

广东省中山市中级人民法院

民事裁定书

(2018)粤20破54号之八

申请人：中山市恒通投资发展有限公司管理人。

代表人：梁开健，中山市恒通投资发展有限公司管理人负责人。

本院于2018年6月5日裁定受理中山市恒通投资发展有限公司（以下简称恒通公司）破产清算一案，并指定广东千里行律师事务所担任恒通公司管理人。2026年7月13日，管理人以《中山市恒通投资发展有限公司重整计划变更方案》经债权人会议表决通过为由，申请本院批准该方案。

本院查明，2021年1月27日，本院作出（2018）粤20破54号之五民事裁定书，裁定：批准恒通公司第五次债权人会议表决通过的重整方为中山市伟信房地产开发有限公司的恒通公司重整计划。在重整计划执行过程中，因恒通公司部分土地被征收等客观原因，重整计划部分内容无法继续执行。基于此，管理人制定重整计划变更草案，调整内容包括重整期限、重整投资资金和支付方式、销售回款中提取偿债资金的比例、保留资产、项目续建工程完工交付节点、违约责任、债权清偿方案、破产费用和管理人报酬等，具体内容详见附件。

2026年7月9日，本院组织召开恒通公司第六次债权人会议，将重整计划变更草案提交给因重整计划变更而遭受影响的债权人和出资人进行分组表决，具体设有工程价款优先受偿债权组、税款债权组、普通债权组、出资人组。表决情况如下：

1. 工程价款优先受偿债权组：出席会议有表决权的债权人为2户，表决同意的2户，表决同意的债权人占出席会议的该组债权人人数的100%，表决同意的债权额占该组债权总额的100%；
2. 税款债权组：出席会议有表决权的债权人为1户，表决同意的1户，表决同意的债权人占出席会议的该组债权人人数的100%，表决同意的税款债权额占该组债权总额的100%；
3. 普通债权组：出席会议有表决权的债权人为57户，表决同意的52户，表决同意的债权人占出席会议的该组债权人人数的91.23%，表决同意的普通债权额占该组债权总额的80.55%；
4. 出资人组：出资人为恒通公司的法定代表人和唯一股东江广标，其委托代理人书面表决同意重整计划变更草案。综上，恒通公司第六次债权人会议各表决组均表决通过重整计划变更草案，故重整计划变更方案通过。

本院认为，《中华人民共和国企业破产法》第八十四条第二款规定：“出席会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的，即为该组通过重整计划草案。”第八十六条第一款规定：“各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。”本案中，恒通公司应严格执行重整计划，但因出现客观原因导致重整计划

无法执行的，管理人可依法申请变更重整计划。重整计划变更草案已经债权人会议表决通过，表决程序合法，内容不违反法律强制性规定，兼顾各方利益，具备执行条件，现管理人申请本院作出批准裁定，符合法律规定，本院予以准许。

综上所述，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十四条、八十六条之规定，裁定如下：

批准《中山市恒通投资发展有限公司重整计划变更方案》。
本裁定自即日起生效。

附件：中山市恒通投资发展有限公司重整计划变更方案

审	判	长	苏庆添
审	判	员	钟国平
审	判	员	陈绮霞



二〇二六年八月十二日

本件与原本核对无异

书 记 员 林韵量

附件：

中山市恒通投资发展有限公司 重整计划变更方案

债权人欧伟强、蔡培兴以中山市恒通投资发展有限公司(以下简称“恒通公司”，“债务人”)不能清偿到期债务为由，向广东省中山市中级人民法院(以下简称“中山中级法院”)申请对恒通公司进行破产清算。中山中级法院于2018年6月5日以(2018)粤20破申5号《民事裁定书》裁定受理其申请，并以(2018)粤20破54号决定书指定广东千里行律师事务所担任恒通公司管理人。

为了进一步推进案件重整，保护各类债权人的合法权益，经与广大债权人沟通，管理人最终于2020年12月29日与中山市伟信房地产开发有限公司签署了《中山市恒通投资发展有限公司重整协议书》。2020年12月29日，该协议提交恒通公司第五次债权人会议进行表决。伟信重整计划草案经债权人分组表决通过后，2021年1月27日，中山中级法院作出(2018)粤20破54号之五《民事裁定书》，裁定终止执行重整方为国厚资产管理股份有限公司的重整计划，批准重整方为中山市伟信房地产开发有限公司(以下简称“伟信公司”)的《恒通公司重整计划》(以下简称“原重整计划”)，本案正式进入重整计划执行与管理人监督阶段。

在原重整计划执行过程中，因中山市三角快线(纵三线北段)工程项目建设需要，恒通公司名下部分核心土地被政府依法征收，导致原重整计划履行基础发生根本性变化，相关约定已无法继续执行。为保障重整程序持续推进、维护全体债权人及相关主体合法权益，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关司法解释，结合本案客观实际，制定本《中山市恒通投资发展有限公司重整计划变更草案》，具体内容如下：

