

证券代码：400153/420153 证券简称：海创 A5/B5 主办券商：山西证券

海航创新股份有限公司

关于平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司起诉子公司

浙江九龙山开发有限公司的进展公告

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。

重要内容提示：

- 案件所处的诉讼阶段：一审阶段。为维护公司利益，开发公司已上诉。
- 海航创新股份有限公司（以下简称“公司”）子公司浙江九龙山开发有限公司（以下简称“开发公司”）所处的当事人地位：被告。
- 涉案金额：东沙湾已回收未重挂地块土地补助款 3756.40 万元 (20 万元 x 187.82 亩) 以及逾期付款利息损失 661126.40 元 (以本金 3756.40 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日)；东沙湾乌龟山已回收已重挂地块土地补助款 3733 万元 (20 万元 x 186.65 亩) 以及逾期付款利息损失 657008.00 元 (以本金 3733 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日)。根据浙江省平湖市人民法院出具的《民事判决书》【（2024）浙 0482 民初 4806 号】，浙江省平湖市人民法院判决被告公司子公司浙江九龙山开发有限公司向原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司支付补助款 37562000 元。

公司于近日获悉，公司子公司浙江九龙山开发有限公司（以下简称“开发公司”或“被告”）收到浙江省平湖市人民法院（以下简称“法院”）发来的《民事判决书》（【（2024）浙 0482 民初 4806 号】）。判决被告浙江九龙山开发有限公司支付原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司补助款 37562000 元，

诉讼费 427861 元，被告浙江九龙山开发有限公司负担 210876 元。

一、本次诉讼的前期公告情况

海航创新股份有限公司于 2023 年 5 月 9 日发布了《关于平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司起诉子公司浙江九龙山开发有限公司的公告》，披露了平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司诉公司子公司浙江九龙山开发有限公司合同纠纷案“公司于近日获悉，公司子公司浙江九龙山开发有限公司(以下简称“开发公司”或“被告”)收到浙江省平湖市人民法院(以下简称“法院”，即《民事起诉状》所称“法院”)发来的《应诉通知书》(【(2023)浙 0482 民诉前调 2243 号】)，以及平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司(以下简称“游艇湾公司”或“原告”)向浙江省平湖市人民法院递交的《民事起诉状》。游艇湾公司请求判令被告向原告支付东沙湾已回收未重挂地块土地补助款 3756.40 万元(20 万元 x187.82 亩)以及逾期付款利息损失 661126.40 元(以本金 3756.40 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日)；请求判令被告向原告支付东沙湾乌龟山已回收已重挂地块土地补助款 3733 万元(20 万元 x186.65 亩)以及逾期付款利息损失 657008.00 元(以本金 3733 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日)；本案诉讼费用由被告承担。以上款项共计 76212134.40 元。”(详见公告编号：2023-015)。

二、本次诉讼的进展情况

《民事判决书》内容如下：

原告：平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司，住所地：浙江省平湖市乍浦镇外山西沙湾（浙江九龙山开发有限公司商业街办公楼 105 室），统一社会信用代码：913304825729430128

法定代表人：李梦强，董事长。

被告：浙江九龙山开发有限公司，住所地：浙江省平湖九龙山，统一社会信用代码：913304827429383139

法定代表人：雍淦钧，执行董事。

第三人：浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会，住所地：平湖市当湖

街道东湖大道 38 号，统一社会信用代码：11330482YA36142987。

法定代表人：徐成校，主任。

原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司与被告浙江九龙山开发有限公司、第三人浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会合同纠纷一案，本院于 2023 年 4 月 21 日诉前立案，案号为（2023）浙 0482 民诉前调 2243 号，后于 2024 年 11 月 12 日正式立案后，依法适用普通程序进行审理。2025 年 11 月 25 日公开开庭进行了审理进行了审理，原告委托诉讼代理人马正良、冯美芳，被告委托诉讼代理人武传华、第三人委托诉讼代理人王琦均到庭参加诉讼。诉讼中，双方当事人曾申请庭外和解，但未果。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1. 请求判令被告向原告支付东沙湾已回收未重挂地块土地补助款 3756.40 万元（20 万元×187.82 亩）以及逾期付款利息损失 661126.40 元（以本金 3756.40 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日）；2. 请求判令被告向原告支付东沙湾乌龟山已回收已重挂地块土地补助款 3733 万元（20 万元×186.65 亩）以及逾期付款利息损失 657008 元（以本金 3733 万元为基数，按照同期 LPR 自 2022 年 9 月 30 日起计算至实际付清之日止，暂计算至 2023 年 3 月 24 日）；3. 本案诉讼费用由被告承担。事实和理由：2002 年 9 月 30 日，被告与第三人签订《九龙山区域开发建设协议书》一份，该协议书就被告与第三人联合开发九龙山事项作出各项约定，该协议第二十七条约定：土地出让取得的收益及租金，扣除上缴省以上部分及土地指标费（免费指标除外）等后的地方财政留成部分全部补偿给被告。2018 年 5 月 10 日，被告与第三人重新签订了《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》（以下简称《合作协议》），《合作协议》中约定被告建设的基础设施项目第三人按建设成本费用的 115% 给予其投资开发补助，以及约定第三人支付被告产业发展服务费、度假区公共基础设施养护服务费和购买指标费补助等费用，另外，《合作协议》中约定上述费用的来源为资金池中的资金，而资金池中的资金主要来自：度假区内国有土地（含收回后再供地）出让收入扣除土地成本和按规定需提留部分后的地方收益，以及度假区内产业项目上缴各类税收之后按照相关政策所形成的平湖市级地方财政留成部分和度假区内市政基础设施配套费分流给甲方的留成部分。同时，被告与第三人对资金池中的余额还约定了双方享有五五分成的权利。被告与第

