

# 江苏省响水县人民法院 民 事 判 决 书

(2023)苏0921民初4321号

原告：江苏响水经济开发区管理委员会，住所地江苏省响水县经济开发区和谐路。

法定代表人：张明。

委托诉讼代理人：王丽萍，江苏善合律师事务所律师。

被告：深圳市金兆智能电子科技有限公司，住所地广东省深圳市南山区科兴路11号深南花园裙楼B区五层516。

法定代表人：李雄。

被告：鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司，住所地江苏省响水县经济开发区灌江路南、银海路东。

法定代表人：李洪。

破产管理人：江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司，住所地江苏省盐城市盐都区青年路8号。

委托诉讼代理人：戴崇领，男，仁禾公司工作人员。

被告：李发清，男，1970年6月30日出生，汉族，住四川省南充市西充县罐垭乡杨山岭村6组31号。

原告江苏响水经济开发区管理委员会（以下简称响水开发区管委会）与被告深圳市金兆智能电子科技有限公司（以下简称金兆公司）、鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公

司(以下简称鸿泰公司)、李发清合同纠纷一案,本院于2023年8月28日立案受理后,依法适用普通程序于2023年12月25日公开开庭进行了审理。原告响水开发区管委会的委托诉讼代理人王丽萍、被告鸿泰公司的委托诉讼代理人戴崇领、被告李发清到庭参加诉讼。被告金兆公司经本院合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼,本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告响水开发区管委会向本院提出诉讼请求:1.判令被告金兆公司和鸿泰公司共同返还装修补贴款1333.56万元及逾期利息(以1333.56万元为基数,自2021年4月23日起至履行完毕之日止,按一年期贷款市场报价利率计算);2.判令被告金兆公司和鸿泰公司共同支付房租及房屋占用费至被告返还房屋之日止,暂为10013651.6元(自2020年1月1日起暂计算至2023年8月31日止,计算方式38898.66平方米×80元/平方米/年×39个月/12-10万元)及资金占用利息(以10013651.6元为基数,自起诉之日起至履行完毕之日止,按一年期贷款市场报价利率计算);3.判令李发清对被告鸿泰公司应承担债务承担一般保证责任;4.诉讼费由被告负担。因鸿泰公司已破产,原告将第一项诉讼请求和第二项诉讼请求明确为:1.判令被告金兆公司返还装修补贴款1333.56万元及逾期利息(以1333.56万元为基数,自2021年4月23日起至履行完毕之日止,按一年期贷款市场报价利率计算),确认原告对被告鸿泰公司同时享有要求其返还装修补贴款1333.56万元及逾期还款利息(以1333.56万元

为基数，自 2021 年 4 月 23 日起至履行完毕之日止，按一年期贷款市场报价利率计算）的债权；2. 判令被告金兆公司支付房租及房屋占用费至被告返还房屋之日止，暂为 10013651.6 元（自 2020 年 1 月 1 日起暂计算至 2023 年 8 月 31 日止，计算方式  $38898.66 \text{ 平方米} \times 80 \text{ 元/平方米/年} \times 39 \text{ 个月} / 12 = 10 \text{ 万元}$ ）及资金占用利息（以 10013651.6 元为基数，自起诉之日起至履行完毕之日止，按一年期贷款市场报价利率计算），确认原告对被告鸿泰公司同时享有要求其支付上述房租及房屋占用费的债权。事实与理由：2019 年 8 月 22 日，原告与被告金兆公司签订《投资合同书》，约定被告金兆公司至原告境内成立企业，项目规划总投资 10 亿元，其中一期投资 3 亿元，二期投资 7 亿元，一期项目投产后 5 年内公司完成开票销售额 65 亿元，税收 2 亿元，并约定了每年的开票销售额和纳税额。原告给予被告生产厂房装修、新购设备、房租等适当补贴，对补贴内容作了详细约定，5 年内达不到协议约定的销售额和纳税额，则不足部分不享受约定的各项补贴、补助，被告并将之前已享受的补贴款归还原告等。合同签订后，原告即向被告提供了位于响水经济开发区智能终端产业园内的 2#、3# 厂房，面积共计 38898.66 平方米。2019 年 10 月 29 日，原告与被告金兆公司、鸿泰公司签订《补充协议》，约定由原告将合同中的所有相关补贴款直接拨付给被告鸿泰公司。2019 年 11 月 20 日，原告向被告鸿泰公司转款 933.56 万元。2020 年 5 月，两被告共同向原告申请支付第二笔装修补贴 1244.75 万元。2020 年 9 月 1