第一章 重整框架与履约责任

一、重整投资方

本计划重整投资方：中山市伟信房地产开发有限公司

法定代表人：郑升中

住所地：中山市三角镇沙栏西路 178 号二楼之三（住所申报）

注册资本：1000 万元

二、效力规则

本变更草案经债权人会议表决通过并经中山中级法院裁定批准后生效。

本变更草案未涉及的原重整计划内容，继续按原计划执行。

本变更草案与原重整计划约定不一致的，以本变更草案为准。

本重整案件续建工程计划涉及购房人的相关权益，因购房人不参加本次会议，由重整方、管理人及购房人另行协商处理，不纳入本变更草案调整范围。

本变更草案生效后，对债务人、全体债权人、出资人、重整方均具有法律约束力，各方均应按约定履行义务，管理人负责中立监督执行。

三、重整期限调整

重整期限为本变更计划经中山市中级人民法院裁定批准之日起至重整方完成重整计划及本变更计划约定的全部受托事项（包括但不限于：重整资金的支付、保留资产返还、剩余地块项目开发、建设、销售等）止。

四、重整投资资金的调整

（一）重整投资资金总额的调整

原重整计划约定的重整投资资金总额人民币 4 亿元，现调整为人民币 3.28 亿元（大写：叁亿贰仟捌佰万元整），对于原重整计划重整方已经支付了 140,284,440 元（包括二期项目房屋销售款提取的 30,000,000 元重整投资资金、征地补偿首期款 50,000,000 元以及征地补偿二期款 60,284,440 元）。经调整后，重整方后续需支付的重整款项为 187,715,560

元（计算方式：3.28 亿元-140,284,440 元）。

（二）重整投资资金支付方式及期限的调整

结合原重整计划、重整方提交的调整方案、剩余土地实际开发条件、债权人受偿权益保障需求及项目建设进度等客观现实，重整方后续需支付的重整投资资金 187,715,560 元采用“以房抵债”与“货币支付”相结合的方式支付。为充分尊重债权人意愿，设置以下三种清偿方案供符合条件的债权人选择，并制定详细的以物抵债及货币支付规则：

1. 支付方式的选择

债权人应在以下三种方案中作出选择。管理人将在本草案获得法院裁定批准后，书面通知各债权人，债权人应在收到通知之日起 15 日内向管理人提交书面选择的《清偿方式确认函》。

方案 A（100%房屋）：选择以“100%房屋”方式受偿。即债权人依本草案可获受偿的全部债权额，均以房屋抵债。

方案 B（90%房屋+10%货币）：选择以“90%房屋+10%货币”方式受偿。即债权人依本草案可获受偿债权额的 90%部分以房屋抵债，剩余 10%部分以货币方式受偿。

方案 C（100%货币）：选择以“100%货币”方式受偿。即债权人放弃以房抵债，依本草案可获受偿的全部债权额，均以货币方式受偿。

特别提示：

（1）债权人未在本款约定的期限内提交书面《清偿方式确认函》的，视为放弃选择权。对于依本草案可获清偿的债权金额大于或等于 30 万元（含 30 万元）的债权人，将默认选择“方案 A（100%房屋）”；对于债权金额小于 30 万元的债权人，将默认选择“方案 C（100%货币）”。

（2）选择方案一经确认或按默认规则确定后，除经重整方及管理人书面同意外，不得变更。债权人逾期未选择的，视为接受默认方案，管理人将按默认方案执行后续清偿程序。

（3）联合受偿选择权（适用于小额债权人）

对于依据本草案可获受偿的债权金额不足一套房屋价值的债权人，可自愿与其他小额债权人联合，合并计算受偿总额。合并后总额达到一套房屋价值的，该联合体可选择以房抵债方式受偿，适用“方案 A(100%房屋)”。未联合或联合后总额仍不足一套房屋价值的，可选择以房抵债受偿，适用“方案 A（100%房屋）”，但应按房屋价值补足差额款。

2. 以物抵债规则

本规则适用于选择方案 A、方案 B 的债权人，以及依前款规定默认选择方案 A 的债权人（含联合受偿选择权项下适用方案 A 的联合体）。

（1）抵债房源

抵债房源为琪玥花园四期 32 栋至 37 栋房屋（共 192 套，规划建筑面积约 16,924 平方米）。

（2）抵债价格

鉴于琪玥花园四期项目尚未全部完工，目前亦未取得《商品房预售许可证》，故暂无法确定最终的政府主管部门备案价格。为明确债权受偿标准，本草案约定以物抵债的房屋价值按届时政府主管部门批准的备案价的“八八折”（即 88%）计算，且折后的单价不超过 6800 元/平方米。最终的备案价格以重整方取得预售许可时政府主管部门公示的备案价格为准。

