁合同书》，承租面积为9,136平方米，其中包括西侧辅楼整栋4,029平方米和A号厂房A1号区域5,107平方米，租赁期从《厂房租赁合同书》签订之日起至2027年12月31日止，免租期从《厂房租赁合同书》签订之日起至2012年12月31日止，2013年1月1日至2015年12月31日租金为1.60元/平方米*天，即每月租金总金额为438,528元，以后每叁年为一周期，增加0.10元/平方米*天，被告于《厂房租赁合同书》生效之日起三日内向原告缴付相当于第一年前三个月租金的金额即1,315,584元作为保证金。

2018年7月30日，双方签订《多功能厂房退租协议》，截止2018年7月31日止，被告退租A幢厂房A1库区东南侧2,409平方米，2012年6月14日签订的《厂房租赁合同》中库房区域面积变更为2,698平方米，其他合同条款不变，合同期内继续有效。

2019年5月25日，双方签订《退租协议》，被告终止租赁位于北京顺义区天柱东路西侧的北京天竺综合保税区内A幢厂房西侧辅楼整栋办公区域，面积4,029平方米。

2019年6月25日，双方签订《退租协议》，被告终止租赁位于北京顺义区天柱东路西侧的北京天竺综合保税区内A幢厂房A1库区面积2,698平方米。2012年6月14日签订的《厂房租赁合同书》即告终止。

2019年6月30日，双方签订《交割协议》，被告交还租赁原告位于北京顺

义区天柱东路西侧的北京天竺综合保税区内 A 幢厂房西侧辅楼，面积为 4,029 平方米。

截至 2019 年 6 月 30 日止，被告欠付租金总计 23,169,328 元，欠付水电费合计 292,197.6 元。根据双方签订的《厂房租赁合同书》约定，原告有权追缴欠款，并没收被告保证金作为违约金。

诉讼中，被告要求对移交给原告的资产现值进行评估，经北京中恒正源资产评估有限责任公司(以下简称评估公司)进行资产评估，评估基准日为 2020 年 9 月 18 日，2020 年 10 月 23 日评估公司出具资产评估报告，评估结论为在评估基准日的资产现价值评估结果为 24,191,442.19 元，奥达生物公司支付了评估费用。

（二）原告的诉讼请求

1、判令被告立即支付原告 2015 年 1 月至 2019 年 6 月欠付租金合计 23,169,328 元及违约金（违约金的支付方式为以 23,169,328 元为基数，按照未付款项每日万分之三收取，支付时间为 2019 年 7 月 1 日起至实际给付日止）；

2、判令被告立即支付原告 2018 年 9 月至 2019 年 6 月欠付电费 277,365.6 元，欠付水费 14,832 元，合计 292,197.6 元及违约金（违约金的支付方式为以 292,197.6 元为基数，按照未付款项每日万分之三收取，支付时间为 2019 年 7 月 1 日起至实际给付日止）；

3、判令被告按照合同约定支付原告的保证金 1,315,584 元作为违约金归原告所；

4、诉讼费由被告承担。

（三）诉讼答辩及理由

1、被告答辩

对欠付租金本金、水电费没有异议，违约金有异议，原告违约在先，因为消防不合格，需要修理，我方不能正常运转，2019 年终止合同，解约之后是原告原因不能履行。保证金作为租金本金和水电费充抵。

2、被告反诉理由

（1）反诉人已退租，交接场地时在租赁物业中的投资(包括但不限于办公区

及库区工程设计、装修工程、机电工程、实验室家具、办公家具等相关设施)估值冲抵被反诉人的房租、水电费及其他款项;

(2) 合同期内租赁单价过高, 请求以北京天竺综合保税区内及周边区域同等厂房的价格予以调整, 减少 695 万;

(3) 赔偿搬家费 15 万元;

(4) 所有诉讼费(包括评估费 5 万元)由被反诉人负担。

3、原告答辩

被告没有及时交租金存在过错, 同意按照过错比例折抵租金, 被告占大部分责任; 不同意减少租金 695 万, 价格是双方真实意思表示, 不同意调整; 不同意支付搬家费, 是被告根本违约造成的。被告陈述的消防问题不认可, 租金价格高亦不认可。

三、诉讼判决情况

近日, 公司下属物业分公司收到顺义法院的《民事判决书》((2020)京 0113 民初 6013 号), 判决如下:

(一)被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司于本判决生效后七日内给付原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司租金二千三百一十六万九千三百二十八元;

(二)被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司于本判决生效后七日内给付原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司水电费合计二十九万二千一百九十七元六角;

(三)被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司给付原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司违约金一百三十一万五千五百八十四元(已用保证金抵扣);

(四)原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司于本判决生效后七日内给付被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司资产折价款二千四百一十九万一千四百四十二元一角九分;

(五)驳回原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司

其他诉讼请求。

（六）驳回被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司的其他反诉请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费十五万七千六百四十六元，由被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司负担，于本判决生效之日起七日内交纳。反诉案件受理费八万一千七百五十三元，由被告(反诉原告)奥达空港生物技术有限公司负担三百七十五元(已交纳)，由原告(反诉被告)北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司负担八万一千三百七十八元，于本判决生效后七日内交纳。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第三中级人民法院。

四、本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润等的影响

本次诉讼被告可以在规定时间内提起上诉，判决尚未生效执行，暂时无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。公司将持续关注上述案件的进展情况，及时履行信息披露业务，敬请投资者注意投资风险。

五、报备文件

北京市顺义区人民法院民事判决书（（2020）京0113民初6013号）

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2020年12月17日