

中山市万隆房地产开发有限公司重整案 关于宝翠公司案及选定外墙施工单位的报告

(2020)粤20破176号

万隆破管字第4-48号

中山市中级人民法院、中山市万隆房地产开发有限公司各债权人：

中山市万隆房地产开发有限公司重整案【(2020)粤20破176号】，为维护全体债权人的合法权益，管理人现将关于宝翠公司案及选定外墙施工单位的有关情况，依法报告如下：

一、关于宝翠公司案

(一) 基本事实

1. 签订《前期物业服务合同》及补充协议

2014年1月19日，万隆公司与中山市宝翠物业管理有限公司（下称宝翠公司）签订《前期物业服务合同》约定：其为在建工地及办公室提供安全管理工作。

2019年3月15日，双方签订《〈物业服务合同〉补充协议》约定：其不得以业主拒付服务费为由拒绝为业主提供物业服务或要求万隆公司承担；自2019年3月10日起自负盈亏，自行承担世宝广场物业维护、电梯维保、办公基础条件（如场地、水电、网络）等各项费用。

截至2025年11月，项目仍未竣工验收。其向入住住户提供物业服务并收取物业费。

2. 其严重违法违约，造成重大安全隐患

宝翠公司入驻世宝广场后，长期未依约提供物业服务，造成小区内公共设施状况及环境不断恶化，造成严重安全隐患。多数住户强烈要求其整改。政府部门多次提出意见。

对此，管理人已在第七次债权人会议材料中，详细汇报。

3. 其与万博公司存在关联关系

2022年10月2日，万隆公司100%重整投资权益以



181,506,048.00 元成交，竞得人为中山万博置业有限公司（下称万博公司）。

万博公司逾期未支付重整投资款。管理人于 2023 年 11 月 3 日向其出具《关于依法取消拍卖结果的函》。

宝翠公司股东为李宝峰（持股 51%，兼任法定代表人）、中山市联盛广告有限公司（持股 49%，其法定代表人为李灿麟）。

李宝峰同时是万博公司的法定代表人及股东（持股 70%）。李灿麟是万隆公司股东李庆伟的表兄弟，曾受其委托处理万隆公司有关事务。

可见，双方为关联公司。两公司背后的实控人操纵宝翠公司，非法“控制”整个项目。

4. 管理人依法解除合同并多次通知

宝翠公司拒不退场，长期霸占项目并赚取非法收益，妨碍司法重整进程，严重损害万隆公司及全体债权人的合法权益。

2024 年 1 月 22 日，中山市东凤镇人民政府向管理人发出《关于要求消除世宝广场一期安全隐患的函》：建议管理人尽快更换物业公司以根本解决小区物业管理、水费、电费缴纳等问题。

在政府、法院的支持下，管理人多次依法开展解除合同、发出通知、更换物业公司以及接管场地等工作。

（二）其恶意起诉

2025 年 10 月 11 日，宝翠公司向中山市中级人民法院起诉【（2025）粤 20 民初 175 号】，请求确认管理人解除《物业服务合同》的行为无效。

（三）庭审情况

本案分别于 2025 年 11 月 17 日、24 日完成证据交换及一审开庭。管理人代表万隆公司依法应诉。

1. 宝翠公司起诉理由

其认为《前期物业服务合同》未解除，且项目已有业主入住，《前期物业服务合同》及补充协议应否解除应由全体业主表决。

2. 万隆公司答辩观点

第一，万隆公司已进入破产程序，本案纠纷应适用《企业破产法》的相关规定。《前期物业服务合同》及补充协议属于双方均未履行完毕的合同。管理人依据《企业破产法》第十八条规定行使解除权，合法有据。

第二，宝翠公司主张管理人在（2024）粤 20 民初 84 号案中与其达成一致、同意其继续提供物业服务，是颠倒黑白。相反，其拒不退场、侵占万隆公司停车场收益等行为，管理人已起诉要求其返还。该案正在广东省高级人民法院二审审理中【（2025）粤民终 418 号】。