（3）差额处理

抵债房屋价值与债权人实际可用于以物抵债的债权金额（方案 A 为全部受偿额，方案 B 为受偿额的 90%）存在差额的，按“多退少补”原则处理：

房屋价值大于债权金额：债权人应在签署《以房抵债选房确认书》后 30 日内，将差额款项支付至管理人指定账户。逾期未支付的，管理人有权撤销其本次选房结果，选房顺序将重新排队。

房屋价值小于债权金额：差额部分自动转为货币支付方式，按本条第

3 款“货币支付规则”执行。

分期结算：对于抵债金额较大的债权人，应优先选取与其抵债金额相匹配的房屋套数组合。余额不足以再选取一套的，差额部分转为货币支付。

（4）税费承担

以物抵债过户产生的契税，由承受房屋权属的债权人承担；增值税、土地增值税（预缴）、企业所得税、印花税（转让方部分）等其他一切税费，由重整方承担。重整方应设立税费专项预提账户，确保上述税费按期足额缴纳，不得因税费问题影响债权人办理不动产权属登记。

（5）房屋交付与办证

交付时间：重整方应在取得《商品房预售许可》后，按照《以房抵债选房确认书》约定的时间（原则上不晚于选房后 540 日）向债权人现状交付房屋。

交付标准：房屋应达到毛坯交付标准（通水、通电、通燃气，具备入住条件），且已经通过消防、规划、质量等单项验收。如有装修或改造约定的，以双方补充协议为准。

权证办理：重整方应在房屋交付后 720 日内，为债权人办妥不动产权证书。办证过程中，债权人应积极配合提供所需材料。因债权人原因导致办证延迟的，重整方不承担责任。

交付违约：重整方逾期交付房屋的，按本草案“重整方违约责任”条款处理。

（6）履行时间节点

债权人同意通过重整方以物抵债方式支付重整资金的，重整方应于以下时间完善抵债房屋的建设、开发、网签等手续，债权人应予以配合。

本变更草案经法院裁定批准后 60 日内，重整方完成抵债房屋主体结构封顶；

本变更草案经法院裁定批准后 90 日内，重整方负责办理并取得抵债

房屋的《商品房预售许可证》;

取得预售许可后 60 日内, 由重整方连同管理人共同组织公开抽签确定抵债房号;

抵债房号确定后 60 日内, 与债权人完成以物抵债房屋网签及备案手续。

3. 货币支付规则

(1) 本规则适用于: ①选择方案 B 中 10%的货币部分; ②选择方案 C 的 100%货币部分; ③因差额处理等方式转为货币支付的款项; ④债权金额小于 30 万元且未联合选择以房抵债的债权人。

(2) 支付时间节点

重整方应按以下节点, 将货币清偿款项支付至管理人指定账户, 由管理人**按照法定顺序**统一向债权人分配:

第一期: 最迟于本草案经法院裁定批准之日起 24 个月内, 支付不低于应受偿货币总额的 20%;

第二期: 最迟于本草案经法院裁定批准之日起 36 个月内, 累计支付不低于应受偿货币总额的 50%;

第三期: 最迟于本草案经法院裁定批准之日起 48 个月内, 累计支付应受偿货币总额的 100%。

(3) 逾期补足约定

若重整方预计无法在任一约定支付期限届满前足额支付当期货币清偿款项, 应在当期期限届满前一个月向管理人账户补足缺额资金。逾期未补足的, 按本草案“重整方违约责任”条款处理。

(4) 实际支付时间

管理人在收齐每期款项后 60 日内申请办理支付手续。

(三) 资金共管账户设置的调整

原重整计划设置了管理人、重整方、广东电白二建集团有限公司三方

共管的销售监管专户（共管账户 2）。为提高资金流转效率并解决税务发票合规问题，调整为：以三角镇住建部门设立的问题楼盘政府监管户“商会账户”作为项目销售款的专属收款账户，统一接收销售监管资金，由三角镇住建部门负责审批拨付，管理人同步实施共管监督。

（四）销售回款偿债资金提取比例的调整

根据原重整计划约定，销售回款中需提取 30%至管理人账户用于偿债。现调整为：每笔销售款提取 15%至管理人指定账户，专项用于本草案约定的重整投资资金支付及债权清偿。

五、保留资产调整

因上述征地等原因，导致项目整体可开发面积以及各项指标均需要调整，原重整计划中重整方应返还的经开发建设通过备案验收并领取不动产权证的地上计容建筑面积为 15000 平方米（商业和住宅比例不超过 3:7）和地下规划用于建造可售车位的不计容面积 10,000 平方米的资产难以执行。