日，被告金兆公司向原告出具承诺书，承诺：1.原告按照合同约定兑现的第二笔装修补贴款，分三次补贴：一次补贴在3号楼一层12台注塑机、6台压铸机设备进场安装结束后补贴400万元，第二次补贴在3号厂房二层8条SMT贴片生产线、三层10条组装流水线设备进场安装结束后补贴400万元，第三次补贴在2号楼、3号楼所有车间设备全部安装调试完成并投产，补贴剩余补贴款。如停产必须退还已领取的全部补贴款。被告李发清、刘英作为担保人进行担保。2020年9月9日，原告根据被告的上述承诺，支付了第二笔装修补贴的第一次补贴款400万元。在原告按约支付完毕上述两笔补贴款后，被告仍未能完成装修工作，且迟迟不能按照合同约定进行投产，构成严重违约。对于原告与被告之间的补贴款及租金，原告给予被告补贴是基于被告开票销售额及税收额达到合同约定，现被告鸿泰公司开票销售额及税收额远未达到合同约定的金额，且被告鸿泰公司已不再继续经营。在此情形下，原告于2021年4月12日函告被告，通知解除合同，并要求承担违约责任。因被告至今仍占用厂房，原告有权向被告主张要求支付合同解除前的厂房租金及合同解除后的厂房占用费，暂主张至2023年8月31日，共计44个月。同时原告根据盐财资[2020]1号文的规定，减免2020年2月份租金10万元，根据苏发改投资发[2020]657号文，减半收取2020年3-4月份租金，免除2020年上半年一个月租金，根据响财国[2022]10号文，免除2022年3-5月份租金，以上共计免除租金5个月租金及2020年2月租金10万

元。原告认为，被告金兆公司行为已构成违约，应当承担违约责任，被告鸿泰公司基于合同约定，应当承担共同返还责任，被告李发清作为被告鸿泰公司的担保人承担一般保证责任。现原告多次向各被告主张权利均无果，故提起诉讼。

被告金兆公司未作辩称。

被告鸿泰公司辩称，1. 根据合同相对性，鸿泰公司不是投资合同的相对方，虽签有《补充协议》，但是《补充协议》仅是对于收款方的明确，并不当然意味着鸿泰公司需要承担投资合同的义务。2. 投资合同中有关于装修的归属，虽然响水开发区管委会支付了装修补贴，但是目前实际上装修已归属于原告所有，原告继续向被告主张返还装修补贴是有失公平的。3. 关于租金，实际上根据我们了解，自鸿泰公司停产后厂房内虽然留有部分设备及办公用品，但是实际使用的面积很小，原告完全可以将厂房的绝大部分用于出租获利，现在原告要求被告承担 38898.66 平方米的租金，不符合实际情况。

被告李发清辩称，1. 我是被告金兆公司和被告鸿泰公司的实际控制人，被告金兆公司和鸿泰公司落户响水经济开发区项目过程和装修施工现场是我全程负责。响水开发区管委会对项目厂房装修按施工进度给予及时补贴，并对施工质量和进度节点负责拍照取证。金兆公司、鸿泰公司、李发清全部积极履行合同约定，按进度积极组织厂房装修和人员招聘及设备购机事宜。响水开发区管委会待企业落户及装修施工队伍和大量装修材料进厂后，面对厂房诸多问题不整改并多

次更改追加条件和拖延装修补贴进度款支付，造成落户企业损失惨重，最终被破产清算。

2. 智能终端产业园 2、3 号生产厂房不能提供一消消防施工验收合格报告，企业不能满足投入生产条件。厂房生产用电不能及时解决，拖延一年后的 2020 年 8 月初才完成厂房生产用电配套基础设施，将生产用电接入厂房配电房。夏天暴雨才发现厂房漏水非常严重，导致进厂已安装好的部分机器设备进水，多次反馈均未得到积极正确的补救。

