

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 关于物业服务合同纠纷案和解事宜的报告

(2022)粤0605破72号

(2023)广佛破管字第4-23号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司债权人：

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司（下称广佛产业园公司）重整案【(2022)粤0605破72号】，关于佛山市信君物业管理服务有限公司（下称信君公司）诉广佛产业园公司、根源投资有限公司（下称根源公司）物业服务合同纠纷案和解事宜，管理人依法报告如下：

一、基本事实

(一) 签订《前期物业服务合同》

2020年5月27日，广佛产业园公司与信君公司签订《“中企绿色总部”项目前期物业管理服务委托合同》（下称《前期物业服务合同》）约定：广佛产业园公司将其开发建设的“中企绿色总部”项目（一、二期）委托信君公司实行物业管理；物业类型为商业，占地面积252,022 m²，已交付第一期建筑面积70,814 m²；空置房屋的管理服务费，按年度由双方协商确定等。

2021年5月26日，双方再次签订《前期物业服务合同》约定：委托管理期限自2021年5月26日起至本物业业主大会依法定程序选聘物业服务企业后，委托业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止，其余约定与2020年合同基本一致。

(二) 信君公司第一次起诉

2022年11月24日，信君公司向佛山市南海区人民法院提起诉讼【(2023)粤0605民初7774号】，诉请：1. 广佛产业园公司支付2020年6月至2022年12月的物业管理费3,645,600元；2. 广佛产



业园公司支付违约金 177,480.87 元；3. 根源公司承担连带清偿责任等。

(三) 广佛产业园公司重整

2022 年 12 月 30 日，南海区法院依法裁定受理广佛产业园公司破产清算案【(2022)粤 0605 破 72 号】，指定管理人。

2024 年 12 月 17 日，南海区法院裁定批准重整计划并终止重整程序。

(四) 管理人已依法确认其债权

2024 年 4 月 22 日，南海区法院一审判决【(2023)粤 0605 民初 7774 号】：1. 确认信君公司对广佛产业园公司享有债权 1,882,116.76 元，其中物业管理费 1,744,674.11 元，逾期付款的违约金 137,442.65 元；2. 根源公司对上述第一项的债务承担连带清偿责任；3. 驳回信君公司的其他诉讼请求等。

6 月 27 日，佛山市中级人民法院二审判决【(2024)粤 06 民终 9677 号】：驳回广佛产业园公司上诉，维持原判。该判决已于 8 月 1 日生效。

8 月 1 日，管理人向信君公司出具《关于债权异议复核结果的通知》：确认其普通债权 1,882,116.76 元，其中本金 1,744,674.11 元，违约金 137,442.65 元。

(五) 信君公司第二次起诉

1. 诉讼请求

2024 年 12 月 9 日，信君公司向南海区法院提起本案诉讼【(2025)粤 0605 民初 21390 号】诉请：1. 广佛产业园公司支付 2023 年 1 月至 2024 年 11 月的物业管理费 2,497,139.58 元；2. 广佛产业园公司支付逾期支付管理费违约金 121,084.78 元；3. 依法确认上述费用属于共益债务；4. 根源公司承担连带清偿责任等。

2. 一审判决

2025年9月19日，一审判决：1. 确认广佛产业园公司尚欠信君公司物业管理费2,041,001.85元，为共益债务；2. 根源公司对前述债务承担连带清偿责任；3. 驳回信君公司其他诉讼请求。

本案案件受理费27,745.79元，由信君公司负担6,139.19元，广佛产业园公司、根源公司各负担10,803.3元。广佛产业园公司负担的10,803.3元，由管理人从处置财产的价款中向法院交纳。根源公司负担的10,803.3元，应于判决发生法律效力之日起七日内缴纳。

3. 一审判决部分错误，已上诉

一审判决对空置物业套数及面积认定错误，判决对空置房屋按5.60元/m²·月计收物业管理费不合理。经债权人会议表决同意后，广佛产业园公司已依法向佛山中院提起上诉。

二、信君公司提出和解方案

2025年12月1日，其向管理人提出和解方案：如广佛产业园公司在2025年12月15日前一次性支付150万元，其同意免除剩余欠款541,001.85元；双方在一审判决项下的权利义务结清；一审诉讼费按照一审判决处理，二审诉讼费由双方各自承担。