现变更原计划中返还保留资产为：经开发建设通过备案验收并领取不动产权证的 D 地块（六期）计划在政府规划调整完成后开工建设，商业酒店资产项目 12345 平方米（计容面积）和配套车位 8230 平方米（不计容面积、可销售）预留用于税款清算，最终税款金额以税务法律法规确定。该地块规划指标以市政府最终批准的规划文件为准，且该保留资产无其他权利负担。

重整方开发建设过程中需结清以上保留资产建设开发所需工程款，并保证该返还资产无其他第三方权益，包括但不限于建设工程款优先权、抵押权、租赁权等。

六、工程建设计划

管理人在重整计划执行过程中，推动琪玥花园项目续建手续补办、工程建设推进及资金监管。结合项目现状（一期已具备验收条件、二期已交

付 258 套并办证 29 套、四期 32—37 栋已基本建成、三期已取得施工许可证)以及重整方提交的继续执行方案,现对本项目后续开发与资金监管作出如下具体安排,确保与前期执行情况衔接、保障资金专款专用、工程按期完成。

(一) 已完工程收尾及交付

1. 琪玥花园一期(续建 1、2、3、4 栋)

该期已达到验收条件,强电工程正在施工中,重整方需在本变更草案获批后 120 个日历天内完成办妥综合验收备案,完成向业主交付及办证;

2. 琪玥花园二期(续建 5、6、7、8、16、17、18 栋):该工程为 5-8、16-18 共 7 幢(含地下车库及电房),已施工完成,已办理完成竣工验收手续,取得了首次登记,并且已向小业主进行交付,已启动办证流程。截至目前已经交付 258 套,办证 29 套。

3. 整体要求:完成琪玥花园一、二期合计 652 套房屋(建筑面积约 52,000 平方米)的续建。续建完成后,由重整人依法依约向与债务人存有房屋买卖合同关系的购房人交付使用。办理不动产权利证书应当缴纳的维修基金等费用与依法由买受人承担的税费,购房人需如数缴纳,如已提前缴纳给债务人的,由重整方负责缴纳。

(二) 后续建设工程

1. 琪玥花园三期:规划许可证于 2022 年 12 月 11 日办理完成,施工许可证于 2024 年 4 月 26 日办理完成,重整方需在本变更草案获批后 913 个日历天内完成三期主体工程及配套设施建设,达到竣工验收备案条件;

2. 琪玥花园四期:重整方需在本变更草案获批后 360 个日历天内完成四期剩余主体工程及安装工程建设,达到验收条件。

七、商品房买卖合同无效诉讼及后续处理

重整方依据重整计划依法取得了恒通公司开发建设的琪玥花园项目的资产经营收益权,对于备案登记于部分业主名下的 143 套琪玥花园小区

商品房买卖合同存在名为房屋买卖，实为借款的情形，为此，重整方向管理人申请协助就上述商品房提起确认合同无效之诉。如败诉，则由重整方自行承担相关诉讼可能存在诉讼败诉的风险。如诉求得到法院支持或者部分支持的，依照重整计划第一点第二项第五款之约定则由重整方实际上享有上述商品房资产处置收益权及经营收益权，并在资产处置收益范围内承担由此导致相关备案登记业主向恒通公司主张其他权益所衍生的与恒通公司相关的债务。保证因上述 143 套商品房的诉讼事宜，不会对重整计划中债权受偿及调整方案产生任何不良影响。

经重整方查找并整理证据材料，最终管理人协助重整方办理了涉及 120 套商品房的诉讼手续，其余因证据不足未能提起诉讼。该 120 套商品房由重整方自行聘请律师进行诉讼，并承担相关诉讼风险。经向重整方了解，该 120 套商品房中，有 2 套商品房与备案登记业主调解，调解结果为确认并非真实商品房买卖合同关系，由备案登记业主协助办理注销手续；有 2 套商品房涉及诉讼因证据不足而败诉，驳回诉讼请求；有 116 套商品房进行了一审判决，判决结果为各备案登记业主需要在判决生效之日起七日内协助办理商品房的注销手续。经二审及再审程序均维持原判。

该 118 套房产中有部分权益人，向管理人申报债权，基于重整计划正在执行过程中，管理人未予以审核，经与重整方沟通确认，重整方同意按照本重整计划变更草案最终确定的清偿比例及偿还期限，向上述 118 套房产的相关权益人履行偿债义务。管理人不再将该债权申报人加入本案债权集中清偿。

八、重整方违约责任

本重整方案实施，以规划主管部门审批通过地块规划调整为前置条件：将 B 地块（五期）原规划的商业及酒店业态，调整至 D 地块（六期）进行建设；B 地块（五期）规划性质相应变更为商住用地。若前述规划调整事项最终未能获批落地，则视为本重整计划变更草案不具备继续执行的

