

华创证券有限责任公司

关于宁波圣莱达电器股份有限公司的风险提示性公告

华创证券有限责任公司（以下简称“主办券商”）系宁波圣莱达电器股份有限公司（股票代码：400129，以下简称“圣莱达”或“公司”）股票在全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理的两网及退市公司板块（以下简称“退市板块”）挂牌转让的主办券商，在履行工作中发现以下情况：

一、主要事项

近日，主办券商收到王先生、吴先生邮箱发来的《判决书 0910》《关于收到民事判决书的公告》等文件，文件主要内容如下：

“一、本次诉讼的基本情况

宁波圣莱达电器股份有限公司（以下简称“公司”或“圣莱达”）全资子公司宁波圣莱达电气设备有限公司（以下简称“圣莱达电气”）于近日收到宁波市海曙区人民法院发来的一份判决书(2024)浙0203民初6177号，现将判决书主要内容公告如下：

二、本案的基本情况（判决书内容）

原告：宁波燎原电器集团股份有限公司

被告：宁波圣莱达电气设备有限公司

原告燎原电器公司向本院提出诉讼请求：1.被告立即腾退并向原告返还位于宁波市海曙区集士港科茂路366号的厂房；2. 被告向原告支付截至2024年2月29日的占有使用费1918603.8元（其中2023年3月31日前占有使用费按9854.79元/日标准计算，2023年4月1日起占有使用费按3,079.62元/日标准），并支付自2024年3月1日起至被告实际返还租赁厂房之日止按照3,079.62元/日标准计算的占有使用费；3.被告支付原告水电费168,737.94元；4.本案诉讼费由被告承担。审理中，原告自愿变更诉请为：1.被告立即腾退并向原告返还位于宁波市海曙区集士港科茂路366号一楼东侧590平方米厂房，被告立即腾空原告承租的位于宁波市海曙区集士港科茂路366号一楼西侧570平方米厂房；2.被告向原告支付自2023年1月1日至2023年3月31日按9,854.79元/日标准计算的占有使用费，并支付自2023年4月1日

至2024年8月20日按3,079.62元/日标准的占有使用费，并支付自2024年8月21日起至被告实际腾空上述上述第一项厂房之日止按1,428.95元/日标准计算的占有使用费；3.被告支付原告水电费168,737.94元；4.本案诉讼费由被告承担。

事实与理由：2021年12月15日，原告与被告签署编号为DQ2L20211215 的《厂房租赁合同》，约定：原告向被告出租位于宁波市海曙区集士港科茂路366号的厂房，租赁建筑面积约8,000平方米；租赁期限为2022年1月1日至2022年12月31日；租金为每年220万元(不含税)，租金半年一付，先付后用；租赁期满，原告有权收回出租厂房，被告应如期归还，如未归还被告应按本合同约定租金的1.5倍按日支付占有使用费；租赁期间，使用厂房所发生的水、电、煤气、电话等通讯的费用由被告承担。上述租赁合同签署后，原告按约向被告交付了租赁厂房。2022年12月31日，租赁合同到期后，被告迟迟未退还租赁厂房。自2023年1月1日起占有使用费标准为9,854.79元/日，计算方式为 $2,200,000\text{元} \times 1.09 / 365\text{天} \times 1.5$ 倍，其中租金税率为9%。另外，2022年1月12日原告与被告签订《销售合同》一份，2023年3月31日被告将该合同项下组装完毕的81台低压柜及母线槽等产品交付原告，该产品占用的厂房面积为5,500平方米，除了该产品外被告仍占用2,500平方米厂房，被告的占用导致原告无法整体利用、转租案涉车间，但原告同意自2023年4月1日起按2,500平方米计算房屋占有使用费。自2023年4月1日起占有使用费标准为3,079.62元/日，计算方式为 $2,200,000\text{元} \times 1.09 / 365\text{天} \times 1.5\text{倍} / 8,000\text{平方米} \times 2,500\text{平方米}$ ，其中租金税率为9%。因案涉租赁场地系原告向房东宁波广度科技有限公司承租，该租赁合同期限已届满，房东多次催告要求原告腾退，为避免逾期腾退产生的违约金、占有使用费等损失进一步扩大，原告与房东宁波广度科技有限公司于2023年8月8日签订《厂房租赁合同》一份，原告不得不另行向房东承租了原租赁场地一楼西侧570平方米仓库用于存放被告未予搬迁的设备，并续租了一楼东侧590平方米原租赁厂房存放被告的半成品，故被告的房屋占用面积变更为1,160平方米。因原告与房东宁波广度科技有限公司所签订的新的《厂房租赁合同》期限自2024年8月21日起，故原告同意自2024年8月21日起按照1,428.95元/日计算占有使用费。计算标准的形成方式为 $2,200,000\text{元} \times 1.09 / 365\text{天} \times 1.5\text{倍} / 8,000\text{平方米} \times 1,160\text{平方米}$ ，其中租金税率为9%。被告圣莱达电气公司辩称：一、关于本案的事实。原告与被告房屋租赁合同关系始于2021年5月10日，共签订过3份租

