



二、磋商报价表

项目编号: GGZC2021-C3-02862-GXXJ

项目名称: 贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目

序号	服务项目名称	需求内容	数量 ①	单价 (元) ②	单项合价 (元) ③=①×②
1	贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目	<p>(一)项目背景</p> <p>近年来贵港市城市建设迅猛发展, 房地产交易市场活跃, 房地产开发项目呈井喷式增长, 符合土地增值税清算条件的房地产开发项目日渐增多, 为进一步加强和规范贵港市房地产开发企业土地增值税清算工作, 根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算鉴证业务准则〉的通知》(国税发〔2007〕132号)、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》(国税发〔2009〕91号)、《广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法(试行)》(国家税务总局广西壮族自治区税务局2018年第1号公告, 以下简称1号公告)的有关文件规定和精神, 落实贵港市人民政府的工作部署, 借鉴外地经验做法, 决定统一组织在全市范围内开展土地增值税清算工作, 通过引入第三方专业机构, 协助解决土地增值税清算难点、堵点问题。</p> <p>(二)工作任务</p> <p>1. 要协助税务机关对房地产开发项目是否符合土地增值税清算条件进行判定。</p> <p>2. 成交供应商要配合税务机关做好房地产开发项目土地增值税清算受理资料真实性、准确性、完整性、合法性的审查工作, 并按要求对清算申报资料做好系统信息采集录入和档案资料归整工作。</p>	1	1760000.00	1760000.00





	<p>3. 成交供应商按照相关法律、法规及其他有关规定，对土地增值税清算项目出具含有鉴证结论或鉴证意见的《土地增值税清算税款鉴证报告》（以下简称报告），并按照1号公告附件要求提交相关成果表单。</p> <p>（三）服务要求</p> <p>1. 成交供应商需配合税务机关将清算核查项目申报资料导入“土地增值税清算核查管理系统工具”（以下简称“系统工具”），并对导入“系统工具”申报资料进行比对分析，提出审核重点方向；在“系统工具”中对受理申报清算项目提供的电子和纸质资料的真实性、准确性、完整性、合法性的审查工作，按照相关法律、法规及其他有关规定，在“系统工具”出具含有鉴证结论或鉴证意见的《土地增值税清算税款鉴证报告》（以下简称报告），按照1号公告附件要求提交相关成果表单，并提供土地增值税清算辅助审核的全过程电子系统档案交由税务机关永久保存。为了确保本次土地增值税清算辅助审核服务的顺利完成，成交供应商如不能满足税务机关的审核要求，采购单位有权终止合同，由此造成的损失，全部由成交供应商自行承担。</p> <p>2. 出具报告内容要求</p> <p>成交供应商必须按照相关法律、法规及其他有关规定，对土地增值税清算项目实施必要的审核程序后，出具含有鉴证结论或鉴证意见的报告，并按照1号公告附件要求提交相关成果表单。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，并实施必要的信息披露：</p> <p>(1)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。</p>			
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--



	<p>(2)项目基本情况</p> <p>(2.1 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。</p> <p>(2.2 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。</p> <p>(2.3 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</p> <p>(2.4 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。</p> <p>(2.5 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。</p> <p>(3)土地增值税审核及计算情况</p> <p>(3.1 应税收入的审核及计算</p> <p>(3.2 扣除项目的审核及计算</p> <p>①取得土地使用权所支付的金额</p> <p>②房地产开发成本</p> <p>③房地产开发费用</p> <p>④与转让房地产有关的税金</p> <p>⑤税收规定的其他扣除项目</p> <p>(3.3 增值额及增值率的审核及计算</p> <p>(3.4 应缴土地增值税的审核及计算</p> <p>(4)其他重要事项</p> <p>(4.1 是否有单价偏低的房屋销售行为，列出低价销售清单并说明原因。</p> <p>(4.2 是否有关联企业介入施工、设计、营销、销售等环节，列出交易清单并说明价格是否符合行业标准。</p>			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--





	<p>如关联交易过多可用表格形式附列。</p> <p>(4.3 是否有将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、非货币性资产交换等视同销售行为。</p> <p>(4.4 是否有购房人违约支付行为并说明违约金、滞纳金核算情况。</p> <p>(4.5 是否有售后返租行为并说明租金支付及核算情况。</p> <p>(4.6 是否有代收费用并说明代收费用性质、是否计入房价及相关核算情况。</p> <p>(4.7 是否有政府返还性补贴并说明补贴性质及核算情况。</p> <p>(4.8 是否有逾期开发的土地闲置费并说明核算情况。</p> <p>(4.9 是否有拆迁补偿款发生及现金、白条支付情况。</p> <p>(4.10 是否有回迁房并对说明回迁安置情况。</p> <p>(4.11 是否有甲供材料情况并说明具体材料品名、数量、金额、用途等具体去向以及是否已按规定缴纳增值税等相关税金。</p> <p>(4.12 是否采用对项目开发成本具有重大影响的新技术、新材料情况并说明具体名称、价格及是否符合行业标准。</p> <p>(4.13 是否精装修并提供精装修相关情况,包括装修费用、装修面积、装修项目清单、标准、发票取得等。</p> <p>(4.14 是否涉及多个房地产项目共同的三项费用分摊并说明分摊计算的方法及过程。</p> <p>(4.15 是否有预售资金对外投资情况并说明投资收益核算方法。</p> <p>(4.16 其它主管税务机关要求说明事项。</p> <p>2. 报告完成时间要求</p>		
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