3. 合同约定企业落户后 5 天内将装修 30% 的补贴款打入被告金兆公司企业账户，响水开发区管委会实际支付第一笔 30% 的装修补贴资金时间为 2019 年 12 月底，按合同约定给企业厂房装修免租期为 3 个月，第二笔装修补贴款再次要求签署承诺书后分三次支付，于 2020 年 9 月支付了 400 万后又不信守承诺，2020 年 1 月开始租赁厂房进入 3 年免租金计算期，原告应积极改正并对被告造成的损失给赔偿。鸿泰公司被迫于 2020 年 10 月和响水开发区管委会招商主管提出退租 3 号厂房，保留 2 号厂房，园区也同意自行退换设备，并进行余款补贴。2021 年 3 月响水开发区管委会招商主管通知被告李发清协商退出园区事宜，并打印好退出园区申请叫被告李发清盖章，被告李发清也只能盖章同意，响水开发区管委会领导已安排进行审计清算，换了领导后又置之不理，并安排人员加锁企业厂门，拆除企业招牌，并对企业设备盘点清查，发送同意退出园区的律师函，又扣押鸿泰公司资产，不同意处理装修债务。

4. 原告主张的厂房租金根本就不存在。厂房装修被告已完成，响水开发区管委会已兑

现补贴款，占合同约定的 40 % 根本不能满足实际产生的装修费。当时响水开发区管委会让我们退出之后，3 号厂房就已经被原告给别人使用了。原告主张的权利不符合实际，金兆公司不应该承担责任，是原告违约在先，我本人也不应该承担责任。请求不支持原告的诉讼请求，原告对三名被告的损失予以经济赔偿。

经审理查明，2019年8月22日，响水开发区管委会（甲方）与金兆公司（乙方）签订《投资合同书》，约定：由乙方在甲方境内成立企业，规划建设年产400万套的智能指纹密码锁等智能家居生产项目。一、项目规划总投资10亿元，其中一期投资3亿元；拟租用厂房面积39000平方米左右，二期投资7亿元；拟租用厂房面积100000平方米左右或自建智能制造产业园，项目地址位于响水经济开发区。一期注册资本5000万元，设备投资15000万元。一期项目正式建成投产后五年内公司完成开票销售额65亿元以上，税收2亿元以上：第一年开票销售8亿元，税收2400万元以上；第二年开票销售12亿元，税收3600万元以上；第三年开票销售15亿元，税收4500万元以上；第四年开票销售15亿元，税收4500万元以上；第五年开票销售15亿元，税收4500万元以上。二、甲方权利与义务1. 甲方于2019年9月提供给乙方满足生产要求的39000平方米，面积以实际测量为准，由乙方租赁，租期暂定10年，10年后企业有优先租赁权。3. 为乙方提供优质服务，协助办理规划、消防、环保、工商、立项等有关手续，费用由乙方负责。4. 甲方将自来水、供电（2500KVA左右）、道路、

网络、污水管道等基础配套管网接至乙方所有主厂房，满足项目生产所需。5. 甲方给予乙方生产厂房装修、新购设备、房租等适当的补助。(1) 装修补贴：租赁的生产厂房装修时，给予厂房装修费用70%的补贴，最高补贴不超过每平方米800元，办公、展厅面积不超过总面积的7%。待乙方在甲方境内新上项目企业注册后，并进场装修，5天内兑现装修补贴30%，补贴款打进甲乙双方共管帐户，装修进度达到30%（查装修进度表和现场查验）再正式兑现；厂房二次消防、吊顶、隔断等主体装修完成再兑现40%；装修工程竣工验收合格后，第一批设备进场，并结清装修公司工程款（含农民工工资），经第三方有资质单位审计后一个月内再支付30%。甲乙双方合同期满后，乙方企业搬走情况下，除空调等电器外，其他装修的东西一律不得损坏、拆除，否则乙方按装修价格赔偿，留作开发区的固定资产。(2) 设备补贴：按照合同约定购置的新设备实际所付金额的15%进行补贴（以下简称“设备补贴款”），甲方给予乙方设备补贴款按进度先到先补贴。2020年1月之前首次进场设备至少5000万元以上，3月份安装到位并试生产；2020年6月之前再进场设备至少5000万元以上，并安装到位正式投产；2020年8月之前合同约定的剩余设备要全部进场，安装到位并投产。按照实际进场设备兑现补贴款的50%，在企业正式量产后，第一年开票销售达到8亿元，税收达2400万元以上，给予设备剩余的50%补贴款。乙方需提供每批次设备的订购合同和发票等资料，经甲方验收和有关单位认可设备价款后20个工作日内兑现到位。(3) 房租补



