

证券代码：600555
900955

股票简称：海航创新
海创B股

公告编号：临2019-037

海航创新股份有限公司

关于平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司起诉公司子公司的 进展公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

重要内容提示：

- 案件所处的诉讼阶段：二审阶段。
- 上市公司子公司所处的当事人地位：原审被告、反诉原告。
- 本诉涉案金额：人民币 17,337,085.74 元及逾期利息（自 2015 年 7 月 18 日起至判决生效日止，按银行同期贷款利率计算）。
- 反诉涉案金额：租金收益 1800 万元。

一、本次诉讼的前期公告情况

海航创新股份有限公司（以下简称“公司”）分别于 2018 年 3 月 22 日、2018 年 4 月 28 日、2018 年 10 月 12 日发布了《关于平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司起诉公司子公司的公告》及相关进展公告，披露了平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司（以下简称“九龙山管理公司”）诉公司子公司浙江九龙山开发有限公司（以下简称“开发公司”）物业合同纠纷案【(2018)浙 0482 民初 803 号】（详见公告编号：临 2018-031、临 2018-047、临 2018-083）。

二、本次诉讼的进展情况

公司于 2019 年 5 月 6 日获悉，开发公司于 2019 年 5 月 5 日收到浙江省嘉兴市中级人民法院（即《民事判决书》所称“本院”，以下简称“嘉兴中院”）出具的《民事判决书》【(2018)浙 04 民终 2649 号】。

《民事判决书》主要内容如下：

“经审查，本院对一审法院有关九龙山管理公司应收取夏宫自2012年7月18日起至2015年7月17日止的物业费2141329.03元一节事实不予确认，对一审法院认定的其他事实予以确认。另认定：在本案诉讼之前，九龙山管理公司于2016年1月18日以九龙山开发公司为被告，向一审法院起诉主张物业费，后九龙山开发公司于2016年4月27日向一审法院提起反诉，一审法院对此进行了合并审理，该案案号为（2016）浙0482民初247号。2017年10月18日，双方均向一审法院提出撤诉申请，一审法院于2017年10月19日作出（2016）浙0482民初247号民事裁定，裁定：准许九龙山管理公司、九龙山开发公司各自撤诉。本案二审审理过程中，双方确认夏宫尚未竣工验收。

本院认为，本案二审有如下争议焦点：1. 在《前期物业管理委托合同》项下，九龙山开发公司是否还有物业费未付；2. 九龙山管理公司是否有权向九龙山开发公司主张《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下的物业费。3. 九龙山开发公司请求九龙山管理公司支付九层宿舍楼、民工临时用房租金应否支持。

（一）在《前期物业管理委托合同》项下，九龙山开发公司是否还有物业费未付

本案中，《前期物业管理委托合同》约定的服务期间为2009年7月17日至2012年7月16日止，合同签订后，九龙山管理公司提供了物业服务，九龙山开发公司也于2010年12月20日及2011年12月21日分别向九龙山管理公司支付了2867509元及3081686元物业费，现九龙山管理公司主张上述合同项下，九龙山开发公司尚有5628710.2元物业费未支付。作为权利主张人，九龙山管理公司有义务对《前期物业管理委托合同》项下的物业费提供证据证明。经查，《前期物业管理委托合同》中约定的九龙山开发公司应付的物业费有两项，即初期物业管理费及物业管理费。根据合同有关内容及双方陈述，初期物业管理费针对的是小区整体交房前的初期清理工作，而物业管理费针对的是房屋整体交房后尚未出售前的日常工作，但本案并无证据证明房屋的整体交房时间，即物业管理费的起算时间不

