

# 关于提请审议债务人选聘物业服务企业方案的报告

债权人会议：

荣成市人民法院于 2022 年 1 月 18 日以（2022）鲁 1082 破申 1 号民事裁定书，裁定受理债权人威海新世纪装饰工程有限公司对债务人威海今阳集团有限公司的破产重整申请，并于 2022 年 1 月 27 日以（2022）鲁 1082 破 1-1 号决定书，指定铭信清算事务所（山东）有限公司担任债务人管理人。

管理人接受法院指定后，依据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第二十三条、二十七条的规定，在法院的监督及指导下，勤勉尽责、忠实地执行法定职责，全面开展重整相关各项工作。

根据管理人调查，债务人开发的金石湾艺术园项目，已建面积约 4 万平方米，其中住宅约 3.1 万平方米，非住宅约 9000 平方米。现整个园区的水电、保安、保洁工作仅依靠债务人留守人员管理不能满足需求，存在风险隐患，不利于业主的人身、财产安全，也不利于债务人的财产安全、债权人的合法权益保护。管理人根据《企业破产法》第二十五条第（三）项、第六十一条第一款第（八）的规定，拟订《债务人选聘物业服务企业方案》，提交债权人会议审议。

特此报告。

威海今阳集团有限公司管理人

2022 年 4 月 28 日

附：《债务人选聘物业服务企业方案》

# 债务人选聘物业服务企业方案

## 一、聘任物业服务企业管理园区的必要性

债务人开发了金石湾艺术园项目，项目整体规划为艺术家工作室。项目规划用地面积 300 亩，总建筑面积 7 万平方米。目前，已建面积约 4 万平方米，其中住宅约 3.1 万平方米，分别为院落式住宅三栋、110 户，建筑面积 6,019.19 平方米；联排别墅 4 栋、16 户，建筑面积 6,003.24 平方米；独栋别墅 28 栋（含无土地证 18 栋），建筑面积 1.9 万平方米。非住宅约 9000 平方米，分别为餐厅约 4000 平方米、美术馆约 4000 平方米、办公楼约 1000 平方米。

住宅中的院落式住宅 110 户，其中已售（含抵顶、执行抵债）57 户；连排别墅 16 户，其中已售（含抵顶、执行抵债）13 户；独栋别墅 10 户，其中已售 8 户；无土地证独栋别墅 18 户，已售（含抵顶）17 户。剩余房屋属于债务人未售自持。包括餐厅、美术馆、办公楼在内的非住宅，属于威海金石湾文化艺术产业发展有限公司所有。

园区的供配电系统包括 10 千伏高压进线，630、200 千伏安的两台箱式变压器，400 伏低压配电设备及表计设备。目前，园区内用电主体有业主、民宿经营者、债务人和威海金石湾文化艺术产业发展有限公司，但变压器所有权人登记在债务人名下，所有电费均需要通过债务人统一缴纳，业主要求管理人将变压器等电力设施移交电业部门，为业主办理一户一表手续，摆脱与债务人之间共用变压器捆绑缴纳电费关系。由于园区管理不规范导致用电线路存在私拉乱接情况，存在火灾风险隐患；加之春季天干物燥，旅游旺季即将到来游客增多，吸烟等行为也存在火灾风险隐患。

## 二、管理人聘任物业服务企业管理园区的准备工作

为杜绝风险，管理人自接管债务人后，聘用留守人员从事现场综

合及水电管理、保安及保洁工作，但现整个园区的水电、保安、保洁工作仅依靠债务人留守人员管理无法满足需求。而且债务人职工大部分自 2021 年 10 月开始欠付工资、自 2021 年 8 月开始欠缴社会保险费。债务人进入破产程序后，管理人指定留守人员 5 人，降低了其薪酬标准，但欠付工资、欠缴社会保险费至今。长期拖欠工资，导致留守人员工作积极性不高，辞职也是迟早的事情。

由于园区用电线路存在私拉乱接情况，需要专业电工负责债务人所有的电气设备的巡视、检查，确保安全运行；负责电气设备的缺陷消除和日常维修；负责现有低压线路的检查、对私拉乱接状况进行整改；负责配合管理人与当地电力部门沟通，协助债务人办理变压器移交及一户一表手续等，管理人先后采取聘任、借调、协调当地政府或电业部门推荐等多种方式，从社会人员、建筑地产公司、物业服务公司、电力安装公司等物色电工，以履行上述职责，但由于债务人地理位置偏僻、处于停业状态生活不便，加之疫情反复等多方面的原因，月薪 1 万元都无人上岗履职，目前债务人水电工岗位处于缺位状态已经一个月。

在积极寻找水电工的同时，管理人先后协调威海多家物业服务企业到债务人园区现场察看，了解情况、进行物业服务报价，拟解决水电、保安、保洁全部岗位或缺位或服务不到位的问题。

### **三、债务人选聘物业服务企业方案**

综上，关于债务人选聘物业服务企业，管理人提出如下方案：管理人与当地政府物业管理部门沟通，征求业主意见，按照法定程序，采取竞争性磋商的方式，选聘物业服务企业进驻园内从事物业服务。

该方案的利处是：有利于园区安全，有利于业主的人身、财产安全，也有利于债务人的财产安全、债权人的合法权益保护。

该方案的弊端是：若债务人重整失败转入破产清算程序，属于债务人的房屋物业费会增加共益债务，最终损害了债权人的利益；同时

目前园区业主入住率低，专业物业服务企业进驻园区服务成本高，物业服务费收取难度大，且债务人的物业服务费尚不能支付，需要列入共益债务，那么本来就是微利的物业服务企业，是否会象债务人破产前聘任过的物业服务企业一样被逼撤出，也存在不确定性。

以上是管理人《债务人选聘物业服务企业方案》，管理人提请债权人会议表决该方案，以决定债务人选聘物业服务企业事项。管理人将执行债权人会议决议。