

2019年吉林省棚改专项债券（六期）
-2019年吉林省政府专项债券（十三期）
梨树县棚户区改造项目
财务专项评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02056 号

本报告的防伪标识号为 201948606, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-19

**2019 年吉林省棚改专项债券（六期）
--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
梨树县棚户区改造项目
财务专项评价报告**



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02056 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉林省梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目和梨树县 2018 年北部棚户区（城中村）改造建设项目专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 10 亿元。本次融资包括吉林省梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目和梨树县 2018 年北部棚户区（城中村）改造建设项目两个项目。其中，（1）吉林省梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目计划融资金额 5 亿元，其中本期拟融资金额 4 亿元，专项债券利率暂按 4.2% 进行测算，期限 10 年，每半年支

本报告的防伪标识号为 201948606, 可登录 WWW. jlicpa. org. cn 查询

付一次利息, 并于第 10 年年末偿还本金; 2018 年已发行项目收益专项债 1 亿元, 利率 3.97%, 期限为 10 年, 每半年付息一次, 并于第 10 年末偿还本金; (2) 梨树县 2018 年北部棚户区 (城中村) 改造建设项目计划融资金额 5 亿元, 其中本期拟融资金额 3 亿元, 专项债券利率暂按 4.2% 进行测算, 期限 10 年, 每半年支付一次利息, 并于第 10 年年末偿还本金; 2018 年已发行普通专项债 1 亿元, 利率 3.77%, 期限为 5 年, 每年付息一次, 并于第 5 年末偿还本金; 拟在 2020 年发行期限 10 年专项债券 1 亿元, 预期融资利率为 4.20%, 每半年支付一次利息, 第 10 年末偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下:

(1) 本期债券融资应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		70,000.00		4.20%	1,225.00	1,225.00
2020 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2021 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2022 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2023 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2024 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2025 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2026 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2027 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2028 年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2029 年	70,000.00		70,000.00	4.20%	1,715.00	1,715.00
合计		70,000.00	70,000.00		29,400.00	99,400.00

(2) 已发行项目收益专项债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018 年		10,000.00		3.97%	66.17	66.17
2019 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00

本报告的防伪标识号为 201948606, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2020 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2021 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2022 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2023 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2024 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2025 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2026 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2027 年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2028 年	10,000.00		10,000.00	3.97%	330.83	10,330.83
合计		10,000.00	10,000.00		3,970.00	13,970.00

(3) 已发行普通专项债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018 年		10,000.00		3.77%	62.83	62.83
2019 年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2020 年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2021 年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2022 年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2023 年	10,000.00		10,000.00	3.77%	314.17	10,314.17
合计		10,000.00	10,000.00		1,885.00	11,885.00

(4) 拟发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年		10,000.00		4.20%	210.00	210.00
2021 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2022 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2023 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2024 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2025 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00

本报告的防伪标识号为 201948606, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2026 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2027 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2028 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2029 年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2030 年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	4.20%	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00		4,200.00	14,200.00

2.销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2014 年以来梨树县类似地段或区域相关土地出让信息共计 7 笔，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

梨树县 2016 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 3.0%、6.6%和 6.6%，近三年平均增速为 5.40%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.4%。

(2) 土地出让产生的现金流入

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，分别以近三年 GDP 平均增速 5.4%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益。土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收入及收益情况如下：

可用于资金平衡的土地相关收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 80% 预计
1	梨树县文礼小区 (西区) 改造地块	5,372.29	5,129.60	4,896.70
2	梨树县林业小区 (南区) 改造地块	17,200.12	16,423.09	15,677.44

