

项目业主采购需求书编制建议

说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	江门监狱 7#、8#罪犯劳动改造用房竣工财务决算编制服务项目
2	项目业主情况	江门监狱位于广东省鹤山市宅梧镇营顶社区 273 省道旁；联系人：麦灼明；联系方式：0750-8638189
3	中介服务名称	江门监狱 7#、8#罪犯劳动改造用房竣工财务决算编制服务项目采购需求书
4	对中介服务机构的资质要求	一、机构资质要求： 1、具备独立法人资格； 2、具备会计师事务所执业资质； 3、信誉良好，不能是正在接受国家有关部门审查、正在被其他企业兼并（或收购）或因重大经济纠纷正在进行诉讼或仲裁的机构； 4、没有国家法律法规规定的其他违法违纪行为；

		<p>符合法律、法规规定的其他条件；</p> <p>5、机构执业/职业人数总数：6人以上。</p> <p>二、项目团队要求：</p> <p>1、项目负责人：须为注册会计师或高级会计师，至少担任过3个以上类似规模项目的竣工决算负责人，熟悉基建流程和法规。</p> <p>2、核心成员（含项目负责人）：至少3名人员，其中至少1名具有高级专业职称（含注册会计师），至少1名具有中级专业技术职称或以上，至少1名具有初级专业技术职称或以上。团队中应同时配备精通基建财务会计和工程造价的专业人员。</p> <p>3、稳定性：承诺未经甲方同意，不得更换项目负责人。</p> <p>4、固定性：必须在我单位驻点办公，我单位不提供食宿补助等。</p>
5	服务内容和服 务要求	<p>一、项目基本情况</p> <p>1、项目批准文号及概算：</p> <p>（1）《关于江门市吉安实业有限公司7#8#罪犯劳动改造用房工程项目申请资产立项问题的批复》（江司办【2015】191号）</p> <p>（2）《关于江门监狱7#、8#罪犯劳动改造用房项目可行性研究报告的批复》（江发改投资【2017】</p>

339号)

(3) 《关于江门监狱7#8#罪犯劳动改造用房工程概算的批复》(江发改投资【2017】602号)

(4) 概算情况: 建安工程费2559.81万元; 工程其他费用293.47万元; 工程预备费: 131.50万元; 概算总投资: 2984.78万元。

二、项目实际建设情况:

1、开工日期: 2022年9月1日

2、验收日期: 2024年2月1日

3、主要建设内容为地上4层建筑物, 建筑面积11501.78 m², 框架结构, 包括建筑与装饰装修、通风空调安装工程、消防工程、给排水工程、改造用房外强电线管、改造用房外给排水部分、防雷工程、电梯安装、电气安装、警戒围网等。

三、服务目标与范围

1、核心目标: 编制一套符合国家及行业规定、内容完整、数据真实准确、格式规范的《竣工财务决算报告》, 并通过本单位主管部门或第三方评审机构的审核。

2、具体工作范围:

(1) 资料收集与整理: 全面收集与项目投资相关的所有资料。

(2) 账务清理与核对：核对会计科目，做到账账、账证、账实相符。

(3) 财产物资清查：对现场剩余设备、材料进行盘点核实。

(4) 债权债务清理：确认并处理项目建设过程中的各项应收应付款项。

(5) 投资支出归类与分摊：严格按照概算口径和资产目录，对实际发生的建设成本进行科学、合理的归集与分摊。

(6) 竣工决算报表编制：编制完整的决算报表体系。

(7) 决算说明书撰写：编写全面、分析深入的决算说明书。

四、交付成果清单

1、《竣工财务决算报告》，包括但不限于以下：

竣工财务决算报表（全套）：

(1) 项目概况表

(2) 竣工财务决算表（资产平衡表）

(3) 资金占用明细表（交付使用资产总表、交付使用资产明细表）

(4) 待摊投资明细表

(5) 待摊投资分摊明细表

(6) 转出投资、待核销基建支出明细表（如有）

(7) 尾工工程及费用明细表

竣工财务决算说明书：

(1) 项目概况

(2) 会计账务处理、财产物资清理及债权债务清偿情况

(3) 项目建设资金到位及使用情况

(4) 项目建设成本（投资支出）构成及分摊方法

(5) 概（预）算执行情况及分析（超支/节余原因深度分析）

(6) 尾工工程情况

(7) 主要技术经济指标分析

(8) 项目管理经验、存在问题及建议

2、相关工作底稿及支持文件汇编：包括但不限于账务核对表、资产盘点表、投资分摊计算表、合同执行情况汇总表、重要事项说明等，形成清晰完整的备查档案。

3、汇报与答疑：就决算报告的核心内容、重点问题向建设单位管理层进行专题汇报。

五、服务要求与标准

1、合规性要求：必须严格遵循国家财政部《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）、《基本建设项

