

证券代码：600692 证券简称：亚通股份 公告编号：2018-020

上海亚通股份有限公司

涉及诉讼进展公告

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：一审判决
- 上市公司所处的当事人地位：原告
- 涉案的金额：2016年1月15日起至2018年7月14日止的房屋租金共计3270426.69元，自2018年7月15日起至本判决书生效之日止的房屋租金；电费407200.94元；本案案件受理费32963元，保全费5000元，共计37963元。
- 是否会对上市公司损益产生负面影响：公司将截止2017年12月31日的水电费248878.20元全部计提坏账准备，截止公告日公司尚未对所拖欠的租金确认收入。

一、 诉讼的基本情况

上海亚通股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年2月8日披露了公司与上海易庆安实业有限公司的民事诉讼事宜，内容详见2018年2月8日刊载于《上海证券报》、及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的《上海亚通股份有限公司涉及诉讼公

告》(公告编号: 2018-001 号)。

二、 诉讼的请求、答辩内容及其理由

原告的诉讼请求: 1、依法解除原告、被告之间于 2015 年 7 月签订的《房屋租赁合同》及同年 8 月签订的《房屋租赁合同补充协议》; 2、判令被告支付原告拖欠的租金 2668037.81 元(暂计算至 2017 年 9 月 15 日, 最终金额计算至合同解除之日止); 3、被告支付原告拖欠的电费 131333.63 元(暂计算至 2017 年 7 月 31 日, 最终计算至合同解除之日止); 4、本案诉讼费由被告承担。

被告辩称, 其不同意原告的诉讼请求。本案系原告违约而非被告违约, 被告未依约支付租金是行使我国合同法规定的双方合同抗辩权, 其有正当理由。首先, 原告未依约将涉案房屋完整的交付被告; 其次, 本案无论在合同履行初期还是诉讼中, 原告一直不配合提供被告方经营所必需的书面材料, 使被告不能正常招商经营, 以致无法实现合同目的; 第三, 签约时, 原告隐瞒事实(其与第三人之间尚未完成房屋腾退、归还事宜), 最后导致本案涉案房屋不能全部交付。关于租金的计算, 双方约定的免租期应为 5 个月; 因麦当劳是与原告直接发生合同关系, 故除原告已收取的租金抵充被告应付资金外, 麦当劳原承租面积 403 平方米的租金应从被告应付租金中扣除。计算方式: 解除日起, 建面*2.15/天直至本案判决生效之日止。水电费也应根据实际交付的面积分摊。

三、 一审判决情况

2018 年 8 月 23 日, 公司收到上海市崇明区人民法院发出的(2017)沪 0151 民初 9642 号《民事判决书》, 主要内容如下。

经开庭审理, 双方当事人举证、质证、本院认定事实如下:

2015 年 7 月, 原告亚通公司与被告易庆安公司就坐落于上海市

崇明区城桥镇八一路 328 号房屋（全幢）签订了《房屋租赁合同》，约定由甲方（原告）将其合法拥有的上述房屋（面积共计约为 3238.85 平方米）按房屋及配套设施的现状租赁给乙方（被告），租赁期限为 10 年，自 2015 年 8 月 15 日起至 2025 年 8 月 14 日止。装修免租期为 2015 年 8 月 15 日至 2015 年 10 月 14 日。年租金为 2500000 元，每 3 个月支付一次（陆拾贰万伍仟元整），按照先付后用的原则，第一期租金在签约之日付清，第二期租金在 2016 年 1 月 14 日之前付清，第三期租金在 2016 年 4 月 14 日之前付清，依此类推。甲方应在 2015 年 8 月 15 日前将租赁房屋交付给乙方，在乙方验收并签署房屋交付确认书后，房屋交付完毕。在本合同规定的租赁期限内，因使用租赁房屋而产生的物业管理费、水费、电费等相关费用均由乙方承担。本合同签署时，乙方向甲方交纳履约保证金 210000 元。乙方有下列（但不限于）情形之一的，甲方有权终止本合同，收回租赁房屋并追究乙方的违约责任……2、乙方无正当理由逾期支付租金满三十日的。合同同时对双方其他权利义务进行了详细的约定。合同签订后，被告于同年 7 月 8 日支付原告保证金 200000 元及第一期租金 625000 元。同年 7 月 28 日，原告工作人员雷焯向被告工作人员范海燕发送电子邮件“精品商厦物业情况及相关事宜确认书”，该确认书对于涉案房屋物业情况以及现有商户的名称、位置、经营范围、面积、合同到期时间、处理情况等列表予以明确，并表示因租期内退出，故原租户同意并承诺配合新租户对遗留的物业配合管理及到期后的协调；二楼衣柜租户为龚红星，经和新租户协调同意继续承租，除正常租费、物业费缴付等工作外，涉及到改造时影响到正常经营时，龚红星无条件配合等。范海燕遂于次日回复雷焯表示邮件已收到，同时提出对“精品商厦物业情况相关确认书”中的签约租户面积是按建筑面积还是使用