贴：乙方落户企业前三年免除租金，第四、五年租金按照当年度响水市场租金价格50%计算。第六年开始按响水当地常规工业厂房租金标准缴纳租金。具体内容为2019年9月至12月为装修免租期；自2020年至2022年12月底为乙方享受甲方房租三免二减半的免、减房租政策期；即2020年至2022年12月底共3年为房租全免期；2023年至2024年12月底共2年为房租减半期；自2025年1月开始乙方按甲方开发区政策正常交租。

6. 其它补贴项目约定：（1）甲方协助乙方协调银行提供流动资金贷款，乙方以新购置设备作为抵押担保并同时提供由专业机构出具的设备价值审计报告，贷款用于生产性企业流动资金周转。（2）物流补贴：补贴期限为3年。按照每年实际开票额的0.75%、0.6%、0.48%予以补贴，每年补贴一次，次年1月份予以兑现。（3）搬迁补贴：按照租赁厂房每平方米100元的标准一次性补贴。补贴时间节点为合同约定的第二批设备全部安装到位并正式生产后十个工作日内支付给方……

三、乙方权利与义务

1. 合同签订后10个工作日内迅速进行新企业的注册登记工作。甲方协助乙方完成注册登记以及项目审批工作。乙方注册的项目公司对本协议约定的权利义务承担法律责任。

2. 乙方项目公司于甲方交付厂房次月进场装修施工，2020年3月份试产。乙方自甲方交付厂房之日起至竣工试产不得超过6个月。乙方厂房在2020年6月底使用率不得低于60%，并进行正式投产；2020年8月底须设备全部进场并投产进入运营阶段，按合同约定开始考核开票销售和税收任务。如乙方厂房使率不足，2个月后闲置厂房面积

部分甲方按实际收取租金，并有权无偿收回另作安排。3. 乙方认真组织好生产，五年内如达不到协议约定的销售额和税收额，则不足部份不享受约定的各项补贴、补助，乙方并将之前已享受的补贴款归还甲方。在乙方完成开票销售额达到60亿元的情况下，如果乙方五年内未达到合同约定纳税额的地方留存部分，乙方在补齐差额部分仍享受约定的各项补贴、补助。4. 自合同签订之日起10天内，乙方向甲方指定账户缴纳20万元装修定金，在乙方进场装修后15天内将定金全额返还到乙方……本合同如有未尽事宜，经双方协商后签订补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效力。

2019年10月29日，响水开发区管委会（甲方）与金兆公司（乙方）、鸿泰公司（丙方）签订《补充协议》，约定根据甲乙双方于2019年8月22日签订的《投资合同书》，乙方注册成立的新公司为鸿泰公司。经三方协商，关于合同中的甲方给予乙方的设备、装修、厂房等专项补贴款结算事宜，由甲方将合同中的所有相关补贴款直接拨付给乙方在响水注册的鸿泰公司。

2019年11月1日，金兆公司和鸿泰公司共同提出申请，载明鸿泰公司位于响水经济开发区智能终端产业园内的2#、3#厂房已开始装修，2#厂房面积为19449.33平方米，3#厂房面积为19449.33平方米。目前已经开始装修，部分材料已经进场。现申请开发区给予合同约定的第一次装修补贴933.56万元。2019年11月9日和11月10日，金兆公司和鸿泰公司共同出具收条，载明收到开发区管委会933.56万元用于

鸿泰公司第一笔装修补贴，款项转入鸿泰公司在中国建设银行开设的共管账户。2019年11月20日，响水开发区管委会向鸿泰公司转账933.56万元，注明用途为装修补贴。

2020年1月3日，金兆公司出具承诺书，载明根据响水开发区管委会和金兆公司在2019年8月22日签订的《投资合同书》，金兆公司在响水成立的新公司为鸿泰公司。金兆公司承诺对签订的投资合同中约定的权利义务承担连带法律责任。