基础条件，重整方不构成违约，重整方对此不承担违约责任。各方需另行组织召开会议，共同商议重整计划后续履行与调整事宜。

为严格约束重整方的履约行为，加大重整方的违约成本，保障本变更草案的顺利执行，针对重整方不同违约情形，设置以下违约责任条款，重整方未按约定履行任何义务的，均应承担相应违约责任，债权人有权要求重整方赔偿损失。

（一）重整资金支付违约

重整方未能按期支付重整资金（含未按约定办理以物抵债手续）的，自逾期之日起按尚欠当期金额每日万分之一的标准向债权人支付违约金。

（二）保留资产交付违约

重整方未能按约定向管理人及债务人交付保留资产的，自逾期之日起按《中山市商品房买卖合同》第九条出卖人逾期交房的违约条款执行，重整方仍需继续履行交付义务。

（三）项目续建违约

因重整方原因未能按约定启动续建工程或未在承诺期限内完工的（遇疫情、公共卫生、公共安全事件等不可抗力因素，工期可凭相关证明顺延），每迟延一天支付违约金 1,000 元，由此导致的重整方损失由其自行承担。

（四）抵债房源建设违约

重整方未按约定节点完成琪玥花园四期 32—37 栋建设或未取得《商品房预售许可》的，按本条第一款“重整资金支付违约”的方式承担违约责任。

（五）房屋交付违约

因重整方原因导致工程未能通过综合验收、未按约定标准交付房屋的，自逾期之日起按《中山市商品房买卖合同》第九条出卖人逾期交房的违约条款执行。

（六）办证违约

因重整方原因未能在约定时间内为购房人办妥不动产权利证书的，自逾期之日起按《中山市商品房买卖合同》第十四条关于产权登记约定的违约条款执行。

第二章 债权受偿方案变更

九、恒通公司偿债资金

（一）原计划偿债资金

1. 重整投资资金 4 亿元；

2. 管理人实际已接管到恒通公司的款项 1,119,975.29 元。广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）中山分所出具的广会专字（2019）Z19001230015 号《中山市恒通投资发展有限公司截至 2018 年 6 月 30 日资产、负债专项审计报告》显示，截至 2018 年 6 月 30 日，恒通公司账面上的货币资金余额为 4,399,093.99 元，上述货币资金以管理人实际接收的金额为准。截至本草案出具之日，管理人已实际接收 1,119,975.29 元，其余款项待管理人接收后，再以实际接收金额按照重整计划确定的债权受偿方案对债权人进行分配；

3. 没收新余上水公司违约金 4,554,000 元；

4. 没收国厚公司支付的重整保证金 10,000,000 元；

5. 待收取的购房余款。恒通公司破产受理前存在部分房屋购房款未足额支付的情况，该部分补足款待在房屋交付后以实际收取金额列入债务人财产，按照重整计划确定的债权受偿方案对债权人进行分配。

（二）变更后的偿债资金

原计划偿债资金第 1 项（即重整投资资金）现变更为 3.28 亿元。

原计划偿债资金第 2 至 5 项不作变更，仍纳入偿债资金范围。

变更后第 1-4 项偿债资金合计 343,673,975.29 元（未包括：第 2 项未接收到的款项、第 5 项未接收到的款项、管理人账户收入的利息、番禺人民法院转入管理人账户的执行款，该部分款项以最终实际接收金额为

准，后续将依法补充分配）。

十、破产费用、共益债务

（一）管理人报酬的调整情况

鉴于本变更草案已将重整投资资金由 4 亿元调整为 3.28 亿元，且重整期限及执行方式发生变化，管理人报酬调整为 8,139,755.44 元（6,219,755.44 元+ 1,920,000 元），已支付 2,000,000 元，后续应付管理人报酬为 6,139,755.44 元。

管理人报酬计算方式如下：

①基础报酬（按变更后重整资金重新计算）

以变更后的重整投资资金 3.28 亿元扣减有特定担保物债权（88,024,456.24 元）后的余额 239,975,543.76 元为计算基数，按《报酬规定》第二条分段计算如下：

分段（人民币）	比例	计算金额（元）
不超过 100 万元（含）部分	12%	120,000.00
超过 100 万元至 500 万元部分	10%	400,000.00
超过 500 万元至 1000 万元部分	8%	400,000.00
超过 1000 万元至 5000 万元部分	6%	2,400,000.00
超过 5000 万元至 1 亿元部分	3%	1,500,000.00
超过 1 亿元至 239,975,543.76 元部分	1%	1,399,755.44
合计		6,219,755.44

