

桂林顺达房地产开发有限公司破产清算案

关于招募中介机构进行土地增值税清算事宜的公告

桂林市中级人民法院于2021年4月29日作出(2021)桂03破申4号民事裁定书,裁定受理桂林顺达房地产开发有限公司(以下简称“顺达公司”)破产清算一案,并于2021年5月18日作出(2021)桂03破3号决定书,指定广西君健律师事务所担任破产管理人(以下简称“管理人”)。因顺达公司开发建设的“顺达·上城”及“顺达通宝商业广场”项目需要进行土地增值税清算,且土地增值税清算事宜专业性强,为了更好地开展本案破产工作、最大限度维护债权人的利益,明确土地增值税的税额,以及依法处理顺达公司的土地增值税税务事项,现依据《中华人民共和国企业破产法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定,结合本案的实际情况,管理人拟通过公开招募的方式,择优选聘具备相应资质的中介机构为本案提供完成土地增值税税务清算鉴证服务,有关招募的情况如下:

一、顺达公司概况

(一)顺达公司的工商登记资料、经营范围、涉诉执行等相关公开信息各机构可自行通过天眼查、企查查等app进行查询。

(二)管理人已基本掌握顺达公司的电子财务账、纸质财务账册及凭证、合同、证照等资料。

二、顺达公司房地产项目基本情况

(一)顺达·上城项目

该项目位于广西壮族自治区恭城瑶族自治县恭城镇茶南路(老汽车站旁), 约建于2012年至2015年。

1、1#楼-8#楼地块, 建设用地面积10566.70 m²。已建成建设情况: 1#楼建筑面积11877.52 m², 2#楼建筑面积2241.49 m², 3#楼建筑面积2533.41 m², 5#楼建筑面积3099.70 m², 负一层2968.99 m², 负二层建筑面积(地下室, 不计容积率)5600.24 m²。合计建筑面积28321.35 m²。

4#楼、6#楼、7#楼、8#楼尚未建设。

2、10#楼、11#楼地块, 建设用地面积5686.26 m²。已完成建设情况: 10#楼建筑面积4699.08 m², 11#楼(安置房)建筑面积5887.38 m²。合计建筑面积10586.46平方米。

上述已建楼栋及地下室总计建筑面积38907.81 m², 均已销售完毕。

(二) 顺达通宝商业广场项目

该项目位于广西壮族自治区恭城瑶族自治县恭城镇恭沙路(新汽车站旁)。约建于2010年至2013年。建设用地面积10062.39 m²。

1、顺达商务公寓地块, 建设用地面积1241.18 m²。规划建设地上11层9526.06 m², 地下室(不计容积率)1206.34 m², 合计10732.40 m²。已完成建设。

2、顺达通宝商业广场地块, 建设用地面积8821 m²。已完成建设情况: 3#楼竣工建筑面积14835.32 m²; 4#、5#楼竣工建筑面积6834.53 m²; 6#、7#、8#、9#、10#楼竣工建筑面积14179.25 m²。合计建筑面

积 35849.10 m²。

该项目各楼栋及地下室总完工建筑面积 46581.50 m²，均已销售完毕。

三、服务内容及要求

(一) 工作内容

按照国家法律规定及主管税务机关的要求，向其提交顺达公司案涉顺达·上城项目、顺达通宝商业广场项目进行土地增值税税务清算所需的各项资料，对两个项目分别出具土地增值税清算专项审核鉴证报告，并与税务部门就其相关意见进行沟通、协调、答复并补正相关附件，直至取得税务机关认可的清算结论，完成土地增值税税务清算，制作纳税申请表，协助管理人进行土地增值税申报、与税务机关完成补(退)税相关事宜。服务周期为：选定之日至顺达公司上述房地产项目土地增值税清算申报完毕并完成补(退)税之日。

(二) 工作期限

自管理人与中选单位签订服务协议之日起 30 日内出具顺达·上城项目土地增值税清算税款鉴证报告，60 日内出具顺达通宝商业广场项目土地增值税清算税款鉴证报告。

四、申报机构条件

(一) 申报机构须依法成立，已取得执业许可登记并具有从事上述房地产项目土地增值税清算涉税鉴证资质及能力，信用良好，近三年无违法、违规行为，无行业处分、惩戒等不良记录。