面积租赁的要求原告予以说明，并希望原告尽快安排相关人员与其对接，8月1日至8月15日协调一致做好合同翻订工作。期间，原、被告对相关事宜进行了沟通协调。

同年8月，原、被告之间就精品商厦原有部分商户合同尚未到期等原因签订了《房屋租赁合同补充协议》，约定网鱼网咖和麦当劳的租金由甲方（原告）直接收取，从甲、乙双方在《房屋租赁合同》中约定的年租金中扣除网鱼网咖和麦当劳的年租金后，剩余部分由乙方（被告）向甲方补足。除麦当劳和网鱼网咖外，地下室网吧、一楼钟表店、化妆品店、三楼投资公司等商户未到期合同全部转移至乙方等。8月13日，原告出具委托书，明确自2015年8月15日起，精品商厦整栋物业全权委托被告易庆安公司经营管理。同年8月18日，被告向所有精品商厦租户发送告知书，告知：“本大厦由2015年9月1日起开始消防改造装修半年左右，期间需要停水、停电、改造，如遇事宜请与5楼物业联系”。

2016年8月4日，被告通过上海淘管商贸有限公司账户支付原告租金300000元。嗣后，被告一直未支付原告租金及电费，原告多次催要无果，遂涉讼。

另查明，2009年3月19日，施惠超以涉案房屋为住所注册登记成立精品商厦后，于2009年5月代表精品商厦与原告签订了房屋租赁合同。2015年6月，原告与精品商厦解除了租赁合同，并约定由精品商厦负责向新承租方即被告易庆安公司进行移交。

被告易庆安公司于2012年11月注册登记成立，工商登记的股东为许敏、许伟，其中许敏任执行董事兼总经理，许伟任监事，法定代表人为许敏。2017年4月20日，被告公司经上海市浦东新区市场监督管理局批准变更法定代表人为王赛政。

此外，被告易庆安公司承租原告涉案房屋后，于2015年10月8日与徐伟等人签订《物业管理承包意向合同》，委托“逸八物业服务有限责任公司”管理该涉案房屋。2016年6月1日，许伟以涉案房屋6楼为住所注册登记成立上海逸八实业发展有限公司，经营范围为物业管理、服装鞋帽等，许伟为法定代表人。

再查明，网鱼网咖已向原告支付自2015年8月至2018年6月的租金，合计金额为1359575元；麦当劳已向原告支付自2015年8月至2017年6月的租金，合计金额为368141.13元。

原告亚通公司与麦当劳于2017年6月30日解除了租赁合同。

本院认为，本案的第一个争议焦点为原告是否全面履行合同，是否按约将涉案房屋交付被告。本案中，原、被告签订租赁合同后，鉴于涉案房屋内存在原有部分租户合同尚未到期等情况，经双方协商，又签订了一份《房屋租赁合同补充协议》，该补充协议签订日期在被告确认收到原告发送的“精品商厦物业情况及相关事宜确认书”之后，根据双方签订的《房屋租赁合同》约定，原告应在2015年8月15日之前将租赁房屋交付给被告，在被告验收并签署房屋确认书后，房屋交付完毕。而补充协议中明确除麦当劳和网鱼网咖外所有在租商户未到期合同全部转移至被告一方，故本院认为该补充协议视同双方对租赁物交付的确认，因此补充协议签订之日即为双方完成租赁房屋交接之日。该事实还由原告于同年8月13日出具的委托书、被告于8月18日向所有精品商厦租户发送的告知书和被告与他人签订的多份转租合同、被告与许伟等人签订的《物业管理承包意向合同》、被告与上海阿尔法电梯工程有限公司签订的《电梯保养合同》、被告出具的租金收据及证人龚红星、黄静芳、黄永嘉等证言予以证实。另外，对于龚红星将房租40000元支付给被告工作人员韩曰坛一事，有龚红

星、黄静芳的证言相互印证，证明属实，虽然被告否认韩曰坛系其单位员工，但被告作为其损失依据向本院提交的员工工资名单中有“韩曰坛”此人，且韩曰坛亦签字确认收到该款项，故被告之辩解与事实不符，本院不予采信。证人范友连所作的证言与本案事实不存在关联性，本院不予采纳。此外，被告提交的“精品商厦相关事宜协调会议纪要”、录音文件、电子邮件及附件等证据，仅证明被告承租原告房屋后，因管理上存在一些问题需要原告配合，双方之间有过沟通协调的事实，不能证明原告未按约履行合同。至于被告提出原告不配合、不提供被告方经营所必需的书面材料，致其合同目的不能实现，本院认为，从许伟 2016 年 6 月 1 日以涉案房屋 6 楼为住所注册登记成立上海逸八实业发展有限公司一节事实可以证明被告该辩解不能成立，且被告提交的“精品商厦相关事宜协调会议纪要”中也可以看出原告方对此持有积极配合的态度，故本院对被告的答辩意见不予采纳。综上，本院认为，本案中原告已经按约全面履行了合同，已经将涉案房屋交付给被告。