第三，世宝广场项目至今未竣工验收，未交付，不具备召开业主大会、选举产生业主委员会的法定条件。宝翠公司主张应由全体“业主”表决解除合同问题，是错误的。

第四，宝翠公司长期非法霸占项目，拒绝移交，联合刺头“业主”闹事，暴力阻碍管理人依法履职。其侵占财产、阻碍重整等行为，已严重损害万隆公司及全体债权人合法权益，挑战司法权威。

3. 双方争议焦点

（1）关于其是否依约提供物业服务问题

绝大部分住户纷纷投诉其未配备足够的保安人员、未依约维护项目公共设施设备、不处理住户乱停乱放电动车、未定时对公共区域进行清洁等，对物业服务非常不满，支持管理人更换物业公司。

（2）关于其是否履行公共设施维保义务问题

长期拖欠电梯维修及保养费用，导致电梯频发故障，给住户日常出行造成不便，导致严重安全隐患。

东凤镇政府曾多次介入要求其处理，均无果。后东凤镇政府出具《关于要求消除世宝广场一期安全隐患的函》，要求管理人先行垫付电梯维修费用。出于消除项目安全隐患、保障住户日常出行的考虑，



管理人自接管至今垫付了电梯维修费 398,450.50 元，其至今尚拒绝向管理人返还。

其只享受收取物业服务费的权利，而不履行小区公共设施维护的义务。

(3) 关于住户对其满意度是否达 60%以上问题

其提供的物业服务满意度调查问卷中签名人员未附身份证复印件，也无签名时录音录像，无法证明签名人员真实身份，不排除是代签、冒签等故意伪造证据的情形。

即使相关人员签名属实，但该等人员并非全部都是购房者，且非业主，不能证明宝翠公司主张的“大部分业主认可其服务、同意其继续服务”。

相反，根据管理人逐户调查的情况，项目 1-7 幢常住约 200 户，其中 114 户同意更换物业公司。

(四) 待法院判决

法院出具本案一审判决后，管理人将依法报告债权人。

二、选定项目一期外墙改造施工单位

(一) 监理单位意见

2025 年 11 月 14 日，监理单位提出：吊篮方案初期投入较低，但安全风险较高，施工效率偏低；爬架方案成本较高，但在安全性、施工效率及现场管理方面具有明显优势；考虑到本项目属高空作业，风险突出，建议采用爬架施工方案。

(二) 管理人依法选定施工单位

项目一期已有住户入住。为保障住户以及施工人员的安全，保证施工质量。管理人结合监理单位意见，选定爬架施工方案。

经评审，爬架施工方案中，广东乾兴建设工程有限公司报价 20,748,150.00 元，为爬架方案中报价最低，且低于预算价 23,797,215.33 元。其工期最短、施工方案详细全面。

管理人报告法院后，依法选定其为施工单位。

（三）债权人委员会审议通过

2025年11月19日，管理人向债权人委员会委员发出《关于选定施工单位的报告》，请各位委员对“是否同意选定广东乾兴建设工程有限公司为施工单位”发表意见。

截止审议期满，债权人委员会决议同意选定其为施工单位。

根据《债权人委员会议事规则》，此表决结果对全体债权人合法有效。

（四）签订《施工合同》

2025年11月25日，管理人依法向其出具《中选通知书》。

11月26日，管理人与其签订《施工合同》约定：合同固定总价为20,748,150.00元，按工程进度按月支付相应工程款；工期200天；质量保修期为5年。

三、下一步工作

管理人将依法继续请求政府部门办理项目外墙改造工程的规划变更及报建手续，依法协助广东乾兴建设工程有限公司开展外墙施工工作，推进项目一期续建，争取2026年6月办妥项目竣工验收，从而安排相应购房人收楼及办理房产证，促使购房人成为真正的业主。

管理人将依法尽快重新制订重整计划补充方案，提交债权人会议表决，促成处置成交，争取2026年6月实现债权分配，依法维护全体债权人的合法权益。

特此报告。感谢理解与支持。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

二〇二五年十一月二十七日

