

合同文本

采购计划号: YLZC2022-G3-20648-003 合同编号: /

采购人(甲方): 玉林市玉州区财政局 供应商(乙方): 广西祥龙税务师事务所有限公司

项目名称: 玉林市玉州区2022年土地增值税清算辅助审核服务

项目编号: YLZC2022-G3-020100-KLZB

签订地点: 玉林市 签订时间: 2022年9月17日

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定,按照竞争性磋商文件规定条款和乙方投标文件及其承诺,甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、合同总价: 约 1060000.00 元。(合同总价以清算的房地产开发项目个数计算,每个项目包括基本费用和效益经费两项内容。一、基本费用。1.土地增值税按 5 万元/项目计算 2.其他地方税按 1 万元/户计算。二、效益经费。1.按照该项目核增的土地增值税税款×效益提成比例 1.5%计算效益经费,单个项目效益经费封顶 20 万元; 2.发现被鉴证单位不缴或者少缴的其他地方税收,按核增的其他地方税税款×效益提成比例 1%计算效益经费,每户效益经费封顶 4 万元。)

2、服务内容一览表(详见附件中的投标报价明细表)

3、合同总金额包括本项目所有服务内容、所涉及的服务成本、劳务、人工费、交通、保险、培训等各种费用和售后服务、税金及其它所有成本费用的总和。政策性文件规定及合同包含的应有风险、责任等各项应有费用。

第二条 质量保证

乙方所提供的服务及服务内容必须与投标文件承诺相一致,有国家强制性标准的,还必须符合国家强制性标准的规定,没有国家强制性标准但有其他强制性标准的,必须符合其他强制性标准的规定。

第三条 权利保证

1、本服务项目内容由甲方的实施服务对象国家税务总局玉林市玉州区税务局具体负责,乙方须服从国家税务总局玉林市玉州区税务局的工作安排。

2、乙方应保证所提供服务在使用时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、工业设计权等知识产权及其他合法权益,且所有权、处分权等没有受到任何限制。



3、没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或者任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或者资料提供与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。乙方的保密义务持续有效，不会因为本合同履行终止、解除或者无效而解除。

第四条 交付和验收

1、服务期限：自签订合同之日起一年，服务地点：玉林市玉州区采购人指定地点。

2、乙方应按投标文件的承诺向甲方提供相应的服务，并提供所服务内容的相关技术资料。

3、乙方提供不符合投标文件和本合同规定的服务成果，甲方有权拒绝接受。

4、乙方完成服务后应及时书面通知甲方进行验收，甲方应在收到通知后5个工作日内进行验收，逾期不开始验收的，乙方可视同验收合格。验收合格后由甲乙双方签署验收单并加盖采购人公章，甲乙双方各执一份。

5、甲乙双方应按照《广西壮族自治区政府采购项目履约验收管理办法》、双方合同、投标文件验收。

6、甲方在初步验收或者最终验收过程中如发现乙方提供的服务成果不满足投标文件及本合同规定的，可暂缓向乙方付款，直到乙方及时完善并提交相应的服务成果且经甲方验收合格后，方可办理付款。

7、甲方验收时以书面形式提出异议的，乙方应自收到甲方书面异议后五个工作日内及时予以解决，否则甲方有权不出具服务验收合格单。

第五条 售后服务

乙方应按照国家有关法律法规和本合同所附的《售后服务承诺》要求为甲方提供相应的售后服务。

第六条 付款方式

甲乙双方同意本合同金额的支付按以下第2项约定执行：

1、一次性支付

2、分期支付

（1）基础费用

①本项目预付款为基础费用的30%，于本项目服务合同签订后10个工作日内支付；乙方收到基础费后按规定向甲方开具合法凭证。

②本项目剩余基础费用的70%，于乙方提交税务机关、房地产开发企业、乙方三方最终

认定的土地增值税清算报告后10个工作日内支付；乙方收到基础费后按规定向甲方开具合法凭证。

(2) 效益经费

甲方应于税务机关、房地产开发企业、乙方三方最终认定定稿后的土地增值税清算报告，房地产开发企业进行土地增值税清算及其他地方税申报并缴纳税款之日起30日内，乙方按房地产企业实际缴纳税款及确定的比例计算并向企业归属地财政局申请一次性支付单个项目效益提成服务费总额，财政局收到申请之日起10个工作日内支付款项；乙方收到效益提成服务费后按规定向采购人开具合法凭证。