注：按原重整计划，管理人基础报酬为 6,939,755.44 元。

②重整计划执行期间报酬（按月计收）

本变更草案下，重整计划执行期间分为三个时段，各时段报酬标准均为每月 4 万元，具体如下：

时段	时长	小计	承担主体
原重整计划 4 年执行期间（2021 年 1 月至 2025 年 1 月）	4 年	1,920,000	由债权人承担（费用已经产生，尚未实际支付）
原重整计划延期 1 年期间（因征收等客观原因导致）	1 年	480,000	由重整方承担（费用已经产生，尚未实际支付）
本变更草案获批后延期 3 年期间（自批准之日起 36 个月）	3 年	1,440,000	由重整方承担
合计		3,840,000	

管理人报酬说明：管理人报酬由基础报酬 6,219,755.44 元、重整计划执行期间报酬（债权人承担部分）1,920,000 元两部分组成，且上述管理人报酬为暂计金额。对于恒通公司的货币资金、房款余款等管理人仍未接收到的款项，将以实际接收金额为依据，按照上述标准核算管理人报酬。由重整方承担的部分由管理人与重整方自行结算，不在本案分配中执行。

（二）已支付的破产费用和共益债务情况

1. 截至本变更草案出具之日，实际已支付的共益债务、破产费用共计 4,077,295.79 元，支付明细详见下表：

项目	序号	具体内容	金额（元）
共益债务	1	工地电费（2018 年 6 月 5 日至 2019 年 3 月 1 日）及测绘费	41,505.89
	2	工地电费（2019-3-1 至 2020-4-30）	47,558.67
	3	保安费用（2018-6-5 至 2020-5-30）	178,613.33
	4	已发生的案件诉讼费 541890.70 元，已支付 534,766.70 元	534,766.70
破产费用	1	深圳市国策房地产土地估价有限公司土地及在建房地产评估费用	133,201.00
	2	中山成诺工程咨询有限公司对琪玥花园续建工程估算费用	448,200.00
	3	中山成诺工程咨询有限公司对电白二建优先范围进行评估评估费用	66,000.00
	4	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）中山分所对恒通公司账目进行审计	250,000.00
	5	公告费	48,580.00

项目	序号	具体内容	金额（元）
	6	邮寄费	20,927.00
	7	刻章费	269.00
	8	管理人银行账户开户费	115.00
	9	报告打印、复印费	15,871.00
	10	会务费用	291,688.20
	11	管理人报酬	200 万
		合计	4,077,295.79

（三）预留的破产费用和共益债务情况

为保障重整计划在后续执行过程中顺利推进，预留破产费用和共益债务及已发生未支付破产费用1,987,124.00元，预留明细详见下表：

项目	序号	具体内容	金额（元）
预留费用 （第7项为已发生未支付破产费用）	1	预留破产案件受理费	300,000.00
	2	预留公告费	20,000.00
	3	预留工地电费、保安费	90,000.00
	4	预留分配支付的银行手续费	10,000.00
	5	预留债权确认、分配方案确认等邮寄费	10,000.00
	6	（1）破产受理至 2020 年 12 月期间产生但未支付的房产税 546,321.84 元；（2）第五次债权人会议至今产生但未支付的破产费用 30770.06	1,500,000.00

项目	序号	具体内容	金额（元）
		元，该 2 项合计 577,091.90 元；（3）预留涉诉（或衍生）案件受理费	
	7	已发生的案件诉讼费 541890.70 元，已支付 534,766.70 元，未支付 7124 元	7,124.00
	8	预留其他费用	50,000.00
合计			1,987,124.00

综上，本案破产费用、共益债务（含预留费用）金额合共 12,204,175.23 元（计算方式：管理人报酬 6,139,755.44+已实际发生且已支付破产费用及共益债务 4,077,295.79 元+预留破产费用和共益债务及已发生未支付破产费用 1,987,124.00 元），较原重整计划减少 720,000.00 元。

十一、债务清偿方案

1. 有特定担保物的债权：已核定金额 88,024,456.24 元，因可用于偿债的抵押财产评估价值均高于抵押债权，故清偿率为 100%，不作调整。该债权已实际全额清偿。

2. 破产费用、共益债务（含预留费用）：共计 12,204,175.23 元，清偿率为 100%，不作调整。已实际支付 4,077,295.79 元，预留部分以实际支付为准，若日后预留部分有剩余，则依法补充分配。

3. 建筑工程价款优先债权：已核定金额 85,690,313.89 元，清偿率为 100%，不作调整。该债权已清偿 54,734,568.09 元，余款 30,955,745.80 元将全额清偿。

4. 职工债权：已核定金额3,834,428.70元，清偿率为100%，不作调整。该债权已全额清偿。

5. 税款债权：已核定金额6,566,913.67元，清偿率为100%，不作调整。该债权已清偿5万元，余款 6,516,913.67元将全额清偿。

6. 普通债权：

(1) 可供普通债权人分配的偿债资金

根据调整后的偿债资金343,673,975.29元，扣减上述1-5项款项后，可供普通债权分配的偿债资金为147,353,687.56元（偿债资金343,673,975.29元-破产费用和共益债务12,204,175.23元-有特定担保物的债权88,024,456.24元-工程款优先债权85,690,313.89元-职工债权3,834,428.70元-税款债权6,566,913.67元=147,353,687.56元）。