本报告的防伪标识号为 201948606，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

3	梨树县教育小区（二期）改造地块	15,999.77	15,276.97	14,583.35
4	梨树县康泰小区改造地块	1,714.66	1,637.19	1,562.85
5	梨树县南河小区改造地块	29,569.57	28,233.74	26,951.85
6	梨树县滨河小区改造地块	8,929.42	8,526.03	8,138.93
7	梨树县平安小区（一期）改造地块	51,664.90	49,330.90	47,091.12
8	梨树县南河小区（一期）改造地块	26,863.05	25,649.49	24,484.92
9	梨树县康平小区（南区）改造地块	11,588.48	11,008.27	10,454.35
10	梨树县农机小区（西区）改造地块	36,127.75	34,318.93	32,592.03
11	梨树县胜利三期改造地块	28,932.62	27,484.04	26,101.07
12	梨树县树俭小区（北区）改造地块	10,853.32	10,309.92	9,791.14
13	梨树县健阳小区（南区）改造地块	23,061.78	21,907.14	20,804.79
14	梨树县康乐小区（西区）改造地块	25,664.07	24,379.14	23,152.40
15	梨树县铁塔厂改造地块	1,377.74	1,308.76	1,242.91
16	梨树县康平小区（北区）改造地块	12,706.10	12,069.94	11,462.59
	合计	307,625.64	292,993.15	278,988.44

可用于资金平衡的土地相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 80% 预计
1	梨树县文礼小区（西区）改造地块	4,711.10	4,497.53	4,292.59
2	梨树县林业小区（南区）改造地块	15,083.24	14,399.45	13,743.28
3	梨树县教育小区（二期）改造地块	14,030.62	13,394.54	12,784.16
4	梨树县康泰小区改造地块	1,497.56	1,429.37	1,363.95
5	梨树县南河小区改造地块	25,930.31	24,754.80	23,626.71
6	梨树县滨河小区改造地块	7,830.45	7,475.46	7,134.80
7	梨树县平安小区（一期）改造地块	45,294.24	43,240.32	41,269.34
8	梨树县南河小区（一期）改造地块	23,548.77	22,480.81	21,456.00
9	梨树县康平小区（南区）改造地块	10,160.03	9,649.42	9,161.98
10	梨树县农机小区（西区）改造地块	31,674.44	30,082.66	28,563.00
11	梨树县胜利三期改造地块	25,366.20	24,091.46	22,874.45
12	梨树县树俭小区（北区）改造地块	9,515.46	9,037.26	8,580.76
13	梨树县健阳小区（南区）改造地块	20,219.05	19,202.97	18,232.9
14	梨树县康乐小区（西区）改造地块	22,500.55	21,369.82	20,290.28

本报告的防伪标识号为 201948606，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

15	梨树县铁塔厂改造地块	1,207.92	1,147.22	1089.25
16	梨树县康平小区（北区）改造地块	11,139.89	10,580.05	10045.58
	合计	269,709.83	256,833.14	244,509.03

3. 预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数：按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.21；按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.00；

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收益计算本息覆盖倍数：

按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.93；按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.75；

按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2018 年	-	1,225.00	1,225.00			
2019 年	-	2,940.00	2,940.00			
2020 年	-	2,940.00	2,940.00			

本报告的防伪标识号为 201948606，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2021 年	-	2,940.00	2,940.00		
2022 年	-	2,940.00	2,940.00		
2023 年	-	2,940.00	2,940.00		
2024 年	-	2,940.00	2,940.00		
2025 年	-	2,940.00	2,940.00		
2026 年	-	2,940.00	2,940.00		
2027 年	-	2,940.00	2,940.00		
2028 年	70,000.00	1,715.00	71,715.00	157,313.78	137,926.29
2029 年	70,000.00	29,400.00	99,400.00	150,311.86	131,783.54
小计	20,000.00	5,855.00	25,855.00	307,625.64	269,709.83
2018 年已 发行债券 本息	-	1,225.00	1,225.00		
拟发行债 券本息	10,000.00	4,200.00	14,200.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	307,625.64	269,709.83
本息覆盖倍数				2.21	1.93

按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4%的 90%比例计算土地价格的增速情况下:

金额单位: 人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2018 年	-	1,225.00	1,225.00			
2019 年	-	2,940.00	2,940.00			
2020 年	-	2,940.00	2,940.00			
2021 年	-	2,940.00	2,940.00			
2022 年	-	2,940.00	2,940.00			
2023 年	-	2,940.00	2,940.00			
2024 年	-	2,940.00	2,940.00			