第七条 履约保证金

本项目不收取履约保证金。

第八条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由甲乙双方按国家税收法律法规规定的纳税义务各自承担，合同另有约定的除外。

第九条 违约责任

1、除不可抗力原因外，乙方没有按照合同规定的时间提供服务的，甲方可要求乙方支付违约金。每推迟一天按合同总金额的3‰支付违约金，该违约金累计不超过合同总金额的5%。

2、乙方提供的服务如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或者诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

第十条 不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条 合同争议解决

1、因服务质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或者与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、诉讼期间，本合同继续履行。

第十二条 合同生效及其他

1、合同经双方法定代表人或者授权代表签字并加盖单位公章后生效（委托代理人签字的需后附法定代表人授权委托书，格式自拟）。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或者补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报财政部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

第十三条 合同的变更、终止与转让

1、除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或者终止。

2、乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十四条 签订本合同依据

1、中标通知书；

2、投标报价明细表；

3、商务条款偏离表和技术偏离表；

4、服务方案；

5、投标文件中的其他相关文件。

6、上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或者不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

第十五条本合同一式四份，具有同等法律效力，财政部门（政府采购监管部门）、采购代理机构各一份，甲乙双方各一份（可根据需要另增加）。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起七个工作日内，甲方应当将合同副本报同级财政部门备案。

本合同自签订之日起2个工作日内，甲方应当将采购合同在广西壮族自治区财政厅指定的媒体上公告。

甲方：玉林市玉州区财政局（章） 2022年9月19日	乙方：广西祥龙税务师事务所有限公司（章） 2022年9月19日
单位地址：玉林市玉州区清湾 106 号	单位地址：南宁市青秀区东葛路 26-9 号海浪湾商业广场 A 座 801-803、805-810 号
法定代表人：陆拉雄	法定代表人：农先帅
委托代理人：	委托代理人：陆大钊
电话：	电话：0771-5675842
开户银行：	开户银行：广西北部湾银行股份有限公司南宁市民族支行
账号：	账号：2801012090114036
邮政编码：	邮政编码：530000

合 同 附 件

供应商承诺具体事项:

1. 我方承诺严格按照投标文件及采购合同约定承担和完成合同的责任和义务。
2. 我方承诺严格按照本投标文件中所附的服务方案以及服务承诺及措施做好各项代理工作。
3. 我们承诺在为本项目提供服务工作过程中,如遇我公司业务安排时间冲突等,将优先为采购人提供服务。
4. 我方承诺按照采购人要求的时间完成本项税务代理服务,具体服务期限为自签订合同之日起一年,并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,适当延期。
5. 我方承诺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,在 1 个工作日内提供远程、电话服务,需要提供现场服务的,及时派人到现场进行协调解决;非紧急事项,在 2 个工作日内提供远程、电话服务,需要提供现场服务的,及时派人到现场进行协调解决。涉及有关清算数据调整的,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。
6. 我方承诺保持全天 24 小时提供专人电话和电子咨询,咨询业务采取电话、微信、QQ、书面或邮件等电子联系方式咨询随时应答,如有需要也可现场培训和指导,采购人相关人员可随时通过电话与项目经理进行交谈,也可晤谈或通过书面、传真、邮件等提出税务问题,项目经理在采购人提出问题后的合理时间内按现行法律、法规、政策做出相应解答,及时解答企业提出的涉税问题。
7. 我方承诺服务团队人员均具有本项目需要的资格、业绩、经历、技术素质等税务代理服务经验,以及相应的专业知识水平、税局沟通协调能力,在代理期间保证人员的稳定性,服务团队人员未经采购人同意不能随意更换人员配置。
8. 我方承诺项目小组是由执业注册税务师担任项目经理,现场审核过程中至少 1 名执业注册税务师,全程现场负责整个税务代理服务工作,现场解答税务代理服务过程中的疑问和提供报税等方面的指导咨询,并作为各项报告的签字税务师。为保证项目实施期间的稳定性,服务期间内不再变更项目经理,除采购人要求变更或经采购人书面同意后变更。
9. 我方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。