三人签订的上述《合作协议》合作期限至 2022 年 9 月 30 日到期终止。被告为提高九龙山度假区的经济价值，以获得更高的补偿等回报，被告引进原告等单位全力投资开发九龙山度假区。2012 年 4 月 6 日，被告与原告、案外人九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司(以下简称游艇公司)、案外人浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司(以下简称高尔夫公司)签订《关于基础设施建设问题的备忘录》(以下简称《备忘录》)一份，《备忘录》确认：鉴于原告、游艇公司和高尔夫公司对基础设施和景观建设的投入，被告同意在以后土地出让开发中，每亩给予游艇公司、高尔夫公司和原告不低于 20 万元的补助，以及约定原告对九龙山山脉的南面的实际投入全部摊入山南区内待开发的土地，在启动开发或调整容积率等土地重挂时补偿。原告已经投入了大量资金用于九龙山山南区域的基础配套建设，2012 年期间，经平湖市人民政府批准，同意回收原系被告所有的位于九龙山度假区东沙湾的三宗土地，第三人先后与被告签订了 4 份《平湖市国有建设用地使用权土地回收合同》(以下简称回收合同)，其中 1 份回收合同约定了围垦成本补偿 6000 万元，在土地挂牌成交收到出让金后，并甲方在收到围垦成本出让金后 15 日内一次性支付给乙方；其余 3 份回收合同约定了土地回收补偿款合计 7272.7272 万元，被告在签订合同时将国有土地使用权证交付第三人，补偿费用付款日期为在涉案地块重新出让、出让金到位后 10 个工作日内付清。同时原告与第三人也签订了《平湖九龙山东沙湾游艇配套成本及基础设施回购协议书》(以下简称《回购协议》)。回收合同签订后，第三人提前支付了上述土地回收补偿款及围垦成本共计 13272.7272 万元，而原告与第三人签订的《回购协议》，却没有履行付款。至此，上述被告与第三人的回收合同已全部实际履行，被告已丧失涉案土地的使用权，现被告与第三人签订的《合作协议》合作期限至 2022 年 9 月 30 日到期终止，并进入到资金等清算阶段，而上述地块一直未重挂。原告认为，上述地块直至被告与第三人之间的《合作协议》到期都未重新挂牌，系被告和第三人的原因，被告为实现自身利益提前取得了全部土地回收补偿款，又怠于履行开发义务，导致涉案土地未重挂成交，系不正当地阻止付款条件成就，应视为条件已成就。因此，根据原告与被告签订的《备忘录》，双方约定补助的付款条件其实已齐备，被告应当按约向原告支付土地补助共计 3756.4 万元(20 万元×187.82 亩)及相应利息。2015 年期间，第三人受平湖市政府委托，又回收了原系被告所有的位于乍浦大乌龟山西北、

乍浦大乌龟山西南、乍浦浦山湾和平湖市九龙山旅游度假区铜田岛外围四宗地块。2015年12月15日，平湖市国土资源局重新挂牌出让了上述平湖市九龙山东沙湾乌龟山地块及乌龟山西侧、北侧两地块，上述三地块合计124435.70平方米，约为186.65亩，位于九龙山山脉的南面，2015年12月24日，上述三地块均顺利成交。因此，根据原告与被告签订的《备忘录》，双方约定补助的付款条件已齐备，但被告与第三人却一直未确认给原告的补助款，现被告与第三人签订的《合作协议》也已到期，并进入到资金等清算阶段，故原告无奈提起诉讼，要求被告按约向原告支付土地补助共计3733万元（20万元×186.65亩）及利息。综上所述，原告认为被告作为九龙山的土地一级开发主体，享有众多优惠政策和收益，而原告也为九龙山开发进行了巨额的投资建设，使相应的土地增值；同时九龙山山脉的南面有三块合计186.65亩土地重挂出让成功，还有三块合计187.82亩土地虽未重挂但已回收，付款条件其实均已成就，故被告应给原告相应补助款。故原告特依据《民事诉讼法》之相关规定提起诉讼，望判如所诉。

被告辩称，一、原告的第1项诉请系重复起诉，前案相关诉请已被（2019）浙04民初57号民事判决书、（2020）浙民终641号民事判决书驳回。（2019）浙04民初57号民事案件中，原告请求判令被告向原告支付补偿款11445.355万元，逾期付款损失2289.071万元，该诉请中包含了本案第1项诉请的补偿款；（2019）浙04民初57号民事判决审理查明东沙湾阳光海岸三宗土地重挂后流拍，故该判决仅支持了西沙湾隧道口193亩的补偿款2971.55万元，其他地块的补偿款诉讼请求均被驳回，（2020）浙民终641号民事判决也认定因东沙湾阳光海岸三宗土地重挂后流拍，故补偿条件尚未成就。二、原告的第2项诉请不在《备忘录》约定的地块范围之内，也没有签署过任何回购协议书及招商承诺书，故该诉请没有任何事实依据。原告有关的地块在《备忘录》第3条中予以列举，列举的地块仅有三个地块：隧道口项目193亩、游艇湾西侧98亩、东沙湾部队南侧188亩；（2019）浙04民初57号、58号两份生效判决支持的补偿款都基于以下四个条件：1.属于《备忘录》约定的地块，2.签署了相应的《回购协议书》，第三人对原告的诉讼请求没有异议，3.被告出具了具体地块的《招商承诺书》，4.相应土地已经重挂成功；原告第2项诉请所涉地块既不在《备忘录》范围内，也没有配套回购协议书以及招商承诺书，故其主张补偿