明，且根据现有证据，本案也无法确认相关物业的具体收费标准，因此，案涉《前期物业管理委托合同》项下的应付物业费不明，九龙山开发公司主张该合同项下尚有5628710.2元物业费未支付，缺乏证据支持。同时，考虑到在该合同履行期限内，九龙山开发公司曾两次向九龙山管理公司支付过物业费，故在该合同履行期限届满后，即使有物业费尚未支付，根据双方上述交易实际，九龙山管理公司也应在合理期限内主张权利，但九龙山管理公司在该合同期限届满之后，于2016年1月才向一审法院另案起诉主张该合同项下的物业费，显然已超过诉讼时效。另外，九龙山开发公司已在一审辩论时就该合同项下的全部物业费提出了诉讼时效抗辩，并非九龙山管理公司上诉所称的九龙山开发公司未对该合同项下自2012年1月1日至2012年7月17日期间的物业费提出诉讼时效抗辩。因此，九龙山管理公司主张九龙山开发公司尚应支付《前期物业管理委托合同》项下物业费5628710.2元，于法无据，本院不予支持。

（二）九龙山管理公司是否有权向九龙山开发公司主张《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下的物业费

根据双方诉辩意见，该争议焦点涉及如下问题，本院分析评判如下：

关于《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》的效力问题。九龙山开发公司主张该合同属于以合法形式掩盖非法目的的合同，应为无效。但九龙山开发公司并未提供充分证据予以证明，且九龙山开发公司在2015年4月24日发给九龙山管理公司《关于九龙山游艇湾前期物业管理服务合同届满终止的通知函》中认可《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》的客观真实性，现其又主张该份合同无效，其陈述相互矛盾，故对其有关合同无效的主张，本院不予支持。

关于九龙山管理公司收取的门票费与本案其主张的物业费是否存在重复的问题。该问题的关键在于门票费与本案所涉物业费针对的服务区域是否构成重复。经查，九龙山管理公司收取门票费始于2008年，其后双方于2009年7月17日、2013年1月3日分别签订了《前期物业管理委托合同》及《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》，九龙山开发公司还支付了《前期物业管理委托合同》项下

的物业费5949195元。如果本案上述两份物业合同所涉的物业费已被门票费折抵，即门票费所针对的服务区域包含游艇湾物业区域，那么九龙山开发公司显然无需在该两份物业合同中约定九龙山管理公司有权收取物业未出售前的物业费，更无须实际向九龙山管理公司支付上述5949195元物业费。同时，九龙山开发公司在《关于九龙山游艇湾前期物业管理服务合同届满终止的通知函》中，也明确要求结算截止到2015年7月17日的物业费，说明九龙山开发公司认可《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下尚有物业费未付。由此可以认定门票费和本案所涉的物业费针对的是不同的服务区域，前者针对的是整个九龙山旅游度假区，而后者针对的是游艇湾该特定区域。因此，九龙山开发公司有关九龙山管理公司收取的门票费与九龙山管理公司本案主张的物业费构成重复的意见不能成立，本院不予支持。

关于九层宿舍楼、民工临时用房的收益是否抵扣《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下物业费的问题。根据2012年1月1日《委托管理协议》的约定，九龙山开发公司将九层宿舍楼、民工临时用房委托给九龙山管理公司管理使用，九龙山管理公司同意不收取物业管理费，九龙山开发公司同意以上委托管理物业在管理期限内，九龙山管理公司可以经营，其中若有收入归九龙山管理公司所有。九龙山开发公司据此主张双方通过合意的方式确认九龙山管理公司不再收取九龙山游艇湾的物业费。对此，经查，该《委托管理协议》中没有任何涉及游艇湾物业费的内容，本院无法确认该《委托管理协议》与游艇湾物业所涉的物业费有关，相反，在2013年1月3日签订的《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》中明确约定九龙山管理公司有权收取物业出售前的物业费，其意思表示明确，在无其他充分证据反驳的情况下，应当作为判断双方权利义务关系的直接依据，故九龙山开发公司有关以九层宿舍楼、民工临时用房的收益权折抵了游艇湾物业费的主张，缺乏事实依据，本院不予支持。

关于九龙山开发公司应付《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下物业费的具体数额的问题。九龙山开发公司二审提出如下主张：一是夏宫未竣工，其无需支付夏宫项目所涉物业费；二是《九龙山游艇湾前期物业服务合同

