

证券代码：873311 证券简称：华齿口腔 主办券商：申万宏源承销保荐

上海华齿口腔医院投资管理股份有限公司

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：被告
- (二) 收到应诉通知书的日期：2024 年 11 月 7 日
- (三) 诉讼受理日期：2024 年 10 月 23 日
- (四) 受理法院的名称：上海市浦东新区人民法院
- (五) 反诉情况：有
- (六) 本案件的最新进展：

公司于 2025 年 8 月 27 日收到上海市浦东新区人民法院于 2025 年 8 月 18 日做出的裁定如下：准许原告(反诉被告)上海爱梦敦置业有限公司撤回本诉起诉；准许被告(反诉原告)上海内朗企业管理有限公司撤回反诉起诉。

二、本次诉讼事项的基本情况

(一) 当事人基本信息

1、原告

姓名或名称：上海爱梦敦置业有限公司

法定代表人：郑秉泽

与挂牌公司的关系：无

2、被告

姓名或名称：上海内朗企业管理有限公司

法定代表人：占玲英

与挂牌公司的关系：本公司控股的孙公司

（二）案件事实及纠纷起因：

原告上海爱梦敦置业有限公司系上海市浦东新区金桥国际商业广场的房地产权利人。2023 年 9 月 1 日，原告与上海华小子企业管理有限公司（下称“华小子公司”）签订《金桥国际商业广场房屋租赁合同》，将上海市浦东新区金桥国际商业广场张杨路 3501 号商场 2-1 层 A 区、商场 2-2 层、商场 2-3 层（下称“租赁房屋”）出租给华小子公司用于“经营口腔医疗服务”之用途，租赁期限共十二（12）年零六（6）个月，自 2023 年 9 月 18 日起至 2036 年 3 月 17 日止。免租装修期自 2023 年 9 月 18 日起至 2024 年 3 月 17 日止。

2023 年 9 月 25 日，华小子公司设立了被告上海华齿尚鼎口腔医院有限公司（下称“华齿尚鼎公司”）并于 2023 年 9 月 27 日与原告签订三方的《主体变更协议》，约定华小子公司将租赁合同项下一切权利义务全部转让给华齿尚鼎公司。

2024 年 5 月 17 日，华齿尚鼎公司在装修施工报建过程中，浦东新区建设和交通委员会对租赁房屋提出乙类抗震等级的要求，但租赁房屋无法满足这一要求，需要进行加固施工，因此提出延长免租期、要求原告配合施工等要求。原告收到该函件后亦以书面形式予以拒绝，之后华齿尚鼎公司又多次与原告进行磋商，始终未能达成一致意见，以致于华齿尚鼎公司无法施工，华齿尚鼎公司被迫于 2024 年 7 月 19 日通知原告解除双方签订的《金桥国际商业广场房屋租赁合同》。

迫于无法施工投产，经华小子公司决定，华齿尚鼎公司于 2024 年 9 月 25 日变更企业名称为上海内朗企业管理有限公司（下称“内朗公司”），并变更了经营范围和经营场所，转变了企业经营方向。

（三）诉讼请求和理由

原告上海爱梦敦置业有限公司诉讼请求：1、请求法院确认原告与被告签订的《金桥国际商业广场房屋租赁合同》于 2024 年 7 月 24 日解除；2、请求法院判令被告支付 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 7 月 24 日的基本租金人民币

2.135,807.68 元（以下币种相同），并支付以欠付基本租金为基数、以每日 0.5% 为标准计算至实际支付之日止的逾期违约金及逾期违约金的相应增值税和附加税费；3、请求法院判令被告支付 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 7 月 24 日的物业管理费 629,373.98 元，并支付以欠付物业管理费为基数、以每日 0.5% 为标准计算至实际支付之日止的逾期违约金及逾期违约金相应的增值税和附加税费；4、请求法院判令被告支付 2023 年 9 月 18 日至 2024 年 3 月 17 日的免租装修期租金 3,943,860.72 元；5、请求法院判令被告支付解除合同违约金 2,221,570.8 元及增值税 111,078.54 元和附加税 13,329.42 元；6、请求法院确认被告已付所有保证金归原告所有，且判令被告支付没收保证金之增值税 129,548.85 元和附加税 15,545.86 元；7、请求法院判令被告支付本案律师费 80,000 元；诉讼请求第 1 至第 7 项费用合计人民币 9,280,115.85 元。

原告上海爱梦敦置业有限公司诉讼理由：被告已经以自己的行为明确表示不再履行租赁合同，由于被告不具有合同解除权，原告于 2024 年 7 月 23 日向被告发送《金桥国际商业广场浦东新区张杨路 3501 号商场 2-1 层 A 区、商场 2-2 层、商场 2-3 层的解约通知》，明确告知被告租赁合同于 2024 年 7 月 24 日解除，并要求被告结清租赁合同项下欠付费用并承担租赁合同约定的相应违约责任。