2020年5月22日，金兆公司和鸿泰公司共同提出申请，载明鸿泰公司位于响水经济开发区智能终端产业园内的2#、3#厂房已开始装修，2#厂房面积为19449.33平方米，3#厂房面积为19449.33平方米。目前厂房二次消防、吊顶、隔断等主体装修已完成。现申请开发区给予合同约定的第二次装修补贴1244.75万。2020年5月22日和5月26日，金兆公司和鸿泰公司共同出具收条，称鸿泰公司收到开发区管委会1244.75万元用于鸿泰公司第二笔装修补贴，款项转入鸿泰公司在中国建设银行开设的共管账户。

2020年9月1日，鸿泰公司出具承诺书，载明一、已进场设备：2号楼一层：2台 CNC 高速加工中心。3号楼一层：注塑车间：12台注塑机、14台送料机、2台配比机、2台破碎机、2台拌料机、12条送料副流水线。压铸车间：6台压铸机、6台合金熔炉、11套自动化控制柜、1台锻压机、1台空压机、4台取件机、6台送料机、6条压铸机自动送料副流水线。3号楼二层：2条检测流水线。二、对于未到设备进场、安装和

投产时间：（一）设备进场、设备安装时间：2号楼一层：10台模具加工设备、15台数控冲压机、2台 CNC 线割机、2台 CNC 镜面火花机、1台 CNC 穿孔机、2台 CNC 中走丝机、2台 CNC 放电机电机、1台1米磨床、2台洗床、5台钻床，于2020年9月30日之前进场，10月25日安装结束。2号楼三层：10条自动流水线，于2020年9月30日之前进场，10月15日安装结束。3号楼一层：12台自动取件机器人、2条送料主流水线、1台自动取件机、6台自动喷雾机，上述设备于2020年9月30日之前进场，10月15日之前安装结束。3号楼二层：8条新购的 SMT 贴片生产线新设备，于2020年9月30日之前进场，10月15日安装结束。3号楼三层：10条自动流水线，于2020年9月30日之前进场，10月15日安装结束。（二）投产时间：3号楼一层注塑生产线、压铸生产线，于2020年9月30日投产。2020年10月30日前2号楼、3号楼所有车间设备全部安装调试完成并投产。三、其他约定：1. 如违反上述约定，生产设备未按期进场、安装并生产，我公司放弃所有合同约定补贴政策并退还已领取的全部补贴。2. 响水经济开发区管委会按合同约定兑现第二笔装修补贴款，分三次补贴：第一次补贴在3号楼一层12台注塑机、6台压铸机设备进场安装结束后补贴400万元，第二次补贴在3号厂房二层8条 SMT 贴片生产线、三层10条组装流水线设备进场安装结束后补贴400万元，第三次补贴在2号楼、3号楼所有车间设备全部安装调试完成并投产，补贴剩余补贴款。如（除自然灾害等不可抗力因素外）停产必须退还已领取的全部补贴。李发清、刘英在担保人处

签名捺印。

2020年9月9日，响水开发区管委会向鸿泰公司转账400万元，用途载明为装修补贴。

2021年4月22日，江苏善合律师事务所受响水开发区管委会委托就鸿泰公司于2020年3月12日致响水开发区管委会《关于鸿泰公司退出园区的请求》回函如下：一、同意贵方提出退出园区、解除投资协议的请求，委托人与贵方签订的《投资合作协议书》、《补充协议》等相关协议一并解除……三、贵方未能达到投资合作协议约定的进场生产、销售额、税收额等要求，按约定应退还已领取的全部装修补贴款1333.56万元，希贵方收到本函件后三日内联系委托人工作人员，退还上述装修补贴款。逾期，委托人有权留置、变卖贵方在园区的资产和开展厂区清理工作。

另查明，深圳众志成城装修工程有限公司（以下简称众志成城公司）于2021年5月24日向本院提起诉讼，要求鸿泰公司支付工程款3988000元及逾期付款违约金529400元、利息、对该装修工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权等，本院于2021年7月27日作出(2021)苏0921民初1828号民事判决，查明2019年9月16日众志成城公司与鸿泰公司签订《装修合同》，约定工程价款10588000元整（含税），众志成城公司在庭审时陈述该工程实际于2019年9月16日开工，2020年5月底竣工并交付使用，扣减鸿泰公司已支付的款项后，判决鸿泰公司支付装饰装修工程款3988000元及利息（从2020年6月14日起至清偿完毕之日止，按照年利率3.85%计算）、对鸿