款无任何事实依据。三、回购补偿均系根据《备忘录》的预期安排所做，《备忘录》的履行基础已经发生了重大变更。2014年1月上海高院出具（2013）沪高民二（商）终字第37号民事调解书时，对涉及本案原告关于《备忘录》的补偿款有明确安排，具体安排内容是原告除阳光海岸和隧道口地块补偿外，不再获得其他补偿，且阳光海岸和隧道口两个地块重挂时所获补偿款只能再投向九龙山基础建设且不再因此获得补偿，现因整体开发协议已于2022年9月30到期终止，原告客观上已不可能再投入九龙山基础建设，故其不应再获得任何补偿，故《备忘录》的履行基础已经发生了重大变更。四、《备忘录》中列举地块后的等字为“等内等”，表示列举完毕煞尾，不能做扩大解释为“等外等”。

“等”在列举事物时，通常用来表示列举的结束且所列举的事物是全部的，没有遗漏，《备忘录》第2条、第3条列举地块后的等字均为“等内等”，表示列举完毕。1. 五份《回购协议书》内容可以印证地块已经列举完毕，《回购协议书》共提到三份嘉兴信华会计师事务所《审核报告》，编号分别为嘉信会专审27、61、67号，27号报告显示高尔夫公司投入21284万元，61号报告显示游艇公司投入3720万元，67号报告显示原告投入9971.55万元，高尔夫公司与第三人2013年5月16日所签《平湖九龙山小黄山西地块景观配套回购协议书》第五条提到回购价按照评估21284万元的平均亩价37.08万元确定， $21284 \div 37.08 = 574$ 亩，和备忘录第2条所列三个地块总面积相吻合，说明备忘录第2条所列地块后的等为“等内等”；原告的9971.55万元分别摊入了《备忘录》第3条所列的隧道口项目193亩2971.55万元，东沙湾部队南侧188亩7000万，游艇公司全部投入摊入隧道口项目193亩，游艇公司和原告的投入已经分摊完毕，说明第3条所列地块后的等为“等内等”。2. 对条款理解有争议的，应当结合相关条款、行为的性质和目的、习惯以及诚信原则，确定争议条款的含义，九龙山度假区域内的地块是可以全部列举而未列举，说明未列举的地块不在补偿范围之内，故无需列举；第1条中明确补助是因为球场建设、景观绿化、游艇湾港池、附属配套设施建设投入资金难以回报，经营亏损难以持续，可见不是球场建设、景观绿化、游艇湾港池、附属配套设施建设的内容以及没有经营亏损的项目不在补偿之列，所以不能认为备忘录之外的地块也在补偿范围之内。3. 浙江高院641、642号判决书分别认定原告和高尔夫公司的投入都不在相应补偿土地上，也说明所列举的土地是各方协议用来分摊投入的土地，并非是有投

入的地块就要对相应土地进行补助，浙江高院 641 号判决书认定：原告实际投入的游艇配套及基础设施并不在西沙湾隧道口国有土地之上，故该回购协议并非真正的产权回购协议，而是依据备忘录第四条的约定，在政府回收重挂案涉土地时确认补助（补偿），并提请第三人在支付土地回收款时参照该土地附着物相同的回收方式给予相应补助，即回购协议系依据备忘录对补助（补偿）作出的具体安排；浙江高院 642 号判决书认定：高尔夫公司实际投入的高尔夫绿化及景观配套并不在小黄山西侧六宗国有土地之上，故该回购协议并非真正的产权回购协议，而是依据备忘录第四条的约定，在政府回收重挂案涉土地时确认补助（补偿），并提请第三人在支付土地回收款时参照该土地附着物相同的回收方式给予相应补助，即回购协议系依据备忘录对补助（补偿）作出的具体安排；综合以上内容可知，备忘录中列举地块后的等字为“等内等”，表示列举完毕煞尾，不能做扩大解释为“等外等”。综上所述，本案原告诉请没有事实依据和法律依据，应全部驳回。

第三人辩称，本案系原告与被告因案涉《关于基础设施建设问题的备忘录》所引起的纠纷，第三人并非该《备忘录》的当事人，与该《备忘录》无关；并且在原告与被告前案纠纷[案号为（2020）浙民终 641 号]的生效判决中，法院已经明确认定被告系《备忘录》所涉补偿款的支付主体，故本案纠纷与第三人完全无关。

针对自己的主张，原告提供了下列证据：

证据 1. 《九龙山区域开发建设协议书》1 份，证据 2. 海航创新股份有限公司关于公司子公司浙江九龙山开发有限公司与浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会签订《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议的公告》1 份，证据 3. 海航创新股份有限公司关于公司子公司浙江九龙山开发有限公司与浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》即将到期的风险提示公告 1 份，上述证据证明被告与第三人合作开发九龙山，并约定第三人将度假区内国有土地（含回收后再供地）出让收入扣除土地成本和按规定需提留部分后的地方收益支付给被告，按建设成本费用的 115% 给与被告投资开发补助，按实给与被告购买指标费补助，按约向被告支付产业发展服务费以及度假区公共基础设施养护服务费等一系列政策支持条款，以及合作期限至 2022 年 9 月 30 日终止的事实。

证据 4.《关于基础设施建设问题的备忘录》、《审核报告》各 1 份，证明被告同意在以后九龙山土地重挂时向原告支付每亩不低于 20 万元的补助，以及原告截止至 2013 年 8 月 31 日投入的成本为 9971.55 万元的事实。