（四）反诉的内容及理由

2023 年 9 月 1 日，反诉被告与上海华小子企业管理有限公司签订了《金桥国际商业广场房屋租赁合同》，反诉被告将上海市浦东新区金桥国际商业广场张杨路 3501 号商场 2-1 层 A 区、商场 2-2 层、商场 2-3 层房屋出租给上海华小子企业管理有限公司做口腔医院使用。租赁期限为自 2023 年 9 月 18 日起至 2036 年 3 月 17 日止，租金每月为 626,009.64 元，管理费每月为 123,135.45 元，房屋租金保证金为 2,221,571 元、物业管理费保证金 369,406 元，水、电费押金 50,198 元、装修押金 100,396 元、抗震检测押金 5,000 元。

2023 年 9 月 27 日，反诉原告、反诉被告与上海华小子企业管理有限公司签订了《主体变更协议》，由反诉原告承继上海华小子企业管理有限公司与反诉被告签订的《金桥国际商业广场房屋租赁合同》中所有的权利义务。2024 年 5 月 14 日，反诉原告向反诉被告发送《关于免租装修期及抗震加固施工的函》，告知

案涉房屋存在部分结构性损伤且房屋部分抗震措施不满足《现有建筑抗震鉴定与加固标准》(DGJ08-81-2021)的相关要求,需要对房屋进行抗震加固才能用于口腔医院使用。2024年5月17日,反诉原告再次向反诉被告发送《关于告贵司对房屋抗震加固施工的函》,由于案涉房屋无法满足乙类抗震等级的要求,要求反诉被告对案涉房屋进行抗震加固。2024年5月21日,反诉被告向反诉原告发送《关于催告贵司对房屋抗震加固施工的函的回复》,明确拒绝反诉原告提出的要求对抗震房屋加固的请求。2024年7月15日,反诉原告再次向反诉被告发送《关于有关贵司施工相关事宜回复函》,反诉原告再次向反诉被告提出对抗震房屋加固的要求以及阻止反诉原告施工的原因。2024年7月17日,反诉被告向反诉原告发送《关于有关贵司施工相关事宜回复函的回复》,仍然坚持不对案涉房屋进行抗震加固,并请反诉原告明确是否继续履行房屋租赁合同。2024年7月19日,反诉原告向反诉被告发送《房屋租赁合同解除通知函》,由于反诉被告不对案涉房屋进行抗震加固,导致合同目的无法实现,反诉原告要求解除双方签订的房屋租赁合同,并于2024年7月24日办理房屋交接手续;2024年7月24日,反诉被告也向反诉原告发送《关于金桥国际商业广场浦东新区张杨路3501号商场2-1层A区,商场2-2层,商场2-3层的解约通知》,反诉被告也通知反诉原告双方签订的房屋租赁合同于2024年7月24日解除。后双方于2024年7月24日办理了房屋交接手续。

反诉原告认为,根据《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223-2008的规定设立口腔医院的房屋抗震等级必须达到乙类标准。而案涉房屋的抗震等级只达到了丙类标准,不能用作口腔医院的使用,必须要对案涉房屋进行抗震加固;反诉被告拒绝对案涉房屋进行抗震加固,致使合同目的不能实现,导致双方签订的房屋租赁合同无法继续履行下去,反诉原告行使民法典赋予的法定解除合同权利依法有据。为此,反诉被告给反诉原告造成了各项损失费用1,034,506元,应由反诉被告承担。

三、本次诉讼案件进展情况

(一) 和解情况

原告(反诉被告)上海爱梦敦置业有限公司与被告(反诉原告)上海内朗企业管

理有限公司经沟通，于 2025 年 8 月 4 日签订和解协议，要点如下：

- 1.支付给原告租金和管理费合计 2,765,181.66 元；
- 2.支付给原告一个月租金金额的违约金，金额为 657,310.12 元；
- 3.被告承担原告实际支出的律师费 60,000 元；
- 4.上述被告应付费用在和解协议签订后十日内一次性付清；
- 5.被告付清后，原告撤回本诉，被告撤回反诉，各自的诉讼费各自承担。
- 6.双方就本案无其他争议。

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：

本次诉讼未对公司经营产生影响。

（二）对公司财务方面产生的影响：

本案件不会对公司财务方面造成不利影响。

（三）公司采取的应对措施：

积极落实和解协议相关内容。

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

民事裁定书（2024）沪 0115 民初 97150 号之二

上海华齿口腔医院投资管理股份有限公司

董事会

2025 年 8 月 28 日