

关于公开选聘马山县金石房地产开发有限公司 审计、评估和全过程工程咨询服务机构的公告

2023 年 4 月 3 日，马山县人民法院作出(2023)桂 0124 破申 3 号民事裁定书，裁定受理马山县金石房地产开发有限公司(以下称金石房地产公司)破产清算一案,并于 2023 年 10 月 11 日指定广西冠益律师事务所担任管理人(以下称管理人)。

为全面审查、梳理金石房地产公司的资产和负债情况，顺利推进本案的破产程序工作，管理人根据马山县人民法院的指示，并参照《广西破产管理人业务指引》的相关规定，拟向社会通过公开选聘审计、评估、全过程工程咨询机构，分别对金石房地产公司的财产状况与企业整体价值进行全面的审计、评估以及为金石房地产公司的开发项目续建提供全过程项目管理服务、工程造价咨询、工程监理等全过程工程咨询服务。现将有关事项公告如下：

一、公司基本情况

(一) 工商概况

马山县金石房地产开发有限公司于 2013 年 2 月 27 日成立，注册资本为 500 万元人民币，统一社会信用代码：914501240635573080，住所地为马山县白山镇银峰大道 298 号荷花苑 B 区 C7#楼底层 6 号商铺，法定代表人为吴伯寿，企业类型为其他有限责任公司，股东分别为吴勇和广西宏隆城房地产开发有限公司，占股比例各是 98%和 2%。经营范围为房地产投资开发销售（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。）

金石房地产公司的主要资产位于南宁市马山县。

(二) 资产及负债概况

经过前期调查，金石房地产公司的情况大致如下：

1.资产状况

金石房地产公司主要资产是马山县白山镇银峰大道 298 号荷花苑（兰花苑）项目，项目已办理国有建设用地使用权证，土地使用权面积 7926.71072m，设定了不动产抵押，抵押债权本金 1000 万元。该宗土地开发建设了 C7#、C8#、C9#三幢楼，均已取得预售许可证，未竣工验收。其中，C7#楼建筑面积 152250.92 平方米，除消防、入户水电安装部分外，其余已经基本完工，该栋楼共 144 套商品房已全部销售，商铺 8 间已被司法查封。C8#、C9#楼建筑面积 27726.02 平方米，主体框架完工，该两栋楼共 254 套商品房，已销售 68 套，司法查封 186 套，另有商铺 10 间。该项目自 2018 年底停工至今。

2.负债状况

截止 2023 年 3 月 2 日，金石房地产公司作为被执行人的案件数约为 54 件，尚未执行债务约 3301 万元。

以上项目情况由管理人根据初步查询以及文件记载、现场情况整理得出，仅供参考，投标机构应自行调查核实。

二、投标要求

（一）投标主体应满足以下条件：

1.需有相关部门颁发的执业资质证书/证明。

2.投标机构及其从业人员近三年没有违法违规行为或行政处罚记录。

3.投标机构及其指定的专业人员与金石房地产公司、管理人、债权人不存在直接或间接的利害关系，且不存在法律法规规定的其他可能影响委托事项公正处理的其他关系。

4.审计、评估、全过程工程咨询服务机构派出的工作人员具有办理过破产审计、评估、全过程工程咨询服务机构的成功经验的，同等条件下优先考虑。

5.参与投标的审计、评估、全过程工程咨询服务机构之间不得存在关联关系。

6.审计、评估、全过程工程咨询服务机构应当勤勉尽责，及时配合管理人推进破产程序工作。

7.投标机构应当指派项目负责人、工作人员名单及联系方式，并出具书面保证函，保证上述人员在本案件中的工作时间，以及未在约定时间内完成审计、评估、全过程工程咨询服务应承担的违约责任，未经管理人同意不得更换。

（二）投标文件要求

投标文件应包括下列内容：

1.营业执照副本复印件（加盖公章）；

2.法定代表人/负责人的身份证明（加盖公章）及身份证复印件（加盖公章）；

3.授权委托书原件及受托人身份证复印件（加盖公章）；

4.载有投标机构联系人、联系电话、电子邮箱和通信地址的书面文件；

5.投标机构的基本简介，包括入选人民法院中介机构备选名单、破产管理人名册的相关证明，投标机构从事破产专项审计、评估、全过程工程咨询服务及与本项目相类似工作的相关案例等；