证据 5.《平湖市国有建设用地使用权回收合同》3 份、《平湖九龙山外山东沙湾围垦成本回购协议书》、平湖市国土资源局保全异议申请书、(2017)浙 04 执异 56 号裁定书各 1 份，证明被告与第三人签订回收合同、围垦成本回购协议书后，第三人已提前向被告支付相关土地回收补偿款，上述回收合同已实际履行，被告名下的九龙山度假区东沙湾三宗约 187.82 亩土地已由平湖市国土资源局收回，被告已丧失对该三宗土地使用权的事实。

证据 6.《平湖九龙山东沙湾游艇配套成本及基础设施回购协议书》1 份，证明原告与第三人也签订了关于东沙湾三宗约 187.82 亩土地的游艇配套设施和基础设施的回购协议的事实。

证据 7.建设项目用地预审和选址批前公示 1 份及建设用地项目批前公示 1 份，证明该地块现已划拨出去，被告支付补助款的条件已经成就。

证据 8.海航创新股份有限公司关于政府回收大乌龟山区域四宗国有土地使用权的进展公告 1 份、平湖市国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（2015-14）1 份，证明九龙山山脉的南面乌龟山地块和乌龟山西侧、北侧地块共计约 186.65 亩土地重新挂牌出让并顺利成交的事实。

证据 9.（2018）最高法民申 829 号裁定书 1 份，证明已经生效法律文书确认《备忘录》合法有效等事实。

证据 10.（2019）浙 04 民初 57 号判决书、证据 11.（2020）浙民终 641 号判决书各 1 份，证明被告称 57 号判决书支持的补助款基于四个条件系对该判决书内容的歪曲理解等事实。

被告的质证意见：证据 1，对《九龙山区域开发建设协议书》的真实性、合法性认可，关联性不认可，该协议已经到期终止，和原告无关。证据 2，对签订《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》的公告真实性、合法性认可，关联性不认可，该协议已经到期终止，和原告无关。证据 3，关于《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》即将到期的风险提示公告无异议。证据 4，对《关于基础设施建设问题的备忘录》的真实性认可，合法性、关联性有异议，1.备忘录被嘉兴中院和浙江高院生效判决认

定是框架协议，是预期安排，并未明确具体补偿数额，上海一中院也认定备忘录的目的在于对九龙山度假区域内相关土地在后续出让开发中的补助问题进行一次预期的安排，回购补偿是第三人主导下，依据法律程序进行操作的，而非四家公司可以通过协议安排自主决定各自的投入及获得的补偿；2. 2014年1月上海高院出具的调解书附件对备忘录中涉及本案原告的权益有明确安排，具体内容是原告除阳光海岸和隧道口地块补偿外，不再获得其他补偿，且阳光海岸和隧道口两个地块重挂时所获补偿款只能再投向九龙山基础建设且不再因此获得补偿，现因整体开发协议到期，原告不可能再投入九龙山基础建设，故其不应再获得任何补偿；3. 上海一中院认定备忘录利益归集同一实际控制人的情况已经发生变化，相关收购协议因出让方违约被生效仲裁文书裁决解除，故备忘录的履行基础已经不复存在，备忘录涉及的补偿利益不再归集同一实际控制人，故补偿款必然损害被告以及被告股东的利益；4. 备忘录第3条对原告投入能够分摊的地块做了明确列举，不在第3条列举的地块不应获得任何补偿，原告诉请2所列地块不在备忘录范围内；对审核报告的“三性”均不认可，系原告单方面委托所出具的报告，不具有证明力，审核报告的9971.55万元中7000万元分摊入东沙湾部队南侧188亩土地，2971.55万元分摊入西沙湾隧道口193亩土地，除前述两块地块之外，其他地块不应再获得补偿。证据5，对《平湖市国有建设用地使用权回收合同》《平湖九龙山东沙湾围垦成本回购协议书》、平湖市国土资源局保全异议申请书、（2017）浙04执异56号裁定书的真实性合法性认可，关联性有异议，相关地块至今没有启动重挂。证据6，对《平湖九龙山东沙湾游艇配套成本及基础设施回购协议书》的“三性”均有异议，1. 该协议落款日期为2012年8月3日，却在第五条引用了（2013）63号《审核报告》，《审核报告》的日期为2013年9月25日，故该协议的真实性、合法性均不能认定；2. 回购价远超备忘录约定的20万元每亩之上限；3. 回购成本的支付条件为土地挂牌成交收到出让金后，并在第三人收到回购出让金后15日内一次性支付；4. 合同成立以三宗地挂牌成交为前提条件，若没有挂牌成交，则本合同自动失效，该合同签署至今已经十二年，三宗土地挂牌后流拍，故该合同理应自动失效，而不是无限期继续有效；5. 63号《审核报告》总价9971.55万元中7000万元分摊入本协议涉及的东沙湾部队南侧188亩土地，另外2971.55万元分摊入西沙湾隧道口193亩土地，除前述两块地块之外，其他