(2) 普通债权人参与分配的债权金额

截至本变更草案出具之日，可参与分配的普通债权总金额为1,734,233,161.74元，其中5万元以下（包含5万元）债权总金额为7,191,638.26元；5万元以上总金额为1,727,041,523.48元。具体说明如下：

①参与分配的无异议普通债权

原计划中：管理人已核定普通债权金额为1,752,881,800.94元（不含劣后债权），基于附条件普通债权人的债权调整方案，对于23,912,391.52元的附条件债权调整为重整后的恒通公司继续承担阶段性连带保证责任，该部分款项不做分配预留，故在普通债权人已核定金额中予以调减，即参与普通债权分配金额为1,728,969,409.42元。

因五债会后，部分待核定金额进行了确认以及部分债权进行了微调，经中山中级法院裁决恒通公司无异议普通债权金额为1,760,418,024.79元（含上述附条件普通债权）。

基于原计划对附条件普通债权23,912,391.52元的调整，该债权不做分配预留，故不参与本计划分配。

中山中级法院诉讼费债权4,140,414.22元在原计划中已获清偿5万元，其余债权4,090,414.22元已在其他执行案件中已获清偿，不参与本案清偿。

综上，参与分配的无异议普通债权金额为1,732,415,219.05元（1,760,418,024.79元 - 23,912,391.52元 - 4,090,414.22元 = 1,732,415,219.05元）。

另外，根据原重整计划普通债权人每户5万元以下（包含5万元）债权总金额为6,777,768.88元，已获清偿，在本计划中不作调整，其余5万元以上债权1,725,637,450.17元（1,732,415,219.05元 - 6,777,768.88元）按本计划依法清偿。

②原计划预留债权金额调整

原计划：管理人预留普通债权金额为150,021,802.44元。

该预留普通债权在原计划批准后2家债权人撤回债权申报，撤回债权金额5,702,737元；6家债权人经管理人审核后不予核定，不予核定金额135,047,306元；13家债权人经管理人核查以及债权人会议核查，并由人民法院裁定确认无异议债权，确认普通债权金额7,731,972.95元，已列入上述经人民法院裁定确认的无异议债权中，不再重复预留。

另外，本次债权人会议提请核查确认2家，确认债权金额合计100,000元，债权性质为普通债权，因其债权金额均为5万元，按原计划全额获偿，该债权清偿方式不作调整。

最后，仍有13家债权人债权待核查，待核查债权金额1,717,942.69元，预留普通债权金额调整为：1,717,942.69元，该债权中5万元以下（包含5万元）部分债权总金额为313,869.38元，按原计划全额获偿，该债权

清偿方式不作调整，预留债权中5万元以上部分债权金额为1,404,073.31元。

综上，依照原计划，普通债权中金额5万元以下部分债权总金额为7,191,638.26元（6,777,768.88元+100,000.00元+313,869.38元）；参与本变更计划分配的5万元以上普通债权总金额为1,727,041,523.48元（1,725,637,450.17元+1,404,073.31元=1,727,041,523.48元）。

（3）普通债权的受偿比例

①金额小于或等于5万元的普通债权总额为7,191,638.26元，全额受偿，清偿率为100%，不作调整。该债权已清偿6,777,768.88元，另外预留金额为413,869.38元。

②金额大于5万元的普通债权总额为1,727,041,523.48元。可供该部分债权清偿的偿债资金金额为140,162,049.30元（计算公式：可供普通债权分配的偿债资金147,353,687.56元—债权金额小于或等于5万元的偿债资金7,191,638.26元）。

综上，参与本变更计划分配的5万元以上普通债权清偿率约为8.12%，计算方式：可供该部分债权清偿的偿债资金金额140,162,049.30元÷该部分债权总金额1,727,041,523.48元=8.1157%。

7. 附条件普通债权及劣后债权受偿方案

原计划中，附条件普通债权及劣后债权清偿方案为零，本计划中不作调整。

各债权人具体可分配金额详见后续附表。

8. 债权受偿期限

（1）对破产费用和应支付的共益债务清偿期限自重整计划草案被人民法院批准之日起计算，根据债务人资金情况随时清偿。

(2) 因重整资金分期支付，管理人将于每期重整资金到账后60日内进行分配。

(3) 对于待核定债权及涉诉债权的预留部分，待每一笔预留债权金额均最终确定后，再按本计划债权受偿方案进行清偿。如该待核定债权及涉诉债权未被管理人最终核定，则该款项对应的金额将列入可供普通债权分配的偿债款项在预留债权均最终确定后，再行按本计划债权受偿方案进行清偿。