赁合同，最后一份租赁合同的租期届满日为2022年12月31日，租金已经支付至2022年12月31日。租赁标的物是工业厂房，租赁目的是用于生产配电设备等产品。至于生产设备，租赁开始之前就存放在厂房中，2021年5月10日，被告向原告关联方购买了50万元的生产设备，并在合同中明确约定了后续由原告关联方回购，2021年11月30日，被告向原告购买了其余价值146万元的生产设备。2022年10月，被告生产完最后一批产品后，全部人员离场，不再生产。租赁厂房内放置的81台低压柜系原告向被告购买，被告将81台低压柜全部留在现场(每台柜子上都标有2022年10月的生产日期)，原告至今未向被告出具收货证明，这也导致被告每年都被审计单位问询。2022年11月之后，原告实际占有并控制厂房，因生产设备双方之前协议约定过回购事项，故被告并未搬走。另外，原告和被告的生产配件存在混同(均存放于仓库)，未能进行有效析产，因此并未搬走。2023年2月至3月期间，被告人员前往厂区，发现：1.原告派遣大量工人正在使用整个厂区进行生产，生产的产品也能和原告中标项目相吻合；2.81台低压柜仍然全部留在现场；3.存放生产配件的仓库中，原、被告各自的生产配件仍然混同。后续原、被告双方各自向对方发函，原告认为被告占有厂区，被告认为被告已经撤场原告实际占有使用厂区。二、被告在合同约定的租赁期届满后，部分物品留置在租赁厂房，有合理的理由。1.81台低压柜是被告出售给原告的，因此留在被告租赁原告的厂房中，更方便原告收货，故未搬走。2.仓库中的原告的生产配件和被告的生产配件，存在混同，目前难以区分，尚未进行析产，故未搬走。3.生产设备系厂房原有设备，由原告及关联方出售给被告，后续再由原告及关联方回购，双方对购买回购事项已经达成合意，故未搬走。因此，不能仅依据上述争议物品占用厂房这一事实认定被告未将厂房归还原告。三、原告已经于租赁合同期满后，完全取得厂房的占有权、使用权。本案厂房租赁的目的是为了生产配电设备，原告在2023年2月21日至2023年3月17日期间，使用整个厂房进行生产活动，被告提交了完整的照片、录音、录像、招标文件，足以证明原告在涉案厂房内生产其中标项目的产品，现场全部设备基本都已启动，整个厂房全部都在生产，随处可见甲方雇佣的人员。原告称有自己的厂房、设备，用自己的厂房设备生产，与事实不符。2023年2月至3月期间，原告已经完全占用、使用厂房，被告所遗留的物品也完全被原告控制，足以认定2023年1月1日租期满后，厂房已经退还，因此被告不应承担租期外

的租金。至于被告的物品，原告可以通过提存物品的方式处理，或另行主张排除妨害。综上，请求法院依法驳回原告的诉讼请求。本院经审理认定以下事实：2021年12月15日，原告与被告签署编号为DQ2L20211215的《厂房租赁合同》，约定：原告向被告出租位于宁波市海曙区集士港科茂路366号的厂房，租赁建筑面积约8,000平方米；租赁期限为2022年1月1日至2022年12月31日；租金为每年220万元（不含税），租金半年一付，先付后用；租赁期满，原告有权收回出租厂房，被告应如期归还，如未归还被告应按本合同约定租金的1.5倍按日支付占有使用费；租赁期间，使用厂房所发生的水、电、煤气、电话等通讯的费用由被告承担。2022年12月31日，租赁合同到期后，被告未向原告腾空并返还所租赁厂房。2022年1月12日，原告与被告签订编号为DQXSly220105《销售合同》一份，约定原告向被告购买电器设备一批，产品清单包含规格型号SM6的环网柜57台、规格型号GGD的低压柜81台、规格型号400/5的母线槽一套、规格型号630/5的母线槽一套以及其他产品，含税价合计18,481,600元，交货时间不晚于2022年5月30日，货物运达项目现场被告负责安装，相关费用由被告负担。2023年3月31日，被告将该合同项下组装完毕的81台低压柜及母线槽等产品交付原告，除了该些交付原告的产品之外，被告的设备、生产配件等仍占用案涉厂房，原告同意扣减交付产品所占用面积5,500平方米，同意自2023年4月1日起按2,500平方米计算房屋占有使用费。2024年8月8日，原告与案外人宁波广度科技有限公司签订《厂房租赁合同》一份，约定：原告向宁波广度科技有限公司租赁办公楼一楼西570平方米、一楼590平方米减去东边楼梯20平方米合计570平方米，租赁期限为2024年8月21日至2027年8月20日，租金（不含税）为每平方米24元/月。原告承租上述一楼西侧570平方米、一楼东侧570平方米厂房用于存放被告的设备以及半成品，据此被告的房屋占用面积减少1,140平方米。本院认为：原告燎原电器公司与被告圣莱达电气公司之间订的《厂房租赁合同》真实合法有效，双方应当全面履行合同义务。租赁合同到期后，被告应及时向原告腾空并返还所租赁厂房，否则应承担相应的违约责任。根据原被告提交的证据以及庭审陈述，2022年12月31日租赁合同到期后，被告的设备、配件、半成品以及包含81台低压柜等产品均放置在案涉场地，原告诉请被告腾退并向原告返还位于宁波市海曙区集士港科茂路366号一楼东侧570平方米厂房，诉请被告立即腾空原告承租的位于宁波市海曙区集士港科茂路366