本案第二个争议焦点为租金、电费的计算标准问题。双方签订的《房屋租赁合同补充协议》中约定次承租商户中网鱼网咖和麦当劳的租金由原告直接收取，且该部分租金在被告应支付的年租金中予以扣除。而原告与麦当劳签订的房屋租赁合同中约定租金按麦当劳年销售额的提成计算，该租金计算方式被告在与原告签订房屋租赁合同及补充协议之前即已知晓并认可，故在麦当劳撤离涉案房屋之前按照已实际支付的租金数额从被告应付租金中予以扣除，自 2017 年 7 月起，因麦当劳已实际搬离，其所承担的该部分房屋处于空置状态且未交付被告，故对于被告提出应按麦当劳原承租面积计算租金后从被告应付租金中予以扣除的意见，本院予以采纳。本院认为，本案租金计算方

式为：网鱼网咖的租金根据其合同约定的实际支付金额从被告应付租金中予以扣除；麦当劳在其租赁合同期内即 2015 年 8 月至 2017 年 6 月的租金按实际支付金额从被告应付租金中予以扣除，2017 年 7 月起则以麦当劳实际承租的面积按日计算租金，即日租金为： $2500000 \text{ 元/年} \div 3238.85 \text{ 平方米} \div 12 \text{ 个月} \div 30 \text{ 天} = 2.14 \text{ 元/平方米/天}$ 。对于被告提出的“双方约定的免租期应为 5 个月”，本院认为，原、被告双方签订的租赁合同虽然约定免租期为 2 个月，但 2016 年 10 月 13 日原告单位工作人员通过发送电子邮件方式向被告催交租金及水电费时，确定被告应付租金中需扣除被告免租期 5 个月的租金，结合期间原、被告双方最终约定的免租期应为 5 个月。因此，本案被告应付租金计算方式为：自 2016 年 1 月 15 日起计算至 2018 年 7 月 14 日止租金共计 6250000 元，扣除网鱼网咖已付租金 1359575 元、麦当劳至 2017 年 6 月止已付租金 368141.13 元和 2017 年 7 月起至 2018 年 7 月 14 日止原麦当劳应付租金（ $2.14 \text{ 元/平方米/天} \times 403 \text{ 平方米} \times 379 \text{ 天} = 326857.18 \text{ 元}$ ）以及被告已经支付租金 925000 元。至于电费的计算标准，本院认为，根据双方签订的《房屋租赁合同》中约定，因使用租赁房屋而产生的物业管理费、水、电费等均由被告承担，对此，许伟的证言中也证实，其与被告签订《物业管理承包意向合同》后，即开始管理涉案房屋，支付员工工资、水电费等。现原告表示已收到麦当劳自行交付的电费计 871173.12 元，其在诉请中也已将该金额予以扣除，故原告该诉请本院予以支持。

综上所述，本院认为，原、被告之间签订的《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同补充协议》系双方当事人的真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应恪守履行，本案中，原告已经按约履行交付房屋的义务，被告理应按照合同约定支付租

金，现被告却未能按约支付，构成违约，故原告要求解除租赁合同及要求被告支付拖欠的租金、电费等诉请，有事实和法律依据，本院予以支持。租金及电费的计算方式以本院确定的标准为准。被告的答辩意见与本案查明的事实不符，本院不予采纳。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第九十四条、第一百零七条以及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

1、原告上海亚通股份有限公司与被告上海易庆安实业有限公司于2015年7月签订的《房屋租赁合同》及同年8月签订的《房屋租赁合同补充协议》予以解除；

2、被告上海易庆安实业有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告上海亚通股份有限公司自2016年1月15日起至2018年7月14日止的房屋租金共计3270426.69元，并支付原告自2018年7月15日起至本判决书生效之日止的房屋租金[计算方式：按年租金2500000元计算，扣除上海网鱼网络发展有限公司已付租金，扣除原上海麦当劳食品有限公司应付租金（每天2.14元/平方米计算）]；

3、被告上海易庆安实业有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告上海亚通股份有限公司电费407200.94元。

如果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。

本案案件受理费32963元，保全费5000元，共计37963元，由被告上海易庆安实业有限公司负担。

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，上诉于上海市第二中级人民

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

公司将截止 2017 年 12 月 31 日的水电费 248878.20 元全部计提坏账准备，截止公告日公司尚未对所拖欠的租金确认收入。

公司将根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，及时对上述诉讼案件的进展进行披露，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

上海亚通股份有限公司董事会

2018 年 8 月 23 日

● 报备文件

《民事判决书》