泰公司装饰装修工程折价或者拍卖的价款在欠付的工程款3988000元范围内享有优先受偿权。

原告提供了相邻厂房的租赁合同，显示租赁价格为80元/平方米/年。

响水今越建设发展有限公司（后更名为江苏今越控股集团有限公司，以下简称今越公司）于2021年1月29日取得案涉厂房不动产产权登记，不动产权证号为苏（2021）响水县不动产权第0000643号，权利性质为出让/其它，用途为工业用地/车间，宗地面积245500平方米，房屋建筑总面积156535.6平方米，共8幢厂房，本案的厂房2、3面积均为19566.95平方米，总层数为三层。今越公司出具说明，认可响水开发区管委会将案涉厂房出租给金兆公司、鸿泰公司，并认可相关租金由响水开发区管委会予以主张。

鸿泰公司在2020年5月开票6415.93元、9月开票4125.66元、12月开票83849.58元、2021年1月开票245663.73元、2月开票3097.35元。

本院于2022年5月20日裁定受理众志成城公司对鸿泰公司的破产清算申请，2022年6月7日指定仁禾公司担任管理人。

诉讼过程中，原告向鸿泰公司的破产管理人申报债权，管理人未予以认定。

上述事实，有当事人陈述、投资合同书、补充协议、承诺书、申请书、转账记录、民事判决书等在卷佐证，本院予以认定。

本院认为，原告响水开发区管委会基于招商引资的需求，提供一系列的优惠条件，引进被告金兆公司到响水县进行投资建设，原告响水开发区管委会与被告金兆公司签订的《投资合同书》关于补贴支付、租金支付的内容属于平等主体之间就双方权利义务进行的约定，属于民事案件受案范围，相关约定系双方真实意思表示，内容未违反法律强制性规定，合法有效。响水开发区管委会与金兆公司在《投资合同书》约定“乙方注册的项目公司对本协议约定的义务承担连带责任”，故该合同书对鸿泰公司具有约束力。2021年4月22日，鸿泰公司收到了原告发送的同意其退出园区、解除投资协议请求的律师函，故《投资合同书》、《补充协议》等于2021年4月22日解除，合同解除后，双方应按合同约定各自承担相应的责任。

金兆公司于2020年1月3日出具承诺书，承诺对于签订的《投资合同书》约定的权利义务承担连带法律责任，故金兆公司亦应承担相关法律责任。

根据响水开发区管委会和金兆公司《投资合同书》的约定“乙方认真组织好生产，五年内如达不到协议约定的销售额和税收额，则不足部份不享受约定的各项补贴、补助，乙方并将之前已享受的补贴款归还甲方。在乙方完成开票销售额达到60亿元的情况下，如果乙方五年内未达到合同约定纳税额的地方留存部分，乙方在补齐差额部分仍享受约定的各项补贴、补助”以及2020年9月1日的承诺书中承诺“如违反上述约定，生产设备未按期进场、安装并生产，我

公司放弃所有合同约定补贴政策并退还已领取的全部补贴”

“如（除自然灾害等不可抗力因素外）停产必须退还已领取的全部补贴”。因鸿泰公司未达到《投资合同书》约定的销售额和纳税额，且未能按照承诺书的约定生产，且现已停产，故其应退还已领取的全部补贴 1333.56 万元。关于原告主张的利息，可按律师函的要求自收到律师函三日后按照全国银行同业拆借中心公布的一年期同期贷款市场报价利率计算。因鸿泰公司于 2022 年 5 月 20 日被裁定受理破产清算，故对鸿泰公司的逾期利息应计算至 2022 年 5 月 20 日，本息合计 13890379.48 元。