	<p>成交供应商在接受税务机关委托后，应于 30 个工作日内出具土地增值税审核项目的鉴证报告。如遇特殊情况需延期的，经主管税务机关批准同意，可适当延期，但最长不超过 60 天。</p> <p>3. 事中事后服务工作要求</p> <p>(1) 鉴证业务工作开展期间，成交供应商对纳税人提交的清算申报资料或有关涉税事项存有疑议需要主管税务机关协调沟通的，应及时提出，确保鉴证工作顺利开展。</p> <p>(2) 鉴证报告成果提交后，主管税务机关对报告有关事项存有疑议的。对于紧急事项，成交供应商应在 1 个工作日内提供远程、电话服务，需要提供现场服务的，成交供应商必须及时派人到现场进行协调解决；非紧急事项，成交供应商应在 2 个工作日内提供远程、电话服务，需要提供现场服务的，成交供应商必须及时派人到现场进行协调解决。涉及有关清算数据调整的，成交供应商要配合主管税务机关做好系统数据的补充采集录入和资料归整工作。</p> <p>4. 数据保密要求</p> <p>成交供应商应遵守以下保密工作原则：</p> <p>(1) 对检查情况保守秘密，不得对外泄露，未经税务机关同意不得与被查单位接触交流，不得自行要求企业提供资料；</p> <p>(2) 在与税务机关合作期间，如遇审核的企业是服务单位（包括关联企业），应主动提出回避；</p> <p>(3) 接受委托的成交供应商在合同约定时间内，不得代理该企业委托的税收鉴证业务；</p> <p>(4) 不准接受被查企业或其人员以各种名义赠送的礼品、礼金、消费卡和有价证券等；</p> <p>(5) 不得存在压价购房或强行介绍业务的行为；</p> <p>(6) 不准接受被查企业的宴请、娱乐等活动；</p>		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



	<p>(7)不准以交易、筹划等形式向被查企业收取回扣、中介费、好处费；</p> <p>(8)不准泄露被查企业的商业秘密或利用知悉、掌握被查企业的信息为自己和他人谋取不正当利益；</p> <p>(9)不准向与税务机关无关的单位和个人泄露土地增值税清算情况或信息；</p> <p>(10)不得利用执业之便，刻意制造税企矛盾，向被检查单位索取财物，牟取非法利益；</p> <p>(11)不得要求被审核企业及其相关利益方接受或指定税务代理业务和其他有损服务。</p>		
<p>总报价：人民币（大写）壹佰柒拾陆万元整（¥小写 1760000.00 元）</p>			
<p>服务期限：2021年12月31日前完成。</p>			
<p>注：1、所有价格均用人民币表示，单位为元，精确到个位数。</p> <p>2、磋商供应商所报价的所有报价表都必须加盖公章并签字，无盖章和签字的报价无效。</p>			

磋商供应商名称（盖章）：海南晟瑞税务师事务所有限公司

法定代表人（签字）：王

报价时间：2021年10月8日

报价文件开标记录表 (第2轮)

项目编号	GGZC2021-C3-02862-GXKJ	项目名称	贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目					
采购方式	竞争性磋商	开标时间	2021-10-13 15:30:00					
开标地点	通过政采云平台实行在线投标响应。							
序号	供应商名称	最终报价 (元)	供货期/服务项目 负责人	保证金缴纳方 式	确认声明书是否 签署	备注	开标过程及结果是否存 在异议	法定代表人授权 委托人签名
1	海南盛瑞税务师事务所有限公司	1700000.00	郭克刚	本项目免收保 证金	是	无		
2	广西永发税务师事务所有限责任公司	1788000	覃君序	本项目免收保 证金	是	无		
3	透智税务师事务所有限公司	1765000	陆青莹	本项目免收保 证金	是	无		
4	海口金宇诚税务师事务所(普通合伙)	1770000	金双印	本项目免收保 证金	是	-		

开标声明:对不符合装订要求的采购响应文件,由采购组织机构当场退还给供应商法定代表人或其授权代表。

开标主持:  招标人:  记录人: 



海南盛瑞税务师事务所有限公司

贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目

服务承诺

贵港市财政局：

如我司能有幸成为贵局委托的“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”（项目编号：GGZC2021-C3-02862-GXKJ）供应商，为确保清算工作的顺利开展，保证高效率高质量完成土地增值税清算工作，我司服务承诺如下：

一、服务标准承诺

如我司能有幸成为贵局委托的“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”（项目编号：GGZC2021-C3-02862-GXKJ）供应商，在提供服务的过程中，我们将严格执行国家的有关法律法规，严把质量关，把向贵局及贵港市税务局提供优质服务，作为我们工作目标。

