

荆门实强房地产置业有限公司管理人文件

关于公开遴选荆门实强房地产置业有限公司 破产清算案税务清算机构的公告

(2023)实强破管字第 338 号

荆门市东宝区人民法院（以下简称东宝区人民法院）于 2023 年 1 月 6 日裁定受理荆门实强房地产置业有限公司（以下简称实强置业或债务人）破产清算一案，并于 2023 年 1 月 12 日指定北京大成（武汉）律师事务所担任破产管理人（以下简称管理人）。

因案件办理需要，现向社会公开遴选招募税务清算机构，请有意参与遴选的单位于 2024 年 5 月 13 日 16:00 前向管理人提交参选材料。管理人将遵从公平、公开、公正的原则遴选、确定税务清算机构。

特此公告

附：《荆门实强房地产置业有限公司破产清算案税务清算机构遴选方案》

荆门实强房地产置业有限公司管理人



荆门实强房地产置业有限公司破产清算案

税务清算机构遴选方案

一、基本情况

（一）案件情况

荆门市东宝区人民法院（以下简称东宝区人民法院）于 2023 年 1 月 6 日裁定受理荆门实强房地产置业有限公司（以下简称实强置业或债务人）破产清算一案，并于 2023 年 1 月 12 日指定北京大成（武汉）律师事务所担任破产管理人（以下简称管理人）。

（二）项目情况

实强置业系广州实地地产集团旗下子公司，开发项目有位于新台西路和泉水大道交会处的“实地·紫薇雅著”项目，项目用地总面积 16.9 万 m²，项目计划分四期建设，规划总建筑面积 47.5 万 m²，建设房屋 43 栋，住宅 3097 套。目前已建成“保交楼”政策楼栋 10 栋共计 766 套房屋，以及非“保交楼”政策楼栋 2 栋、小区大门商业、营销中心及种子广场，1 栋高层目前在建预计 2024 年 6 月底完工。

二、服务范围及报告内容

按照相关法律、法规及其他有关规定，入围机构实施必要的审核程序后，出具含有鉴证结论或鉴证意见的书面报告。报告应能完整反映房地产公司基本情况、清算项目概况、项目建设情况、项目销售情况、缴纳税款情况及清算审核情况。具体包含以下内容：

（一）企业基本情况。包括成立日期、税务登记证号、地址、法人代表、注册资本、投资总额、企业类型、经营范围等。其中，对公司股权结构情况予以重点说明，并附列所有与清算项目相关的关联企业名单。

（二）项目基本情况

1.项目概况。包括项目名称及地址、开发类型、占地面积、批文情况等。

2.项目建设规模。列明总建筑面积、公共配套面积、可售面积，并分别说明各清算类型的建设规模

3.项目建设情况。简要描述项目取得土地、立项、建设、开发、测绘、验收各个环节进度和基本情况。

4.项目销售情况。列明取得预售许可证情况，实际开始销售日期以及按房屋类型分类的可售面积、已售面积、未售面积、销售收入等。

5.企业会计政策和税收政策。说明公司执行的会计准则、会计核算方法、土地增值税清算条件以及核算过程中的开发产品完工标准、销售收入确认标准视同销售收入确认标准、成本费用分摊方法及其他相关的会计、税收政策。

（三）土地增值税审核及计算情况

1.应税收入的审核及计算

2.扣除项目的审核及计算

（1）取得土地使用权所支付的金额

（2）房地产开发成本

（3）房地产开发费用

（4）与转让房地产有关的税金

（5）税收规定的其他扣除项目

3.增值额及增值率的审核及计算

4.应缴土地增值税的审核及计算

（四）审核项目以前年度企业所得税汇算清缴情况；完成土地增值税清算后企业所得税汇算清缴

（五）除以上两个税种的清算，协助完成土地使用税、房产税、增值税及附加税费等税种清算；

（六）其他主管税务部门要求说明事项。并负责与税务机关进行沟通 and 协调，最终实现清算整体税负最优目标

三、服务要求

1.严格按照现行税收相关法律、法规和政策规定以及《注册税务师管理暂行办法》及其有关规定，本着独立、客观、公正的原则，对甲方提供的有关资料进行审核鉴证。

2.应当制定合理计划和实施能够获取充分、适当证据的审核程序，为委托事项提供合理保证。

3.充分发挥税收筹划专业技术水平，最大限度为项目做好涉税鉴证筹划，按照约定时间出具真实、合法的鉴证报告，满足税务主管机关的要求，并取得税务主管机关出具的结论意见。

