

广安怡然房地产开发有限公司债权模拟分配测算表

		清算状态下							重整状态下									
	序号	项目	交付情况	套数/个数	面积(m2)	金额（元）	清偿额（元）	清偿率（%）	备注	项目	交付情况	套数/个数	面积(m2)	金额（元）	比清算增值额（元）	清偿额（元）	清偿率（%）	备注
资产状况	1	4-8栋住房	已交付	153		56,550,000.00				4-8栋住房	已交付	153		59520000	2970000			
	2		待交付	261		85,860,000.00					待交付	261		108790000	22930000			
	3		不交付	71		21,320,000.00					不交付	71		31190000	9870000			
	4	9、10栋未售住房		192		10,200,000.00				9、10栋未售住房		192		85770000	75570000			
	5	5、7、8栋未售商业		90	7482.05	18,590,000.00				5、7、8栋未售商业		90	7482.05	42000000	23410000			
	6	车位		255.00		1530000			现状车位数	车位		830.00		24900000	23370000			完全建成车位数
	7	幼儿园			1102.18	510,000.00				幼儿园			1102.18	3630000	3120000			
	8	小计				194,560,000.00				小计				355,800,000.00	135,340,000.00			
	9	未售房小计（3-7房屋小计）				52150000			其中：建筑物价值3736万	未售房小计（3-7房屋小计）				187490000				其中：建筑物价值5128万
	10	交付房屋的尾款（1-2尾款）				9310000			其中：已交付尾款499万，待交付尾款432万	交付房屋的尾款（1-2尾款）				31530000				其中：已交付尾款499万，待交付尾款2654万
	11	续建费				0				续建费				0				
	12	变价税金				2920400			其中：工程210万；土地82万	变价税金				12265120				其中：工程287万，土地103.54万
	13	土地				14791211.2			应减：分摊税金82.83万，分摊破产费用20万	土地				18489014				应减：分摊税金103.54万，分摊破产费用20万
	14	可供分配资金				147320000				可供分配资金				327810000	55,224,880.00			
债权及清偿状况	13	破产费用				6060000	6,060,000.00	100		破产费用等				7180000		7,180,000.00	100	
	14	其他共益债务				6120400	6,120,400.00	100		共益债务（预估）				135605120		135,605,120.00	100	
	16	购房优先权	待交付	261.00		85860000	85,860,000.00	100	烂尾状态交付	购房优先权	待交付	261		108790000		108,790,000.00	100	建成交付
	17	工程款优先权		6.00		76636339	32,124,652.00	41.91830197	扣除续建130万+分摊共益破产费用186万	工程款优先权		6		76636339		45,557,495.00	59.44634	扣除续建130万+分摊共益破产费用155万
	18	土地抵押权				130000000	13,771,211.20	10.59323938		土地抵押权				130000000		17,253,614.00	13.27201	
	19	职工债权				1401352.96	1,401,352.96	100		职工债权				1401352.96		1,401,352.96	100.00	
	20	税收债权		1.00		8611565.66	1,982,383.84	23.02001655		税收债权		1		8611565.66		8,611,565.66	100.00	
	21	优先权小计				314,689,657.62	147,320,000.00			优先权小计				468,224,377.62		324,399,147.62		
	22	普通债权可分配总额				0	0.00	0.00		普通债权可分配总额				3,410,852.38		3,410,852.38	1.13	
	23	工程债权无法优先转入普通				44511687.54	0.00	0.00		工程债权无法优先转入普通				31,078,844.54		349,801.48	1.13	
	24	普通债权				271,965,469.73	0.00	0.00		普通债权				271,965,469.73		3,061,050.90	1.13	
	25	普通债权小计				316,477,157.27	0.00	0.00		普通债权小计				303,044,314.27		3,410,852.38	1.13	
特别说明	26	注：1. 工程债权优先权所对应的优先物为土地上的建筑物（在建工程），土地抵押权人对土地使用权的变现价值享有优先权。2. 以上测算将建筑物对应价值全额清偿给承包人前，已扣除管理和变现费用，还扣除了续建资金130的万元），还分担了相依破产费用和共益债务。3. 土地抵押权人实现抵押权时也扣除了必须的变现费用和管理费用，同时按担保财产承担了对应破产费用。4. 由于债权未想债权人会议全面核查，本表中的相关数据尚需进一步核定，债权的最终认定、清偿等以债权人会议通过、人民法院裁定的《重整计划草案》等相关文书载明的内容为准；以上测算结果仅供参考。																

清算-分配模拟

分配顺位	清偿项目名称	债权金额	清偿金额	下一顺位可用于清偿额	清偿比例
破产费用	用于分配的财产		147,320,000.00	85,860,000.00	
	工程审计费用		200,000.00		
	诉讼费（含破产案件及其他衍生诉讼）		600,000.00		
	执行职务费用		500,000.00		
	管理人报酬		4,760,000.00		
	破产费用小计		6,060,000.00	141,260,000.00	
共益债务	续建费用		1,300,000.00		
	留守人员工资（含小区物业管理费用）		1,500,000.00		
	评估费用		180,000.00		
	财务审计费用		220,000.00		
	新生交易税费		2,920,400.00		
	共益债务小计		6,120,400.00	135,139,600.00	
消费性购房优先权	现状清偿（实物分配）	85,860,000.00	85,860,000.00	49,279,600.00	100.00%
建设工程价款优先权	建设工程价款优先权	76,636,339.00	32,124,652.00	17,154,948.00	41.92%
土地抵押权	土地	130,000,000.00	13,771,211.20	3,383,736.80	10.59%
职工债权	职工债权	1,401,352.96	1,401,352.96	1,982,383.84	100.00%
税收债权	税收债权	8,611,565.66	1,982,383.84	0.00	23.02%
普通债权	工程债权无法优先转入普通		44,511,687.54		
	普通债权		271,965,469.73		
	普通债权小计		316,477,157.27	-316,477,157.27	0.00%

重整-分配模拟

分配顺位	明细名称	债权金额	金额	顺位清偿后剩余	清偿比例
可供分配财产	重整状态下-可供分配财产		327,810,000.00		
	工程审计费用		200,000.00		
	诉讼费（含破产案件及其他衍生诉讼）		600,000.00		
	执行职务费用		500,000.00		
	管理人报酬		5,880,000.00		
	破产费用小计		7,180,000.00	320,630,000.00	
共益债务	续建费用（含配套费）		120,000,000.00		
	留守人员工资（含部分物业管理人员工资）		2,940,000.00		
	评估费用		180,000.00		
	财务审计费用		220,000.00		
	新生交易税费		12,265,120.00		
	共益债务小计		135,605,120.00	185,024,880.00	
消费性购房优先权	现状清偿（实物分配）	108,790,000.00	108,790,000.00	76,234,880.00	100.00%
建设工程价款优先权	建设工程价款优先权	76,636,339.00	45,557,495.00	30,677,385.00	59.45%
土地抵押权	土地	130,000,000.00	17,253,614.00	13,423,771.00	13.27%
职工债权	职工债权	1,401,352.96	1,401,352.96	12,022,418.04	100.00%
税收债权	税收债权	8,611,565.66	8,611,565.66	3,410,852.38	100.00%
普通债权	工程债权无法优先转入普通		31,078,844.54		
	普通债权		271,965,469.73		
	普通债权小计		303,044,314.27	-299,633,461.89	1.13%