地块不应再获得补偿；6. 协议第八条约定本合同的成立以三宗地块国有建设用地使用权挂牌成交为前提条件，若没有挂牌成交，则本合同自动失效。证据 7，对建设项目用地预审和选址批前公示的真实性、合法性认可，对证明目的不认可，1. 证据 6 中的《回购协议书》第八条约定回购协议的成立以国有建设用地使用权挂牌成交为前提条件，若没有挂牌成交，则合同自动失效；2. 该地块不在备忘录列举范围内，因此没有补偿。证据 8，对海航创新关于政府回收大乌龟山区域四宗国有土地使用权的进展公告、平湖市国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（2015-14）的真实性、合法性认可，不认可关联性，涉及的地块不在备忘录中，也没有和原告签署过任何回购协议，故涉及的地块与原告无任何关联。证据 9，对（2018）最高法民申 829 号裁定书的真实性、合法性认可，对关联性有异议，该裁定书落款日期为 2018 年 7 月 24 日，2021 年 6 月 15 日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出生效裁决，解除了《九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司 100%股权收购协议》，上海一中院对《备忘录》利益归集同一实际控制人的认定事由已经法定解除，故关于《备忘录》的履行已经发生了情势变更，继续履行《备忘录》严重损害被告利益，显失公平。证据 10、11，对（2019）浙 04 民初 57 号判决书、（2020）浙民终 641 号判决书的真实性、合法性认可，不认可证明目的，1. 57 号判决书第 16 页最后一段明确认为，备忘录是一个框架协议，并未明确约定具体补偿数额，具体应当补偿多少仍需视在重挂出让的土地上，原告实际投资多少，其投入是否使相应土地产生了增益及产生了多少增益而定；2. 641 号判决书第 18 页认定：（1）《备忘录》是对九龙山度假区域内相关土地在后续出让开发中的补助（补偿）问题进行的预期安排，是一个框架协议，……并通过第四条对补助（补偿）的确认和支付形式进行了约定，（2）原告实际投入的游艇配套及基础设施并不在西沙湾隧道口国有土地之上，故该回购协议并非真正的产权回购协议，而是依据《备忘录》第四条的约定，在政府回收重挂案涉土地时确认补助（补偿），并提请第三人在支付土地回收款时参照该土地附着物相同的回收方式给予相应补助，即回购协议系依据《备忘录》对补助（补偿）作出的具体安排；（3）故根据《备忘录》的约定以及回购协议、招商协议书、承诺书的相关内容，被告具有向原告支付补偿款的最终责任；基于以上内容，被告认为，被告总结的四个条件均有依据，并非对判决书内容的歪曲理解。

第三人质证意见：对证据 1、2、3，对于形式上的真实性、合法性无异议（即仅认可被告与第三人确实签署了证据 1 所涉协议，被告母公司确实发布了证据 2、证据 3 所涉公告），对于关联性和证明对象有异议，《九龙山区域开发建设协议书》已被《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》废止，《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》目前已经到期终止，两份协议约定的收益结算本身支付方式是完全不同的，不能混为一谈进行表述，具体以两份协议所载的内容为准。证据 4，第三人并非《备忘录》和《审核报告》的当事人，仅能确认该两份材料形式上有原件，对于“三性”及前述材料的具体内容无法确认。证据 5，对回收合同和回购协议书的真实性、合法性无异议，对于保全异议申请书及异议裁定书，因第三人不是当事人，故无法确认真实性。证据 6，对于形式上的真实性无异议，即第三人仅确认确实和原告签署了该协议，但根据前案生效判决（浙江高院 641 号）认定的事实，该协议项下的补偿款应当由被告承担，与第三人无关，并且正是由于被告承诺该协议项下补偿款由其承担，故第三人完全是按照被告的要求而签署该协议，对于协议本身所载的回购金额、投入成本等内容均不予认可。证据 7，对于形式上的真实性、合法性无异议，即被告母公司确实发布了该公告。证据 8，对于形式上的真实性、合法性无异议，即被告母公司确实发布了该公告。对证据 9、证据 10、证据 11 的“三性”无异议，第三人不是备忘录当事人，原告提及的补助款相关事宜第三人不清楚且与第三人无关。

为证明自己的抗辩意见，被告提供了下列证据：

证据 1.（2013）沪高民二（商）终字第 37 号民事调解书及附件[1][2][3][4]1 份，证明 1. 调解书和附件[2]均明确李勤夫为游艇公司全体股东（含平湖九龙山国际会展有限公司）的实际控制人；2. 按调解书和附件[2]约定，游艇公司及高尔夫公司均转让给海航方；3. 附件[4]明确原告除阳光海岸和隧道口地块出让时的补偿以外，不再获得其他补偿，且阳光海岸和隧道口两个地块重挂时所获补偿款只能再投向九龙山基础建设且不再因此获得补偿，现因土地合作开发到期故原告不可能再投入九龙山基础建设，故其不应再获得任何补偿。

证据 2. 原告企业信用决策报告 1 份，证明 1. 原告在 2012 年 6 月 12 日至 2016 年 3 月 3 日期间，其大股东为平湖九龙山国际会展有限公司，持股比例为 66.67%至 100%，故其当时最终实际控制为李勤夫；2. 附件[4]对原告具有约束

力。

证据 3. (2019)浙 04 民初 57 号民事判决书 1 份，证明 1. 原告诉请 1 内容系重复起诉，该诉请包含在 (2019)浙 04 民初 57 号案件诉请中，已被驳回；2. 原判决认定本案诉请 1 付款条件未成就。

证据 4. (2020)浙民终 641 号民事判决书 1 份，证明浙江高院亦认定东沙湾土地重挂后流拍，补偿条件尚未成就。

证据 5. 回购协议 5 份，证明 1. 原告所谓投入的 9971.55 万元中 7000 万元分摊入东沙湾部队南侧 188 亩土地，2971.55 万元分摊入西沙湾隧道口 193 亩土地，除前述两块地块之外，其他地块不应再获得补偿，说明《备忘录》中列举地块之后的等为“等内等”，是列举完毕煞尾的意思；2. 高尔夫公司所谓投入单方评估为 21284 万元，和《备忘录》第 2 条的金额相互印证，平均亩价 37.08 万元和《备忘录》第 2 条约定的三个地块总面积相互印证，即 $21284 \div (192+193+188) = 37.14$ 万元，说明《备忘录》中列举地块之后的等为“等内等”，是列举完毕煞尾的意思；3. 游艇公司所谓投入单方评估为 3720 万元已全部摊入西沙湾隧道口 193 亩土地，其他地块不应获得补偿，说明《备忘录》中列举地块之后的等为“等内等”，是列举完毕煞尾的意思。