9. 发票提供要求：广东电白二建集团有限公司、山东一建建设工程有限公司、项目设计、监理、检测及其他有义务提交发票的债权人，在领取债权分配款时应提供相应发票（包括重整前已领款尚未提交的发票），否则管理人或债务人有权拒绝支付清偿款项。

十二、担保约定

1. 广东电白二建集团有限公司对债务人享有建筑工程款优先债权人民币71,568,626.24元，广东电白二建集团有限公司愿意用人民币21,470,587.87元的建筑工程款优先债权作为重整方履行本重整计划及变更草案的担保，保证本重整计划及变更草案的履行。该21,470,587.87元优先债权金额将作为重整方的保证金。管理人已经在广东电白二建集团有限公司分配款中扣减该21,470,587.87元作为保证金，待债务人债权金额全部分配后，再退还给广东电白二建集团有限公司。

2. 广东电白二建集团有限公司同意以其对债务人享有的全部优先债权总额为限为本重整计划及变更草案重整方应支付的重整投资资金的支付提供连带保证。如果广东电白二建集团有限公司的债权已经进行分配的，则广东电白二建集团有限公司仍需按照其享有的优先债权总额承担保证责任。保证期限为重整方全部重整投资资金支付完毕之日起六个月。

十三、执行完毕标准

本变更草案执行完毕的标准为全部债权清偿义务履行完毕、项目开发建设完成、各方义务全部履行，具体标准如下，全部标准达成后，管理人向法院提交重整计划执行完毕报告：

（一）重整方后续需支付的 187,715,560 元已全额支付完毕（含以物抵债手续全部办理完成，债权人已实际取得抵债房屋不动产权证）；

（二）琪玥花园规划建设的房屋已全部按约定交付给购房人，并办妥不动产权利证书；

（三）保留资产已按本变更草案约定移交债务人，并完成全部相关资料的移交手续；

（四）债务人无未结清的职工工资及补偿、无违规负债及未经同意的对外担保；

（五）共管账户 1 已按约定办理注销手续，管理人监管账户资金已全部分配完毕，无剩余未分配资金；

（六）本变更草案约定的其他义务均已履行完毕。

十四、表决分组

按原重整计划的分组方式，分为工程债权组、税款债权组、普通债权组、出资人组，各组独立表决，互不干涉，管理人按组别组织表决，确保表决过程公平、公正、公开。

十五、表决规则

根据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条第二款规定，本变更草案的表决需满足以下条件，任一表决组未通过的，本变更草案整体未通过：

（一）同一表决组中，出席会议的债权人过半数同意本变更草案；

（二）同意本变更草案的债权人所代表的债权额，占该组债权总额的三分之二以上；

（三）全部表决组均按上述规则通过本变更草案后，本草案即为债权人会议表决通过。

十六、生效与约束力

（一）本草案经债权人会议全部表决组通过后，由管理人依法向中山中院申请裁定批准；经中山中院裁定批准后正式生效；

（二）本草案生效后，对债务人、全体债权人、出资人、重整方均具有法律约束力，各方均应严格按本草案约定履行义务，不得擅自变更、解除；

（三）若本草案未获债权人会议通过，或法院未予批准，本草案自动失效，管理人按照《中华人民共和国企业破产法》规定推进破产清算程序。

十七、未变更内容效力

本变更草案未涉及的原重整计划内容，均继续按原重整计划执行，管理人负责监督履行。

十八、实施细则

“以物抵债”的具体实施细则（含房源核查、抽签流程、权属办理、差额结算等）由管理人结合债权人意见另行制定，报债权人会议备案后执行，实施细则的制定应遵循公平、公正、公开的原则，接受债权人监督。

十九、说明

本变更草案的制定系管理人基于本案客观事实及相关法律法规作出，管理人始终秉持中立原则，不偏向任何一方；本草案中的所有调整内容均为提交债权人会议表决的建议，最终是否通过由各债权人依法行使表决权；管理人将严格按照债权人的表决结果及法院裁定，推进后续程序，切实维护全体债权人的合法权益。

结语

本重整计划变更草案是在政府土地征收导致原重整计划履行基础丧失的客观背景下制定，兼顾了债权人、重整方、小业主等各方的合法权益。管理人同时向会议呈报了破产清算状态下的清偿模拟分析，横向对比可知，若本变更草案获得通过，可避免本案转入破产清算，在保障优先债权足额受偿的同时，为普通债权人争取到约 8.12% 的清偿率；若未通过，本案将依法进入破产清算程序，债权人权益将遭受重大损失。希望各债权人从本案客观实际出发，充分权衡利弊，自主作出表决选择。

中山市恒通投资发展有限公司管理人

二〇二六年六月二十六日