		<p>目竣工财务决算管理暂行办法》（财建【2016】503号）以及《广东省财政厅关于基本建设财务管理的实施办法》（粤财规【2022】2号）相关会计准则及行业主管部门的最新规定。</p> <p>2、准确性要求：报告所有数据必须有原始凭证、合同、验收单等可靠依据支撑，做到账表一致、账实相符，逻辑严谨，勾稽关系正确。</p> <p>3、完整性要求：报告内容、表格、附件齐全，全面反映项目从筹建到竣工的全部财务状况和建设成果。</p> <p>4、专业性要求：编制团队需深刻理解基建财务、工程造价和工程管理，能对概算执行差异进行专业、深入的分析，而非简单罗列数据。</p> <p>5、时效性要求：项目组需在合同约定时间内完成全部工作，确保决算编制工作在规定的竣工后期限内完成。</p>
6	合同履行地点和方式	<p>因我单位工作性质及资料敏感，本项目涉及的所有资料不可通过网络、邮寄等方式传递，仅接受现场驻点办公。另项目涉及的相关事宜需遵守本单位保密要求，详见《江门监狱7#、8#罪犯劳动改造用房项目竣工财务决算编制服务事项保密协议》。</p>

<p>7</p> <p>公开选取方式和计价标准</p>		<p>一、公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>二、报价方式：服务金额。</p> <p>三、服务报价：</p> <p>1. 乙方根据本需求书，提交详细的服务费用报价，内容包括：人工成本、差旅费、报告印刷等全部费用，并注明计费依据（如按项目比例，或固定总价包干）。</p> <p>2. 服务费用包含本次编制服务工作的所有费用（工资及伙食、交通费用、购买必要工具费用等），服务风险由中标方承担。</p> <p>3. 服务金额：本项目概算总投资 2984.78 万元，参照《广东省会计师事务所审计服务收费标准表》进行计费，并考虑行业市场竞价因素，总费用可按 30%下浮率：</p> <p>(1) $0.2 (50 \text{ 万元以下}) + 50 * 2\text{‰} (50-100 \text{ 万元部分}) + 400 * 0.9\text{‰} (100-500 \text{ 万元部分}) + 500 * 0.7\text{‰} (500-1000 \text{ 万元部分}) + 1984.78 * 0.5\text{‰} (1000-5000 \text{ 万元部分})$ $= 0.2 + 0.1 + 0.36 + 0.35 + 0.99239 = 2.00239 \text{ (万元)} \approx 2 \text{ (万元)}$;</p> <p>(2) $2 * (1 - 30\%) = 1.4 \text{ (万元)}$</p> <p>(3) 服务竞价区间为 1.4 万元—2 万元。</p>
-----------------------------	--	---

8	服务时间	<p>本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 60 个工作日)，自合同生效之日起开始计算（中标后 10 个工作日内签订合同）。具体为：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、合同签订后 5 个工作日：完成详细工作方案。 2、方案确认后 10 个工作日：完成资料收集与清理核查。 3、核查完成后 10 个工作日：完成决算报告初稿。 4、初稿提交后 10 个工作日：配合甲方完成内部审核与修改，形成送审稿。 5、总服务周期不超过 60 个工作日（自合同生效起算，不含外部审计时间）。
9	验收	<ol style="list-style-type: none"> 1. 验收时间：服务完成后验收。 2. 验收程序：项目业主自行验收。 3. 验收标准：行业标准。 4. 验收不合格的处理方式：重新制作，根据《中华人民共和国合同法》等法律以及项目实际情况确定。
10	结算方式	<p>提交决算报告送审稿并经甲方初步确认（验收）后支付 80%；决算报告最终通过上级主管部门或第三方评审机构审核后，支付剩余 20%尾款。</p>

11	违约责任	<p>当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p> <p>当事人一方未按照约定支付合同款的,对方可以要求其支付合同款。</p> <p>当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。当事人就迟延履行约定违约金的,违约方支付违约金后,还应当履行债务。</p>
12	补充合同和解决争议方式	<p>采购合同中如有未尽事宜,双方协商一致后可以签订补充合同,但补充合同不得与《中华人民共和国合同法》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷,双方应协商解决。协商不成的,通过仲裁的方式解决。</p>
13	备注	<p>1、如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”,业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”;如果监督管理部门未有“合同范本”,业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定自行拟定合同。</p>

	<p>2、合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-10）。</p> <p>3、合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。</p>
--	---