原告的质证意见：证据 1，对真实性无异议，对关联性、证明内容有异议，1. 各公司主体之间都有独立法人资格，权益归各个公司所有，故被告所称游艇公司、高尔夫公司权利归海航公司的说法不能成立；2. 本案原告主体是平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司，被告主张证明的涉及游艇公司和高尔夫公司、李勤夫的内容与本案无关；3. 调解书附件 4 未经原告同意，对原告不发生法律效力，备忘录明确的第 1 条为补助款内容，第 2、3 条涉及的是补偿款，调解书附件 4 提到的是补偿款，但原告起诉的是补助款，故与本案无关；其次，调解书附件 4 约定的是选择权，之后双方未进行选择和回购，但备忘录实际没有进行修改。对证据 2 的“三性”有异议，对证明内容有异议，无法证明被告所要证明的内容，只能证明没有经过原告同意，对原告不发生法律效力，且签调解书时原告只有两个股东。对证据 3、证据 4 的真实性无异议，对关联性、证明内容有异议，原告认为现在的条件已经成就，理由如下：1. 东沙湾地块实际没有流拍，签订过招商协议但是没有挂牌过，在 2023 年 9 月已经划拨出让；2. 被告与第三人之间的合作协议已经终止，现在已经进入清算阶段，但东沙湾地块

从2012年土地收回后，一直没有重挂，是由于被告已经提前收到了地块的回收款，没有继续开发、挂牌的动力，怠于履行挂牌和开发的义务，故被告阻止了条件的成就，应该视为条件已经成就，土地也已经划拨出让，条件已经成就。对证据5的真实性无异议，对关联性、证明目的有异议，备忘录中的“等”应为“等外等”，原告提供的证据可以证明还有其他地块后续重挂、出让，当时没有全部列举是由于有些地块未开发且没有对应名字，无法列举，补偿款是在先开发的地块中先行分摊，同时补偿款和回购款远远大于回购协议中的金额，被告的逻辑和观点错误，备忘录上九龙山南列举了3块地块，并非只有两块，与事实不符，高尔夫公司有两份审核报告，被告陈述只有两亿多元，实际有三亿多元，与事实不符，游艇公司的审核报告也远不止3720万元，现在除了嘉兴中院的两份判决，三个公司的补偿和补助款都没有得到相应支持和收回。

第三人的质证意见：证据1、2，第三人非相关纠纷的当事人，对“三性”无法确认；对证据3、4的真实性、合法性无异议；对证据5的真实性无异议，第三人仅确认签署了该部分协议，根据生效判决的事实，该五份协议项下的补偿款应由被告承担，与第三人无关，第三人是根据被告要求签署协议，第三人并非备忘录当事人，被告在证明目的中提到的与第三人相关的事实第三人不知情且与第三人无关。

第三人未提交证据。

本院认证意见：对上述原、被告提供的上述证据的真实性本院均予以认定，至于其与本案的关联性，本院在判决理由部分予以论述。

本院经审理认定事实如下：

2002年9月30日，被告与第三人签订《九龙山区域开发建设协议书》，约定第三人将九龙山度假区内10.12平方公里的开发建设权授权给被告开发建设，开发期限为20年，被告负责实施土地开发，加快在开发区域内道路、水、电等基础设施的投入，并按照总体规划、产业规划要求，在招商引资中可以确定项目和用地性质，可以对外确定土地（含山坡地、滩涂）的出让（出租）价格，但土地出让手续必须依法规范办理。后经协商，被告与第三人又于2018年5月10日签订《浙江省平湖九龙山旅游度假区开发建设运营管理合作协议》，就九龙山度假区的定位和目标、区域范围、合作期限、权利和义务、相关政策等事项达成新的合作协议，该协议约定的合作期限仍到2022年9月30日止，

到期后视开发成效，双方另行协商是否延长合作期限。在合作期限届满之前，第三人于 2022 年 8 月 16 日书面告知被告到期后不再续约。

2012 年 4 月 26 日，被告（甲方）与游艇公司（乙方）、原告（丙方）和高尔夫公司（丁方）签署《备忘录》，内容如下：“1. 为了上市公司定向增发的需要，乙方游艇公司和丁方高尔夫公司分别于 2008 年 10 月和 2009 年 3 月公司股权从上市公司剥离。游艇公司和高尔夫公司股权剥离后，球场建设、景观绿化、游艇湾港池、附属配套设施建设等，投入资金难以回报，经营亏损难以持续。为此，各方同意，在以后土地出让开发中，每亩给予高尔夫公司、游艇公司、游艇湾置业公司不低于 20 万元的补助。2. 在九龙山山脉的北面，高尔夫公司投入约 2.2 亿元，建设球场、景观河道绿化等，维持日常经营。以上投入全部摊入山北区内待开发的土地，在启动开发或调整容积率等土地重挂时补偿，项目直接开发土地不再重挂的另行签订补偿协议。九龙山北区有亲水湾项目约 192 亩、高尔夫度假村约 193 亩、小黄山东国宾馆项目 188 亩等。3. 在九龙山山脉的南面，游艇公司及游艇湾置业公司投入建设游艇湾港池、码头、游艇吊机及购买、租赁游艇等配套景观，已投入约 1.5 亿元，另有待建设保税仓库、东沙湾游艇码头等。以上实际投入及财务成本（按 10%利率）全部摊入山南区内待开发的土地，在启动开发或调整容积率等土地重挂时补偿，项目直接开发土地不再重挂的另行签订补偿协议。九龙山南区有隧道口项目 193 亩、游艇湾西侧 98 亩、东沙湾部队南侧 188 亩等。4. 上述补助，在政府回收重挂该土地时确认，并提请平湖市政府有关部门，在支付土地回收款时参照该土地附着物相同的回收方式给予相应补助。项目直接开发土地不再重挂的，参照上述补偿方案，在项目开工前给予相应补偿款。5. 通过以上补偿，游艇公司、高尔夫公司、游艇湾置业公司承诺维护好度假区的景观建设，做好公司的经营，提升度假区的土地价值，取得多方共赢。”