号一楼西570平方米厂房，于法有据，本院予以支持。根据2024年8月8日原告与宁波广度科技有限公司签订《厂房租赁合同》约定，原告承租的一楼东厂房为570平方米(一楼东590平方米减去东边楼梯20平方米)，而非原告诉请的590平方米，原告诉请超出部分，缺乏依据，本院不予支持。关于被告应当支付原告的占有使用费的金额，按三个阶段分别计算。第一阶段自2023年1月1日至2023年3月31日，被告主张81台低压柜已经在2023年1月1日前交付原告，但并未提交交付签收凭证，原告自认被告于2023年3月31日将组装完毕的低压柜及母线槽等产品交付原告，本院认定低压柜及母线槽等产品的交付时间以原告自认时2023年3月31日为准。该时间段，结合被告提交的证据，可以证实原告的部分设备产品放置在被告租赁场地，综合考虑原被告双方均占用该场地，且双方提交的证据不能证明各自占有的面积，基于公平原则，本院酌情认定原、被告各自占用一半的面积，即各自占用面积为4000平方米，被告仅需对其中4,000平方米占用面积按照合同约定支付占有使用费。结合占用面积4,000平方米、8,000平方米不含税年租金220万元、租金税率9%、合同约定占有使用费为租金1.5倍，本院酌情认定被告支付原告自2023年1月1日至2023年3月31日期间占有使用费金额为443,465.75元。第二阶段自2023年4月1日至2024年8月20日，基于原告自认被告于2023年3月31日将组装完毕的低压柜及母线槽等产品交付原告，但被告的生产设备、配件、半成品等仍占用租赁厂房影响整体利用率的情形下，原告同意将被告占用面积降低为2,500平方米，被告并未提交反驳证据，本院确认该期间被告占用面积为2,500平方米。结合占用面积2,500平方米、8,000平方米不含税年租金220万元、租金税率9%、合同约定占有使用费为租金1.5倍，本院酌情认定被告支付原告自2023年1月1日至2023年3月31日期间占有使用费金额为1564,448.63元。第三阶段自2024年8月21日至实际腾空日，为防止损失继续扩大，2024年8月21日起原告向宁波广度科技有限公司租赁办公楼一楼西570平方米、一楼东570平方米用于存放被告的设备以及半成品，据此被告的房屋占用面积减少为1,140平方米。结合占用面积1,140平方米、8,000平方米不含税年租金220万元、租金税率9%、合同约定占有使用费为租金1.5倍，本院酌情认定被告支付原告自2024年8月21日至实际腾空日止按1,404.31元/日计算的占有使用费。原告要求被告支付水电费168,737.94元，但并未提交证据证明被告应当承担的水电费金额，本院不予支持。依照《中华人民共和国民法典》第五

百零九条第一款、第五百七十七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款之规定，判决如下：一、被告宁波圣莱达电气设备有限公司于本判决生效之日起十日内向原告宁波燎原电器集团股份有限公司腾退并返还位于宁波市海曙区集士港科茂路366号一楼东侧570平方米厂房，并腾空位于宁波市海曙区集士港科茂路366号一楼西侧570平方米厂房；二、被告宁波圣莱达电气设备有限公司支付原告宁波燎原电器集团股份有限公司截至2024年8月20日占有使用费2,007,914.38元，并支付自2024年8月21日至实际腾空日止按1,404.31元/日计算的占有使用费，于本判决生效之日起十日内付清；三、驳回原告宁波燎原电器集团股份有限公司的其他诉讼请求。如被告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》第二百六十四条及相关司法解释之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息（加倍部分债务利息=债务人尚未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务×日万分之一点七五×迟延履行期间）。案件受理费23,499元，减半收取11,749.5元，由原告宁波燎原电器集团股份有限公司负担2,711.5元，被告宁波圣莱达电气设备有限公司负担9,038元。被告应负担的诉讼费应于本判决生效之日起十日内交纳本院。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，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。

三、本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润的可能影响

公司将积极推进相关诉讼，通过法律程序积极维护自身的合法权益。截至本公告披露日，案件一审判决尚处上诉期内，诉讼最终结果存在不确定性。对公司本期利润或期后利润的影响尚无法确定，具体会计处理及相关财务数据仍需以公司年审会计师审计确认后的结果为准。公司将根据诉讼的进展情况及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。”

二、主办券商风险提示

主办券商已在退市板块多次披露关于圣莱达的风险提示公告，主办券商提醒广大投资者：

主办券商郑重提示投资者，请关注上述事项，注意投资风险。

特此公告！

华创证券有限责任公司

2024年9月12日