6.拟参与本项目的总负责人、主要人员名单及其简历，以及能够投入本项目的专业人员（资产评估师/注册会计师/相关全过程工程咨询服务资质）人数；

7.服务方案，应当包括报价、收费方式、工作期限等。鉴于目前债务人的实际情况，请在报价时说明同意管理人在资产变现后再支付审计、评估、全过程工程咨询服务费用。

8.承诺书：①承诺所提交的材料真实、准确；②承诺在工作中所接触到的未经公开的信息和商业秘密将严格保密；③配合管理人和法院做好审计、评估和全过程工程咨询服务工作；④承诺未在约定时间内完成审计、评估和全过程工程咨询服务工作将承担不利后果；⑤出具的审计报告、评估报告和全过程工程咨询服务符合业务规定和其他相关要求等。

三、工作内容及要求

（一）审计工作

1.工作内容

（1）对金石房地产公司的资产、负债、所有者权益进行全面审计，并出具清产核资专项审计报告。财务审计内容包括但不限于：

①根据审计的各项法规、行业规范、职业标准实施，并着重核查在法院受理破产申请的前一年内，金石房地产公司是否存在无偿转让财产；以明显不合理的价格进行交易；对没有财产担保的债务提供财产担保；隐匿、转移财产；放弃债权或承认不真实的债权等。

②审计金石房地产公司在法院受理破产申请前六个月内是否存在《企业破产法》第三十二条规定的可撤销的行为，如对未到期的债务提前清偿。

③审计金石房地产公司股东是否存在出资瑕疵、历次注册资本认缴、追加、实缴情况，注册资本是否全部实缴完成、是否存在抽逃出资情况、是否存在关联方占用资金的情况等问题，并出具明确的意见。

④审计金石房地产公司所有支出清单、财产担保情况，破产案件受理前3年前需的大额支出与担保还需出具专业分析意见。

⑤审计金石房地产公司资产出租的情况（包括租赁资产明细、租金支付、欠付租金等情况）。

⑥审计金石房地产公司对外股权投资、固定资产、无形资产等资产构成及变动情况。

⑦审计金石房地产公司应收款项（资产）情况，对每笔应收账款、其他应收款及预付账款的形成和依据进行说明，供管理人清查追收。

⑧列表说明管理人提供的债权表与破产企业账目存在哪些差别，并分析原因。

⑨列表说明管理人提供的应收账款清单与破产企业账目存在哪些差别，并分析原因。

（2）配合管理人认定、计算职工债权。

（3）按照管理人要求到场办公，对审计工作进行解释、说明。

（4）人民法院或管理人提出与本案有关的其他工作。

具体事宜以委托合同为准。

2.委托要求:

（1）拥有审计经验，理解破产企业的账册可能存在缺失的情况，若因账册缺失导致审计机构无法出具审计报告的，不予支付审计费用。

（2）审计机构一经选定，需在当日内组织工作人员对接管理人，支持管理人接管与审计所需资料。

（3）审计机构应当在接受管理人委托后30日内出具审计报告，具体的工作时间由投标机构尽职调查后在报价文件中确定。

（二）评估工作

1.工作内容

（1）对金石房地产公司现有资产进行评估，分别作出资产的评估报告以及在清算、重整条件下的资产分析报告；

（2）根据资产评估值向管理人出具“资产市场价值/资产清算价值/抵押财产市场价值评估/清算状态下偿债能力”的分析报告；

（3）根据管理人或人民法院的要求到场，对评估工作进行解释、说明；

（4）人民法院或管理人提出与本案有关其他工作事项。

具体事宜以委托合同为准。

2.委托要求

（1）拥有评估房地产资产的成功经验，有能力出具“资产市场价值/资产清算价值/抵押财产市场价值评估/清算状态下偿债能力”的分析报告。

（2）评估机构自行调查债务人的资产，对特殊资产的评估需具备相应的评估资质并予以证明。

（3）评估机构因客观原因不能对上述事项明确发表评估结论的，必须详细披露不能明确发表意见的客观原因、理由以及需要说明的其他事项（如有）。

（4）评估机构应当在资料齐备之日起 30 日出具评估报告，除重大客观原因外，不得以任何理由拖延出具评估报告的时间。

（三）全过程工程咨询服务工作

1.工作内容

（1）全过程项目管理服务，参照广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准的《全过程工程咨询服务标准》提供的服务包括但不限于

