

证券代码：835107 证券简称：源大股份 主办券商：申万宏源承销保荐

温州源大创业服务股份有限公司重大诉讼进展公告

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 & 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：2025 年 8 月 18 日
- (三) 诉讼判决日期：2025 年 8 月 15 日
- (四) 受理法院的名称：浙江省温州市中级人民法院
- (五) 反诉情况：无
- (六) 本案件的最新进展：

公司于 8 月 18 日收到律师发送的浙江省温州市中级人民法院民事判决书（2025）浙 03 民终 3315 号，判决书结果为驳回两位上诉人请求维持原判。

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：浙江瑞基测控设备有限公司

法定代表人：吴仁基

与挂牌公司的关系：房屋租赁纠纷

2、上诉人（原审被告）

姓名或名称：温州源大创业服务股份有限公司

法定代表人：华松

与挂牌公司的关系：挂牌公司

（二）案件事实及纠纷起因：

我司温州源大创业服务股份有限公司和原告浙江瑞基测控设备有限公司存在房屋租赁关系，我司承租原告位于龙湾区蒲州街道温州大道 428 号的场地和房屋。由于 2023 年 7 月温州市龙湾区人民政府决定征收温州大道 428 号，我司和原告对于涉案租赁场地的租金支付、场地投入和收储补偿等一系列事宜尚未达成一致意见，并对后续涉案场地的使用、维护等存在场地占用和园区维护投入等不同意见。

租赁合同纠纷具体过程详见龙湾区人民法院【案号：（2024）浙 0303 民初 1854 号】（公告编号：2024-026）、温州市中级人民法院【案号：（2024）浙 03 民终 3615 号】（公告编号：2024-040、2024-059）、温州市龙湾区人民法院【案号：（2024）浙 0303 民初 7450 号】（公告编号：2024-071、2025-018、2025-019）等判决书。

（三）诉讼请求和理由

浙江瑞基测控设备有限公司上诉请求：

1.撤销一审判决，改判支持瑞基测控公司的一审诉讼请求。

事实与理由：

一、次承租人腾空系源大创业公司本身的经营问题，因腾空造成的损失应由源大创业公司自己承担。一审法院认定瑞基测控公司负有采取适当措施防止损失扩大的义务，系不合理增加瑞基测控公司的义务。瑞基测控公司的厂房虽涉及政府征收，但政府在征收过程中已明确表示征收后继续承租给源大创业公司使用。故瑞基测控公司、源大创业公司多次与政府进行沟通，协调后续继续出租给源大创业公司的事项。源大创业公司知晓自己可以续租，无需腾空，其自始至终无腾空意思和腾空行为。为配合政府继续租给源大创业公司，瑞基测控公司在征收到期后仍与温州市龙湾区臻鑫投资有限公司（以下简称臻鑫投资公司）签订房屋租赁合同，租期为 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日，并支付租金 4802508.37 元。瑞基测控公司签署该合同的原因是：（1）源大创业公司未腾空厂房。（2）为

协助政府将厂房出租给源大创业公司。因源大创业公司与臻鑫投资公司的房屋租赁合同至 2024 年 12 月 31 日才签订，租赁期自 2024 年 12 月 1 日起算。为避免 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日期间的国有资产流失，由瑞基测控公司作为承租人向政府支付租金。源大创业公司知晓自己可继续承租厂房，次承租人腾空系源大创业公司自己经营不善，腾空造成的损失应由源大创业公司承担。一审法院判令次承租人腾空造成的损失由瑞基测控公司承担，加重了瑞基测控公司的负担，明显不合理。

二、源大创业公司拒不提交租金收取的情况，应当承担不利后果。源大创业公司一方面起诉解除租赁合同，一方面拒不向瑞基测控公司及清算组移交与次承租人签订的租赁合同、租金收取凭证，导致瑞基测控公司无法接管次承租人，无法了解厂房实际经营情况。故在源大创业公司拒不提交租金收取证据的情况下，法院应判决源大创业公司承担不利后果，对其所述的大量次承租人腾空一事不予认定，并判令其向瑞基测控公司支付全部租赁面积的租金。

三、一审判决结果对瑞基测控公司明显不合理、不公平。因源大创业公司拒不腾空，且政府意向继续出租给源大创业公司，瑞基测控公司为配合政府和源大创业公司，支付了 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日期间的租金 4802508.37 元。该租赁物内共两位租户，即租金 2430000/年的源大创业公司和租金 2604000 元/年的浙江欧龙汽车有限公司（以下简称欧龙汽车公司），故 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日期间，瑞基测控公司仅能收取 5034000 元租金，在支付政府租金 4802508.37 元后，剩余毛利润 231491.63 元，扣除营业成本后已无净利润。一审法院判决支持的 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日租金（占用费）1600000 元，即使瑞基测控公司能收到欧龙汽车公司年租金 2604000 元，在不计算经营成本的情况下，瑞基测控公司就要亏损 598508.37 元（4802508.37 元-1600000 元-2604000 元），而最终的实际亏损将超过 1000000 元。源大创业公司拒不提交向次承租人收取租金的证据，隐瞒巨额收益，其实际收益

可能超过 1000000 元。

温州源大创业服务股份有限公司上诉请求：

1.撤销一审判决，改判源大创业公司支付瑞基测控公司温州大道 428 号 2023 年 11 月 29 日至 2023 年 11 月 30 日的占有使用费 6657.53 元（2430000 元/年的标准，一年按 365 天计算，占用天数 1 天）。