2016 年 3 月 1 日，被告向上海市第一中级人民法院提起诉讼，请求确认《备忘录》无效。上海市第一中级人民法院作出（2016）沪 01 民初 59 号民事判决，驳回了被告的全部诉讼请求。被告不服一审判决，上诉至上海市高级人民法院，该院于 2017 年 8 月 17 日作出（2017）沪民终 128 号民事判决，驳回上诉，维持原判。被告不服二审判决，向最高人民法院申请再审，最高人民法院于 2018 年 7 月 24 日作出（2018）最高法民申 829 号民事裁定，驳回了被告

的再审申请。

2012年8月3日，被告与第三人签订3份《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，合同约定：按被告申请，受市政府委托，第三人回收被告位于平湖市乍浦外山东沙湾地块（又称东沙湾阳光海岸地块）的国有建设用地使用权，3份合同涉及的土地面积分别为：43973.4平方米、5990.7平方米、75247.3平方米，共计187.81亩，建设用地使用权回收补偿款共计为7272.7272万元，建设用地使用权回收补偿款在该宗地重新出让、出让金到位后10个工作日内付清。同日，原告与第三人签订《平湖九龙山东沙湾游艇配套成本及基础设施回购协议书》1份，第三人回购东沙湾阳光海岸三宗国有土地的游艇配套成本及基础设施，占地面积为187.81亩，回购及补偿作价7000万元，回购价按照评估总价9971.55万元实际分割7000万元的平均亩价37.27万元确定，具体见嘉兴信华会计师事务所《审核报告》〔嘉信会专审（2013）63号〕，回购成本的支付在土地挂牌成交收到出让金后，第三人在收到回购出让金后15日内一次性支付给原告，本合同的成立以三宗地块国有建设用地使用权挂牌成交为前提条件，若没有挂牌成交，本合同自动失效。上述东沙湾阳光海岸三宗土地已由第三人收回，至今未重挂出让，该土地的回收补偿款第三人已支付被告，基础设施补偿款未支付原告。

另查明，2015年，被告与第三人签订了《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，第三人向被告回收了东沙湾乌龟山三宗地块（又称海角城堡地块）12.44357公顷即186.65亩土地的国有建设土地使用权，同时被告与第三人签订了《大乌龟山区域建设用地基础设施配套回购协议书》，第三人亦回购上述土地的基础配套设施，2015年12月，该地块重挂出让成功，由平湖颐堡房地产开发有限公司拍得该地块。原告未收到上述地块的基础设施补偿款。

又查明，2016年3月1日，本案原告曾向嘉兴中院提起诉讼，要求判令本案被告支付补偿款共计11445.355万元（截至2013年8月31日前投入的游艇会所及配套设施投资款9971.55万元和资金占用费1473.805万元）及逾期付款利息损失，嘉兴中院于2018年5月15日作出（2016）浙04民初44号民事判决，双方均不服该判决并提起上诉，浙江省高级人民法院于2019年1月28日作出（2018）浙民终455号民事裁定，将该案发回重审。在审理中，追加浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会作为案件第三人参加诉讼，并于2020年5

月 6 日作出（2019）浙 04 民初 57 号民事判决，判决被告支付原告补偿款 29715500 元，驳回了原告的其他诉讼请求。原、被告均不服该判决并提起上诉，浙江省高院于 2021 年 3 月 22 日作出（2020）浙民终 641 号民事裁定，裁定驳回上诉，维持原判。嘉兴中院及浙江省高院审理认为，原告有权依据备忘录的约定要求被告支付补偿款，被告系支付补偿款的适格主体，该案中，原告摊入东沙湾阳光海岸地块的投入因土地尚未重挂，补偿条件尚未成就，针对该地块的补偿请求不予支持，西沙湾隧道口四宗土地已经招拍挂出让成交，故原告摊入西沙湾隧道口项目土地的投入已达到补偿条件，至于补偿标准，结合案件的实际情况，兼顾公平原则，酌情确定按平均亩价 15.37 万元的标准计算。

本院认为，本案系原、被告基于备忘录的约定主张补助款而引起的纠纷，而非建设用地使用权发生争议产生的纠纷，故本案案由应为合同纠纷。

关于被告认为原告的第 1 项诉讼请求涉及的东沙湾阳光海岸地块属于重复起诉的抗辩意见。虽然在（2019）浙 04 民初 57 号案件中原告曾就补偿事宜提起过诉讼，但原告基于被告与第三人的 20 年合作期限已经于 2022 年 9 月 30 日届满为由重新起诉，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百四十八条的规定“裁判发生法律效力后，发生新的事实，当事人再次提起诉讼的，人民法院应当依法受理。”本案属于发生了新的事实，故原告的起诉不能认定为重复起诉，被告的该项抗辩意见，本院不予支持。

根据原、被告的起诉和抗辩意见，本案的争议焦点在于：一、原告的第 2 项诉讼请求涉及的东沙湾乌龟山地块是否属于备忘录约定补助（补偿）范围之内；二、原告主张的补助款的支付条件是否成就、补助金额如何确定。