四、付款方式

本次服务费用为包干价，总额应包含服务费、增值税、食宿费、交通费等。因项目为破产清算项目的特殊性，本项目无预付款，款项按人民法院批复的管理人报酬的支付节点及金额同时间、同比例支付。

五、遴选要求

（一）必须具备相关部分颁发的有效营业执照、税务师事务所执业资格证书及其他法定资质；

（二）在“国家企业信用信息公示系统”中未被列入严重违法失信企业名单，在“信用中国”网站或各级信用信息共享平台中未被列入失信惩戒名单；

（三）报名机构及派遣人员最近3年内不存在因违规执业被行政处罚或行业处分的情形，且不得进入国家信用系统公示的失信人名单。

（四）近 2 年内不存在被监管部门限制税务服务业务活动资格的情形（参选机构自行出具承诺书并对其真实性负责，格式自拟）。

（五）近两年承办的房地产企业涉税业务不少于 5 个。

（六）本项目不允许联合体投标。

六、参选资料的提交

参选机构应在截止时间前向管理人提交至少包括以下资料的参选资料（见附件），否则视为未提交参选资料：

（一）参选机构基本信息（含企业基本简介、法定代表人身份证明、授权委托书、加盖公章的营业执照复印件、联系方式等）；

（二）相关资质证明复印件及参与项目人员的资质证书及身份证明；

（三）承诺函，内容包括但不限于：同意并接受本方案的付费方式；近 2 年内不存在被监管部门限制税务服务业务活动资格；同意并接受本遴选方案的内容作为正式合同的一部分；工作中所接触到的未经公开的信息和商业秘密严格保密；无失信行为声明；及时、高效、规范履职声明等。

（四）相关业绩资料，包括但不限于：本机构参与类似项目工作经验、项目现场负责人税务清算工作经验、具有土地增值税清算业绩证明材料；

（五）相关企业信用证明及参与项目人员证明；

（六）报价函，报价须载明明确的收费包干价金额；

（七）参选工作方案，包括但不限于：本项目工作计划方案、工作期间、工作安排等；

（八）其他必要材料。

七、提交参选资料的时间、方式

(一) 提交参选资料截止时间

2024 年 5 月 13 日 16:00。

(二) 提交参选资料方式

请参评机构向管理人邮箱发送参选所需提交的文件。文件须为用印后的扫描件，否则管理人有权视为该文件为无效申报文件。

联系人：黄律师

联系方式：18986060502

电子邮箱：hu.huang@dentons.cn

(三) 特别提醒

为了确保参选文件不被泄密，请在将文件扫描 PDF 加密，并在 2024 年 5 月 13 日 16:00 后将密码发送至前述电子邮箱。

八、 遴选时间及方式

(一) 遴选时间

2024 年 5 月 13 日 18:00 时前。

(二) 遴选方式

本次遴选管理人将综合评定参选机构的业绩、承诺情况等因素，评选中选单位，若有效报名不足 3 家的，管理人将重新发布公告；重新发布后仍若无足够机构报名的，管理人将采用邀请竞争方式，邀请不少于 3 家机构进行遴选；。

总分为 100 分，其中：

1. 报价部分最高分为 40 分，根据参与报价单位的报价情况计算，以有效报价的平均数为基准价，计算方式为：高于基准价的得分=40-（报价-基准价）/10000；低于基准价的得分=40-（基准价-报价）×0.5/10000。

2.服务部分最高分为 30 分，以服务范围和要求为标准对各参选方提供的书面方案进行横向比较评分；

3.业绩部分最高分为 20 分，根据参选单位提供的业绩情况进行横向比较评分。

4.征信情况最高分为 10 分，征信情况根据管理人查询的征信、前项目履约情况、涉诉情况等进行评判。

九、说明

（一）管理人公开遴选供应商系依据法律法规的要求。管理人将依法履行职责，接受荆门市东宝区人民法院与债权人的监督与建议。

（二）中选机构须全面、严格履行合同，如在履约过程中有违约导致合同解除，应承担相应责任。

（三）本方案的最终解释权归荆门实强房地产置业有限公司管理人。

荆门实强房地产置业有限公司管理人

二〇二四年五月七日