事实与理由：

一、一审法院认为案涉《房屋租赁协议》《场地租赁协议》第 10.4 条约定不存在适用前提，于法无据。第 10.4 条的约定并不以实际拆除或改造为生效要件，而是以“需要”为要件。政府部门确定的搬迁日期是截止到 2023 年 11 月 30 日，故从 2023 年 11 月 30 日起，不再计算租金。双方应忠实于合同约定，法院应保护合同双方的预期利益。即便实际腾空时间较长，按照上述第 10.4 条的指引，源大创业公司也不应当支付租金。政府已在征收文件中明确被征收物需“拆除”，租赁协议也明确约定以“需要”拆除或改造作为不支付租金的要件，一审法院以没有实际拆除或改造，判令源大创业公司支付租金，完全背离合同条款。且在政府征收公告发布或征收协议签订后，案涉园区已丧失正常的商业使用功能，改变了众多商户的预期，事实上已导致大量租户退租腾空，给源大创业公司造成巨大损失。该损失应该由上述第 10.4 条予以平衡。

二、即便存在占有使用费，也不应当支付给瑞基测控公司。（2023）4 号温州湾新区管委会主任和龙湾区人民政府区长办公联席会议纪要，原则同意将案涉房产交由温州臻龙建设投资集团有限公司（以下简称臻龙建设公司）管理，由臻龙建设公司与被征收企业即瑞基测控公司签订返租协议，此次返租属于过渡性措施，因案涉房产短期内无拆除或改造计划，返租可避免闲置浪费。上述会议纪要不是公开的文件，与征收公告相比，后者才会影响承租人和次承租人的经营预期和租赁行为，对源大创业公司的利益造成损害的是后者。且该会议纪要明确所有人为蒲州街道办事处，受委托管理人为臻龙建设公司，征收后产权转移时间为 2023 年 11 月 30 日。故即便在政府与

瑞基测控公司之间有返租，也仅系政府与瑞基测控公司之间的内部约定，不能对源大创业公司的权利义务产生影响。根据龙湾区人民法院（2024）浙 0303 民初 1854 号判决，源大创业公司与瑞基测控公司已于 2023 年 11 月 28 日解除合同，已不存在租赁关系。且瑞基测控公司基于 2023 年 11 月 30 日前搬迁的理由，已向政府领取提前搬迁奖励金 13589024 元，弥补了其因此遭受的损失，其再向源大创业公司主张占有使用费，缺乏合理性。

三、占有使用费的计算，应考虑腾空面积以及腾空时间节点。双方之间签订的房屋租赁和场地租赁协议，虽然是整体出租和承租，但因涉及征收，已经腾空的部分，无法吸引新商户再租，承租人无法再向外招租，故实际腾空面积和腾空时间节点必须予以考虑。源大创业公司于 2023 年 11 月 28 日通过微信向瑞基测控公司负责人发送《要求明确温州大道 428 号房屋征收承租人权利义务事宜的函》，于 2023 年 12 月 1 日通过快递向瑞基测控公司邮寄《关于解除租赁合同及要求明确房屋腾空时间及续租相关事宜的函》，于 2024 年 11 月 28 日通过快递向瑞基测控公司清算组邮寄《复函》并附表列明，告知已腾空面积情况，要求其予以接收确认，但其一直未予接收确认。截至 2023 年 11 月，已腾空面积占源大创业公司承租面积的 50%以上。一审法院判令源大创业公司支付占有使用费，已腾空面积与占用使用费的计算具有重要关联，但一审法院未对腾空面积和腾空时间进行确认。四、一审法院对租赁关系解除后由案外人欧龙汽车公司占有使用的场地，仍判令由源大创业公司支付租金，无事实和法律依据。另案判决已认定双方于 2023 年 11 月 28 日解除场地租赁合同。解除租赁关系后，源大创业公司多次发函要求瑞基测控公司对腾空部分予以确认接收，但其一直未予接收确认，导致一楼场地被他人占用，他人占有使用的场地与源大创业公司无关，瑞基测控公司无权向源大创业公司收取该部分租金。五、一审法院将瑞基测控公司与臻鑫投资公司签订的《房屋租赁合同》的期限认定为 2023 年 12 月 1 日起至 2024 年 11 月 30 日止，事实认定错误。该协

议的签订实际日期是 2024 年 8 月 21 日，源大创业公司在 2024 年 8 月 21 日前无法预知后续政府又将该房产租赁给瑞基测控公司。该协议系倒签，一审法院不应作出违背事实的认定。

三、本次诉讼案件进展情况

（一）诉讼裁判情况

本案已于 8 月 15 日浙江省温州市中级人民法院做出二审判决。

（二）二审情况

二审判决：

一、源大创业公司于本判决生效之日起十五日内支付瑞基测控公司温州大道 428 号 2023 年 11 月 1 日至 2023 年 11 月 28 日的租金 179753 元；

二、源大创业公司于本判决生效之日起十五日内支付瑞基测控公司温州大道 428 号 2023 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 30 日的占有使用费 1600000 元；

三、驳回瑞基测控公司其他诉讼请求。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》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案诉讼费 25494 元，由瑞基测控公司负担 4672.24 元，由源大创业公司负担 20821.76 元。保全费 5000 元，由源大创业公司负担。保全费已由瑞基测控公司垫付，源大创业公司于履行上述付款义务时一并向瑞基测控公司支付。

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：

本次判决将对公司经营现金流产生一定的影响，可能会造成一定的经营现金流紧张。

（二）对公司财务方面产生的影响：

本次判决将对公司现金流造成一定的影响，可能造成一定的财务紧张。

（三）公司采取的应对措施：

公司将配合律师计划向检察院申请复议或再审。

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

浙江省温州市中级人民法院民事判决书（2025）浙 03 民终 3315 号

温州源大创业服务股份有限公司

董事会

2025 年 8 月 20 日