三、建议同意和解

（一）二审是否改判存在不确定性

1. 关于空置物业

（1）关于排除非法占用后接管的7套房屋

对于2栋110号房、7栋110号房、7栋114号房、7栋306号房、7栋307号房、7栋406号房、7栋407号房共7套房产，信君公司主张的欠费期间存在被非法占用的事实，广佛产业园公司仅需承担实际接管后产生的物业管理费。

一审判决已认定信君公司无权主张其占用A区3栋104号房期间的物业管理费，广佛产业园公司仅承担实际接管后（2024年11月23日至2024年11月30日）产生的物业管理费。

上述7套房屋的情形与A区3栋104号房情形一致，应适用相同裁判标准。

(2) 关于1栋115号房

已生效的（2024）粤06民终1790号《民事判决书》认定该房产属于案外人李敏所有，且陈秋连、彭发明以及广州真吉生物科技有限公司一直占有使用该房产。

因此，一审判决广佛产业园公司承担该房屋的物业管理费错误。

但是，如无法确切证明8套房屋的占用事实，本案二审能否改判存在不确定性。

2. 关于空置物业费标准

涉案房屋处于空置状态，信君公司用于物业管理的人力、物力显然比正常使用的房屋投入更低。根据“权利义务对等”原则，其主张按合同约定5.60元/m²·月的最高标准收取空置物业管理费，明显不合理。

关于破产前的空置物业费标准，佛山中院已在信君公司第一次起诉的二审判决【（2024）粤06民终9677号】中认定为5.6元/m²/月。按照同案同判的原则，本案二审改判调整空置物业费标准的可能性较低。

(二) 和解方案对广佛产业园公司有利

1. 方案对比

如坚持上诉且二审改判支持广佛产业园公司的上诉请求，其减免的金额为8套争议房屋按5.6元/m²/月计算的物业费，仅为

319,436.97 元【详见附件 1. 争议物业费计算表】。扣减后，广佛产业园公司还需支付物业费 1,721,564.88 元，一审诉讼费 10,803.3 元。

如败诉，则广佛产业园公司需承担物业费 2,041,001.85 元及诉讼费 33,931.31 元（一审判决认定应承担诉讼费 10,803.3 元，上诉费 23,128.01 元）。

如按信君公司提出的和解方案，广佛产业园公司需支付的物业费为 150 万元，诉讼费 22,367.31 元（一审判决认定应承担诉讼费 10,803.3 元，上诉费 11,564.01 元），比二审可能改判的结果更优。

2. 建议同意和解

经对比，信君公司提出的和解方案更优，更有利于广佛产业园公司，能较好维护全体债权人的合法权益。

管理人建议同意其和解方案。

四、请债权人表决同意

为维护全体债权人的合法权益，提请各位债权人表决：是否同意信君公司提出的和解方案？

请债权人认真审议及表决同意本方案，于 2025 年 12 月 9 日 17:30 前将表决票交到管理人处（以收到为准）。不提交或逾期提交表决票的，视为同意。

如债权人会议决议同意和解方案的，管理人将在法院监督下，与信君公司签订《和解协议》，撤回本案二审上诉，根据《和解协议》约定一次性向其支付物业费 150 万元。

特此报告。感谢各债权人的理解与支持！

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人
二〇二五年十二月二日



附：

1. 争议物业费计算表

序号	区号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	一审判决应承担物业管理费 (元)
1	A 区	2 栋	110	362.48	46,687.42
2	A 区	7 栋	110	228.54	29,435.95
3	A 区	7 栋	114	702.59	90,493.59
4	A 区	7 栋	306	156.93	20,212.58
5	A 区	7 栋	307	176.49	22,731.91
6	A 区	7 栋	406	312.14	40,203.63
7	A 区	7 栋	407	345.19	44,460.47
8	A 区	1 栋	115	375.17	25,211.42
合计					319,436.97

2. 表决票；

3. 管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

联系人：吴钰钿律师、郭敏律师 0757-83288726、13433704138

联系地址：佛山市禅城区季华五路 10 号金融广场 24 楼

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 表决票

表决事项	同意	不同意
是否同意信君公司提出的 和解方案？		
债权人签名（盖章）		
表决规则： 1. 债权人应在表决栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。 2. 债权人应于2025年12月9日17:30前表决并将表决票交到管理人处（以债权人提交时间为准）；不提交或逾期提交的，视为同意佛山市信君物业管理服务有限公司提出的和解方案。		

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二五年十二月二日