关于争议焦点一，备忘录是对九龙山度假区域内相关土地在后续出让开发中的补助（补偿）问题作出的预期安排，是一个框架协议，从内容看，明确表明签约各方认可原告、游艇公司、高尔夫公司对九龙山区域地块的建设投入，并通过第 4 条对补助（补偿）的确认和支付形式进行了约定。备忘录第 3 条约定“在九龙山山脉的南面，游艇公司及游艇湾置业公司投入建设游艇湾港池、码头、游艇吊机及购买、租赁游艇等配套景观，已投入约 1.5 亿元，另有待建设保税仓库、东沙湾游艇码头等。以上实际投入及财务成本（按 10%利率）全部摊入山南区内待开发的土地，在启动开发或调整容积率等土地重挂时补偿，项目直接开发土地不再重挂的另行签订补偿协议。九龙山南区有隧道口项目 193 亩、

游艇湾西侧 98 亩、东沙湾部队南侧 188 亩等。”根据上述约定以及生效的（2019）浙 04 民初 57 号的民事判决、（2020）浙民终 641 号民事裁定认定，原告实际投入的游艇配套及基础设施并不在相关列举的土地之上，回购协议也非真正的产权回购协议，而是依据备忘录的约定对原告给予相应补助。嘉兴信华会计师事务所《审核报告》〔嘉信会专审（2013）63 号〕确定原告在九龙山南区投入 9971 万元，嘉兴信华会计师事务所《审核报告》〔嘉信会专审（2013）61 号〕确定游艇公司的东常山南项目投入 3720 元，另外加上 10% 的财务成本，经计算，费用总额与备忘录第 3 条约定的原告、游艇公司共计 1.5 亿元的投入成本相近，据此，本院认定备忘录第 3 条未列明的东沙湾乌龟山地块不属于补助(补偿)范围。

关于争议焦点二，原告依据备忘录要求被告支付补助款，根据备忘录的约定，补助款支付的条件有二，其一为原告对被告名下土地进行了投资建设，使相应的土地增值，其二为相应的土地已经重挂出让。根据备忘录的约定及相关生效法律文书认定，原告对被告名下土地进行了投资建设，有权对土地的增值部分请求补助(补偿)，被告认为备忘录的履行基础已经发生了重大变更，缺乏依据，本院不予认定。在生效的（2019）浙 04 民初 57 号民事判决中，由于东沙湾阳光海岸地块未出让成功，故相关的补偿诉请被驳回，现原告认为被告与第三人的 20 年合作期限已经于 2022 年 9 月 30 日届满，在合作期限内，被告不正当地阻止条件成就，应当视为条件已成就。本院认为，被告作为九龙山度假区域内相关土地的一级开发商，负责土地的开发建设、招商引资等工作，并可以确定土地的出让价格，第三人负责协助办理土地的出让手续，故案涉土地的挂拍出让被告具有主导权，东沙湾阳光海岸地块已在 2012 年 8 月 3 日由被告与第三人签订了土地回收合同，但时至今日仍未挂拍出让，在被告与第三人的 20 年合作期限届满后，第三人通知不再续约，现东沙湾阳光海岸地块后续是否挂拍出让已与被告无关，而原告相关权利长期处于不确定状态，明显对原告不公平，故本院认为被告的付款条件已经成就，被告应当向原告履行补助(补偿)义务。至于补助金额的确定，原告认为备忘录约定了二笔款项，第 1 条约定了补助款，第 3 条约定了补偿款，但备忘录对于“补助”、“补偿”混用，二者含义相近，本院对原告的主张不予采信。本院认为，备忘录是一个框架协议，并未明确约定具体补助金额，原告与第三人签订的《平湖九龙山东沙湾游艇配套

成本及基础设施回购协议书》，将嘉兴信华会计师事务所《审核报告》（嘉信会专审（2013）63号）作为回购补偿作价的依据，该报告对于本案事实的认定具有一定的参考价值。结合本案的实际情况，原告请求按每亩20万元的标准计算，未超过备忘录约定的补助范围，本院予以认定，故补助金额计算为3756.20万元（187.81亩×20万元/亩）。

关于原告主张的逾期付款利息损失诉讼请求，备忘录未明确约定补助款的付款期限，也未约定逾期付款的责任，故原告的该诉讼请求缺乏依据，本院不予支持。

综上所述，对原告诉讼请求中的合理部分本院予以支持。依照《中华人民共和国民法典》第六条、第一百五十九条、第四百六十五条、第五百零九条、第五百七十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百四十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十五条之规定，判决如下：

一、被告浙江九龙山开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司补助款37562000元；

二、驳回原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司的其他诉讼请求。

如果未按判决指定的期限履行金钱给付义务的，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422861元，财产保全费5000元，合计诉讼费427861元，由原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司负担216985元，被告浙江九龙山开发有限公司负担210876元（被告于本判决生效后十日内交纳至本院）。

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，上诉于浙江省嘉兴市中级人民法院；也可在上述期限内，向浙江省嘉兴市中级人民法院在线提交上诉状。

本判决生效后，负有履行义务的当事人须依法按期履行裁判文书确定的义务。逾期未履行的，对方当事人可以向人民法院申请执行，申请执行的期间为二年。本案进入执行程序后，人民法院可依法对相关当事人采取列入失信被执行人名单、限制高消费、罚款、拘留等强制措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

三、本次公告的诉讼对公司的影响

根据浙江省平湖市人民法院出具的《民事判决书》【(2024)浙 0482 民初 4806 号】，浙江省平湖市人民法院判决被告公司子公司浙江九龙山开发有限公司向原告平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司支付补助款 37562000 元。该判决为一审判决，尚处于上诉期内，尚未生效。为维护公司利益，开发公司已上诉。公司将根据后续进展及时履行信息披露义务。

敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

海航创新股份有限公司

董事会

2026 年 1 月 16 日