在项目服务过程中与贵局及贵港市税务局密切配合，随时随地提供全过程、全方位的服务，保证各项工作的顺利进行。我司郑重承诺如下：

1、在协助贵港市税务局进行土地增值税清算鉴证服务工作中，严格执行《注册税务师涉税鉴证业务基本准则》、《注册税务师涉税服务业务基本准则》《税务师事务所质量控制规则（试行）》和财政部、国家税务总局、注册税务师行业协会颁布的其他相关准则及要求。

2、在协助贵港市税务局进行土地增值税清算鉴证服务工作中，严格遵守《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算鉴证



业务准则》的通知》（国税发〔2007〕132号）、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《广西壮族自治区房地产开发项目土地增值税管理办法（试行）》（国家税务总局广西壮族自治区税务局2018年第1号公告）的规定，遵循独立、客观、公正、诚实信用的原则，严格根据税收法规的规定作出审核判断。

3、不损害社会公共利益和他人合法权益，不谋取规定报酬之外的不正当利益。

4、勤勉、尽责地完成贵局委托的工作。在服务开始时，针对项目的工作目标及具体要求，制定出详细的工作方案，在实施过程中严格按照方案中的计划进行，并做好后续各种服务工作；确保在规定的时间内完成咨询任务并对成果文件的完整性、准确性、合法性负责。根据贵局以及贵港市税务局提供的有关清算项目资料在规定的个工作日内完成审核工作，及时通报工作进程，不得无故拖延时间。

5、在服务过程中、服务完成后我司都将对知悉的有关被审核项目及纳税人的商业秘密等信息的履行保密义务，非由法律规定，不向任何第三方披露，否则造成的经济损失，将按照国家有关法律规定承担责任。

6、对我司审核事项运用税法错误导致贵局或贵港市税务局产生的损失，我所承担相应责任。

7、对服务开展过程中涉及的资料做好交接工作，并保存完整的工作记录，对涉及纳税人申报的原始证据、税务文件和财物妥善保管，清算工作完成后完整移交贵局及贵港市税务局。

二、质量控制承诺

为保障“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”服务质量，我司承诺



如下：

- 1、我司承诺按照人员素质和业务能力，委派其负责相应的审核业务。
- 2、我司承诺根据项目特点制定全面质量控制策略，合理制订和有效实施相应的全面质量控制程序。
- 3、我司承诺坚持将审核工作委派给具有相应专业能力的人员承办，积极为专业人员提供适当后续教育和专业培训，以提高其专业胜任能力。
- 4、我司承诺对本服务项目实行三级复核制度，以保障审核结果和鉴证报告能反映被审核项目的实际情况。
- 5、我司承诺设立“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”工作小组，小组负责人负责全程指导、监督有复核责任的各级人员的审核工作，以减少执业风险，提高执业质量。
- 7、我司承诺采取有效措施防止审核人员违规、违纪和舞弊现象发生。执业人员应严守职业道德，严格执行审核工作纪律，谦虚谨慎，秉公办事。不索贿、受贿，不利用职权为个人或单位谋私利。如有违反按本所制度给予警告、罚款、停职、开除；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。
- 8、我司承诺定期对全面执业质量控制制度执行情况进行监督检查，发现问题及时处理和纠正。

三、响应时间承诺

如我司可能有幸成为“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”供应商，对于贵局以及贵港市税务局安排的~~土地增值税清算~~审核工作任务，我司承诺将在接到工作安排之日起1个工作日内响应，并做好具体人员安排，2个工作日内所有人员到达贵港市税务局指定的工作地点。



四、工作期限承诺

我司承诺将在贵局以及贵港市税务局要求的时限内完成本项服务的所有工作内容。

根据我司制定的服务工作计划及措施，对于每个土地增值税清算项目，自我司接到贵局或贵港市税务局安排的工作任务之日起，至我司完成主要清算审核工作并出具被审核项目《土地增值税清算税款鉴证报告》，要求耗时不超过7天，其中：

1. 资料收集与项目信息分析，用时不超过0.5天；
2. 制定审核工作计划和审核策略，用时不超过0.5天；
3. 实施具体审核工作（包括收入认定、成本认定、税款计算等），用时不超过4天；
4. 重大问题讨论、出具清算审核报告初稿，用时不超过1天；
5. 审核报告初稿复核及反馈、补充审核，用时不超过1天。

五、优先提供服务承诺

在为贵局提供“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”工作过程中，如遇我司业务安排时间冲突等，我司承诺将优先为贵局提供服务。

六、售后服务承诺

在为贵局提供“贵港市土地增值税清算辅助审核服务项目”工作过程中以及完成后，对于我司提供服务相关内容的咨询，我司承诺将7×24小时提供咨询答疑服务。

对于我司出具被审核项目土地增值税清算鉴证报告后，贵港市税务局提出的任何关于清算鉴证报告内容相关的疑议，我司将指派专门人员负责解释或补