(二) 申报机构须具备在近五年内具有为房地产公司成功完成土



地增值税清算、退取税款的经验，熟悉规程中关于清算资料报送、审核流程等规定。

(三)申报机构参与项目清算主要成员须具备税务师或者注册会计师等相关执业资格认证，需有较强与税务机关沟通、协调能力。

(四)申报机构及参与本项目的团队成员不得具有法律规定的回避情形，与顺达公司、管理人等无影响独立履职的利害关系。

(五)申报机构拟派出参与服务的项目负责人须有5年以上的土地增值税清算工作经验；申报机构拟委派的人员须具备资格且为持证的人员，需有较强与税务机关沟通、协调能力。

(六)申报机构或其分支机构在桂林市注册登记的优先考虑。

五、申报机构报价

(一)申报机构的报价应为固定价(含税，币种：人民币)，即为完成上述顺达上城、顺达通宝商业广场项目土地增值税清算所发生的所有相关费用，该费用为包干计费方式，报价包含但不限于人工费、材料费、交通费、食宿费、税费等完成本项目所需全部费用。

(二)顺达公司完成土地增值税清算并得到主管税务机关认可报人民法院审批后10日内，管理人支付相应服务费用。

(三)鉴于本破产清算案件的实际情况，服务费用不超过8万元，超出8万元的报价无效。

六、申报机构需提交的材料

(一)申报机构简介，包括企业基本情况，经营范围，资质，业绩及经验等介绍，同时载明联系地址、联系人、电话、电子邮箱等，

由法定代表人签字加盖公章。

(二) 申报机构及参与团队成员的身份、资质证明文件，包括营业执照副本、法定代表人及项目负责人身份证复印件，资质许可证书，执业许可证件等。

(三) 近五年参与土地增值税清算鉴证业务的业绩情况及证明文件。

(四) 土地增值税清算服务方案，服务方案中应当至少包括：1、本项目的服务团队组成、工作思路和工作内容、服务方式、工作期间等。

(五) 报价函。含服务费收取方式，收取标准，须注明报价费用中包括但不限于人工费、材料费、交通费、食宿费、鉴证报告编制及修改费、税费等全部费用。

(六) 承诺书，至少应包括：1、不存在本公告规定的回避情形；2、所提交材料真实、准确；3、对本次招募所涉信息及工作中所接触的未经公开的信息及商业秘密严格保密；4、配合管理人和法院开展的相关工作；5、愿意接受本次招募选聘的结果，并自愿承担未能被选中的风险。

(七) 报机构认为其他应当提交的材料。

(八) 申报机构报名资料须装订成册，在封面加盖申报机构公章，注明竞选项目名称、申报机构名称、联系人姓名及联系电话、编制报名资料的时间，用档案袋密封。

七、报名



请申报机构在 2026 年 5 月 18 日(17:00 前),以纸质件寄送的方式(以签收时间为准,晚于该时间的,将丧失参选资格)或者向管理人现场提交,相关材料一式两份。

八、选定方式及程序

(一) 对于符合条件的申报机构,管理人将综合各机构的专业能力、过往业绩、服务方案和报价、注册所在地等,择优选定。

(二) 选定后,管理人将与确定的中介机构签订服务合同,对于已报名但未被选中的申报机构,管理人将不再另行通知,其所提交报名材料不予退还。

(三) 各候选机构应对本次公开招募中获取到的本案有关材料保密,未经管理人许可,不得向任何第三方披露。

九、管理人联系方式

(一) 管理人联系方式:

1、地址:广西壮族自治区桂林市秀峰区中山中路 36 号桂林大世界 801 室广西君健律师事务所;

2、联系人及电话:熊律师, 13507739100。

(二) 如有任何疑问的,请于工作日上午 9:00 至 12:00,下午 15:00 至 18:00 联系管理人询问。

特此公告。

桂林顺达房地产开发有限公司管理人

2026 年 5 月 9 日