于：结合本项目实际情况，根据破产工作实际需要，全过程项目管理策划、报批报建管理、项目合同管理，项目进度管理、项目质量管理、项目投资管理、项目安全管理、项目信息与档案管理、项目风险管理、统筹协调管理、工程验收管理、竣工移交管理、绩效评价。

（2）工程造价咨询服务，参照广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准的《全过程工程咨询服务标准》提供的服务包括但不限于：结合本项目实际情况，根据破产工作实际需要，协助委托单位进行投资分析、风险控制，提出融资方案的建议；应复核项目投资估算、设计概算、施工图预算、工程量清单、招标控制价、工程变更、工程签证、工程索赔、工程计量和合同价款支付申请、询价核价、工程结算；应进行工程造价动态分析；应建立建设建项目工程造价咨询服务管理台账；应进行建设项目工程造价相关合同履行过程的管理；可提出工程设计、施工方案的优化建议，进行各方案工程宣价的编制与比选；可提出资金使用计划建议。

（3）工程监理服务，参照广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准的《全过程工程咨询服务标准》提供的服务包括但不限于：结合本项目实际情况，根据破产工作实际需要，应督促工程监理单位检查施工单位质量安全保证体系的运行情况；应审查建立规划和建立实施细则；应检查工程建立单位关于质量、进度、造价、安全工作职责的情况，并提出改进建议；应参与监理单会组织的分部分项工程和单位工程预验收；应审核工程监理单位支付申请、审核经工程监理单位审核后的支付申请，签署审核意见后报送委托单位；应检查工程监理单位对监理文件资料的收集、整理，归档情况；应参与质量事故、安全事故、工程进度、工程款支付、签证、索赔等重

大事项的决策；应对工程监理单位合同履行情况进行评价。

（4）根据管理人或人民法院的要求到场，对相关服务工作进行解释、说明；

（5）人民法院或管理人提出与本案有关其他工作事项。

具体事宜以委托合同为准。

2. 委托要求

（1）拥有工程造价、工程监理和全过程工程咨询服务经验，结合项目实际情况，就项目后续的项目管理、工程造价、工程监理相关工作提供优质服务；

（2）中标机构应当在接受管理人委托后项目管理、工程造价咨询、工程监理等相关工作，其中造价咨询工作应在接受委托后30日内出具续建预算造价报告，具体的工作时间由投标机构尽职调查后在报价文件中确定。

四、费用说明

1、审计、评估、全过程工程咨询服务费用由投标机构自行尽职调查后报价确认，管理人将从投标报价、服务方案等因素综合考量，择优选取最有利于破产企业、债权人的报价方案。

2、费用支付时间：委托审计、评估机构、全过程工程咨询服务机构产生的费用在破产财产变现时十个工作日内支付。

3、审计、评估、全过程工程咨询服务过程中产生的人员作业费、差旅费等成本包括在合同费用内，由投标机构垫支，不再另行支付。

五、报名方式

请符合报名条件且有意愿接受委托的专业机构于2023年11月6日18:00前向管理人报名，将竞聘资料电子版(或扫描件)发送至

管理人邮箱 332356986@qq.com, 并邮寄或现场提交纸质资料 2 份, 包括但不限于资质条件、业绩情况、工作预案和报价等材料。

六、特别说明

1.如仅有一家机构报名并符合本公告要求, 则不再进行竞聘程序, 直接选聘。如有两家以上机构报名, 则根据机构资质、工作业绩、工作预案、报价等内容进行评分竞聘。未被选聘的参选机构管理人不再另行通知, 报名材料不予退还。

2.本公告中所列金石房地产公司的基本情况, 仅供意向审计、评估机构、全过程工程咨询服务参考, 不视为管理人承诺。

3.本公告内容对所有参与招募的审计、评估机构、全过程工程咨询服务机构, 具有同等效力。

4.投标机构知悉金石房地产公司目前没有可用资金, 审计、评估、全过程工程咨询服务费用需完成重整或清算工作, 待资产变现后支付。

5.本公告的解释权归管理人。

特此公告。

2023 年 10 月 27 日

管理人联系地址:南宁市青秀区金湖路 52-1 号东方曼哈顿 23 楼广西冠益律师事务所, 雷律师 18607717810、宾律师 13977705815