10. 我方承诺对本服务项目实行三级复核制度，以保障审核结果和报告能反映被审核项目的实际情况。

11. 我方承诺全面对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，并告知采购人。

12. 我方承诺由公司法定代表人、所长农先帅（13607718915）担任项目总负责人，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。

13. 我方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，严格执行审核主作纪律，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。严格认真遵守国家相关法律法规、各项政策规定、各项纪律和廉洁要求，不发生商业贿赂行为，不得以任何方式向采购人的人员赠送纪念品、礼品、礼金及有价证券；不宴请或邀请其任何相关人员参加高档娱乐消费、旅游、考察、参观等活动；不得以任何形式报销其相关人员及其亲友的各种票据及费用；不进行可能影响招投标、评标、定标过程公平、公正的任何不正当活动，采购人有权对合同执行过程中的廉洁情况进行监督。

14. 我方承诺严格遵守采购人的以下保密工作原则：

（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；

（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），主动提出回避；

（3）接受委托的我公司在合同约定时间内，不代理该企业委托的税收鉴证业务；

（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；

（5）不得存在压价购房或强行介绍业务的行为；

（6）不准接受被查企业的宴请、娱乐等活动；

（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；

（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；

（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；

（10）不得利用执业之便，刻意制造税企矛盾，向被核查单位索取财物，牟取非法利益；

（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偿服务。

15. 我方承诺在完成税务代理服务后，根据采购人需求跟踪解释委托项目的相关内容，做好后期答疑工作。

服务具体事项：

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。
2. 我方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。
3. 我方按照相关法律、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），并按照广西壮族自治区地方税务局发布关于《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）》的公告（广西壮族自治区地方税务局 2018 年第 1 号公告，以下简称为 1 号公告）附件要求提交相关成果表单。

其他具体事项：

1. 我方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，由税务机关提出审核重点方向；在“系统工具”中对受理成交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，在税务机关指导与配合下按照相关法律、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，我方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，全部由我方自行承担。

2. 出具报告内容要求

我方必须按照相关法律、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：

2.1 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。

2.2 服务项目的基本情况

2.2.1 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。

2.2.2 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。

2.2.3 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况。

2.2.4 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。

2.2.5 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。

3. 土地增值税审核及计算情况

3.1 应税收入的审核及计算

3.2 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

3.3 增值额及增值率的审核及计算

3.4 应缴土地增值税的审核及计算

4. 其他重要事项

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。

4.2 由税务机关配合提供清算单位关联企业信息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。如关联交易过多可用表格形式附列。

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。

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。

4.5 是否有售后返租行为并说明租金支付及核算情况。

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。

4.7 是否有政府返还性补贴并说明补贴性质及核算情况。

4.8 是否有逾期开发的土地闲置费并说明核算情况。

4.9 是否有拆迁补偿款发生及现金、白条支付情况。

4.10 是否有回迁房并对说明回迁安置情况。

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。

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。

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。

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。

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。

4.16 其它主管税务机关要求说明事项。

5. 报告完成时间要求

我方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。

6. 事中事后服务工作要求

(1)鉴证业务工作开展期间，我方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。

(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，我方应在 1 个工作日内提供远程、电话服务，需要提供现场服务的，我方必须及时派人到现场进行协调解决；非紧急事项，我方应在 2 个工作日内提供远程、电话服务，需要提供现场服务的，我方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，我方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。

7. 数据保密要求

我方应遵守以下保密工作原则：

(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；

(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；

(3)接受委托的我方在合同约定时间内，不得代理该企业委托的税收鉴证业务；

(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；

(5)不得存在压价购房或强行介绍业务的行为；

(6)不准接受被查企业的宴请、娱乐等活动；

(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；

(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；

(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；

(10)不得利用执业之便，刻意制造税企矛盾，向被核查单位索取财物，牟取非法利益；

(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偿服务。

甲方：玉林市玉州区财政局（章）

年 月 日

乙方：广西祥龙税务师事务所有限公司（章）

2022年9月19日

注：服务事项填不下时可另加附页