对于第二项诉讼请求，响水开发区管委会与金兆公司签订的《投资合同书》约定“乙方落户企业前三年免除租金，第四、五年租金按照当年度响水市场租金价格50%计算。第六年开始按响水当地常规工业厂房租金标准缴纳租金。具体内容为2019年9月至12月为装修免租期；自2020年至2024年12月底为乙方享受甲方房租三免二减半的免、减房租政策期；即2020年至2022年12月底共3年为房租全免期；2023年至2024年12月底共2年为房租减半期；自2025年1月开始乙方按甲方开发区政策正常交租”，被告在2020年9月1日的承诺书中承诺“如违反上述约定，生产设备未按期进场、安装并生产，我公司放弃所有合同约定补贴政策并退还已领取的全部补贴”，因被告未能按照合同约定生产，故其应支付全额租金，根据相邻厂房的租金标准，本院认定鸿泰公司应按照



80元/平方米/年标准支付租金，因鸿泰公司在2021年3月左右已停产，考虑到被告辩称的“原告安排人员加锁企业厂门……扣押鸿泰公司资产”情况，故租金酌定自2020年1月1日起按原告主张的38898.66平方米计算至合同解除之日2021年4月22日，为4339361.63元，扣减2020年度2个月租金以及10万元，为3720712.83元。原告主张的资金占用利息，可自起诉之日起按照全国银行同业拆借中心公布的一年期同期贷款市场报价利率计算。

对于被告辩称损失问题，首先《投资合同书》约定“甲乙双方合同期满后，乙方企业搬走情况下，除空调等电器外，其他装修的东西一律不得损坏、拆除，否则乙方按装修价格赔偿，留作开发区的固定资产。”其次，因生效判决众志成城公司对鸿泰公司装饰装修工程折价或者拍卖的价款在欠付的工程款3988000元范围内享有优先受偿权，因装修价值暂无法确定，故对其装修损失由鸿泰公司另行主张。

李发清在2020年9月1日承诺书的担保人处签名捺印，现原告主张李发清承担一般保证责任符合法律规定，故本院认为李发清在被告鸿泰公司财产依法强制执行后仍不能履行的部分对原告承担保证责任，李发清承担保证责任后，有权在其承担保证责任的范围内向鸿泰公司追偿。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第五百七十七条、第五百七十九条、第七百零三条、第七百一十一条、第七百二十二条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的规定》第一条、第二十条，《中华人民共

和《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十七条之规定，判决如下：

一、被告深圳市金兆智能电子科技有限公司于本判决生效之日起三十日内返还原告江苏响水经济开发区管理委员会 1333.56 万元及利息（自 2021 年 4 月 26 日起至履行完毕之日止，按全国银行同业拆借中心公布的一年期同期贷款市场报价利率计算）；确认原告江苏响水经济开发区管理委员会对被告鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司同时享有要求其返还上述本息合计 13890379.48 元的债权；

二、被告深圳市金兆智能电子科技有限公司于本判决生效之日起三十日内支付原告江苏响水经济开发区管理委员会租金 3720712.83 元及资金占用费用（自 2023 年 8 月 28 日起至履行完毕之日止，按全国银行同业拆借中心公布的一年期同期贷款市场报价利率计算）；确认原告江苏响水经济开发区管理委员会对被告鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司同时享有要求其支付上述租金 3720712.83 元的债权；

三、被告李发清在被告鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司财产依法强制执行第一、二项债务后仍不能履行的部分对原告江苏响水经济开发区管理委员会承担保证责任，李发清承担保证责任后，有权在其承担保证责任的范围内向鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司追偿；

四、驳回原告江苏响水经济开发区管理委员会的其他诉讼请求。

如果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》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 158546 元，由原告江苏响水经济开发区管理委员会负担 34408 元，被告深圳市金兆智能电子科技有限公司、鸿泰智能电子科技（响水）有限责任公司负担 124138 元。

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，上诉于江苏省盐城市中级人民法院；也可以在判决书送达之日起十五日内，向江苏省盐城市中级人民法院在线提交上诉状。

|   |   |   |     |   |     |
|---|---|---|-----|---|-----|
| 审 | 判 | 长 | 牛志云 |   |     |
| 审 | 判 | 员 | 徐开红 |   |     |
| 人 | 民 | 陪 | 审   | 员 | 李汉芹 |



本件与原本核对无异

二〇二四年二月二十七日

|   |   |   |     |
|---|---|---|-----|
| 书 | 记 | 员 | 王倩倩 |
|---|---|---|-----|