（延期续签）》约定物业费收费标准严重超过政府指导价，超过部分无效。关于第一项主张，根据该合同约定，纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因九龙山开发公司原因未能及时交给物业买受人的物业，其物业服务费用（物业服务资金）由九龙山开发公司全额缴纳。据此，双方虽将夏宫纳入物业管理范围，但是否实际收取物业费，尚需根据工程实际竣工情况确定，即九龙山管理公司针对未出售房屋向九龙山开发公司收取物业费的前提是工程已竣工。本案中，双方二审均认可夏宫尚未竣工验收，而在此情况下九龙山管理公司并未举证证明其实际对夏宫项目进行了物业服务，故按照上述约定，九龙山开发公司无需就夏宫项目向九龙山管理公司支付物业费。因此，九龙山开发公司有关其无需支付夏宫项目的物业费主张，具有合同依据，本院予以支持。关于第二项主张，根据《物业管理条例》、《浙江省物业服务收费管理办法（试行）》等规定，物业服务收费分不同情况实行政府指导价和市场调节价。但实现政府指导价针对的物业服务合同系业主与物业服务企业之间的合同，而本案系建设单位与物业服务企业之间的纠纷，不属于上述规范的调整范围，且该游艇湾区域不同于实行前期物业政府指导价的普通住宅小区，因此，九龙山开发公司有关物业收费价格超出政府指导价的部分应为无效的主张，本院不予支持。综上两点，九龙山开发公司应付《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下的物业费为9286117.42元。

（三）九龙山开发公司请求九龙山管理公司支付九层宿舍楼、民工临时用房租金应否支持

双方于2012年1月1日签订的《委托管理协议》系双方真实意思表示，未违反法律、行政法规强制性规定，合法有效，双方均应遵照执行。九龙山开发公司主张如果法院不支持其以九层宿舍楼、民工临时用房收益折抵物业费的主张，就应当支持其租金返还主张。对此，如上所述，由于本案无法确认该《委托管理协议》中“不收取物业费”的约定与九龙山管理公司收取《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下物业费存在关联，故本案不存在支持九龙山管理公司《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》项下物业费的主张便等于否定九龙山管理公司对《委托管理协议》项下的收益权的问题。从现有证据看，《委托管

理协议》与《九龙山游艇湾前期物业服务合同（延期续签）》是两份独立合同，而九龙山开发公司在《委托管理协议》中明确九层宿舍楼、民工临时用房的收益权归属于九龙山管理公司，其应当对其意思表示负责。因此，九龙山开发公司请求九龙山管理公司支付九层宿舍楼、民工临时用房租金，本院不予支持。

综上所述，九龙山管理公司的上诉请求不能成立，应予驳回；九龙山开发公司的部分上诉请求成立，本院对一审判决作相应改判。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项规定，判决如下：

一、维持平湖市人民法院（2018）浙0482民初803号民事判决第三项，即“驳回浙江九龙山开发有限公司的反诉请求”；

二、撤销平湖市人民法院（2018）浙0482民初803号民事判决第一、二项；

三、浙江九龙山开发有限公司于本判决生效后十日内支付平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司物业费9286117.42元并支付逾期利息（以9286117.42元为基数，自2015年7月18日起按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算至本判决生效之日止）；

四、驳回平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司的其他诉讼请求。

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》第二百五十三条的规定，加倍给付迟延履行期间的债务利息。

一审案件本诉受理费125823元，由平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司负担58429元，浙江九龙山开发有限公司负担67394元；一审案件反诉受理费64900元，由浙江九龙山开发有限公司负担。二审案件受理费206466元，由平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司负担68134元，浙江九龙山开发有限公司负担138332元。

本判决为终审判决。”

三、本次诉讼对公司本期利润或期后利润等的影响

根据《民事判决书》【(2018)浙04民终2649号】，公司子公司开发公司需向九龙山管理公司支付物业费9,286,117.42元及逾期利息；支付诉讼费用270,626元。因公司2018年度已将本次诉讼所涉事项计提预计负债，本次诉讼对公司本期

利润或期后利润等无重大影响。

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

二〇一九年五月七日