本报告的防伪标识号为 201948606，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2025 年	-	2,940.00	2,940.00		
2026 年	-	2,940.00	2,940.00		
2027 年	-	2,940.00	2,940.00		
2028 年	70,000.00	1,715.00	71,715.00	150,207.01	131,672.28
2029 年	70,000.00	29,400.00	99,400.00	142,786.14	125,160.86
小计	20,000.00	5,855.00	25,855.00	292,993.15	256,833.14
2018 年已发行债券本息	-	1,225.00	1,225.00		
拟发行债券本息	10,000.00	4,200.00	14,200.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	292,993.15	256,833.14
本息覆盖倍数				2.10	1.84

按梨树县近三年 GDP 平均增速 5.4%的 80%比例计算土地价格的增速情况下:

金额单位: 人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2018 年	-	1,225.00	1,225.00			
2019 年	-	2,940.00	2,940.00			
2020 年	-	2,940.00	2,940.00			
2021 年	-	2,940.00	2,940.00			
2022 年	-	2,940.00	2,940.00			
2023 年	-	2,940.00	2,940.00			
2024 年	-	2,940.00	2,940.00			
2025 年	-	2,940.00	2,940.00			
2026 年	-	2,940.00	2,940.00			
2027 年	-	2,940.00	2,940.00			
2028 年	70,000.00	1,715.00	71,715.00	143,387.16	125,670.83	

本报告的防伪标识号为 201948606, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2029 年	70,000.00	29,400.00	99,400.00	135,601.28	118,838.20
小计	20,000.00	5,855.00	25,855.00	278,988.44	244,509.03
2018 年已 发行债券 本息	-	1,225.00	1,225.00		
拟发行债 券本息	10,000.00	4,200.00	14,200.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	278,988.44	244,509.03
本息覆盖倍数				2.00	1.75

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)吉林分所

中国·长春



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年6月6日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 平均增速、提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目土地出让收益预测表（以梨树县近三年 GDP 平均增速（5.40%）的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）承办单位

单位名称：梨树县住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

法定代表人：苑宝印

主管业务：城市建设及行业管理

(二) 项目具体实施单位:

1、项目征收单位:

(1)、梨树县房屋征收经办中心(负责征收国有土地部分)。

(2)、梨树县集体土地征收补偿安置工作领导小组(负责征收集体土地部分)。

上述单位对其征收的土地部分实行暂时代管。

2、项目回迁房建设单位:

梨树县城镇化建设开发有限公司及梨树县生态旅游建设开发有限公司

(三) 项目概况

1.项目位置及四至范围

(1) 梨树县文礼小区(西区)改造地块:东至文礼小区东区、西至党校、南至树文街、北至树礼街;

(2) 梨树县林业小区(南区)改造地块:东至奉德路、西至西环路、南至前进大街、北至全秀中学及林业小区;

(3) 梨树县教育小区(二期)改造地块:东至消防路、西至奉德路、南至康健街、北至树本街;

(4) 梨树县康泰小区改造地块:东至南河、西至四梨大街、南至耕地、北至前进大街;

(5) 梨树县南河小区改造地块:东至农田、西至康泰小区、南至南河、北至前进大街;

(6) 梨树县滨河小区改造地块:东至奉和路、西至南河、南至工会之家、北至滨河街;

(7) 梨树县平安小区(一期)改造地块:东至西环路、西至西河、南至常青街、北至现状居民点(建设大街);

(8) 梨树县南河小区(一期)改造地块:东至光华路、西至南河小区、南至南河街、北至前进大街;

(9) 梨树县康平小区(南区)改造地块:东至奉和路、西至韩州大路、南至买卖大街、北至自然胡同;

(10) 梨树县农机小区（西区）改造地块：东至奉和路、西至韩州大路、南至农机街、北至霍家店经济园区；

(11) 梨树县胜利三期改造地块：东至奉德路、西至西环路、南至胜利二期、北至农机街；

(12) 梨树县树俭小区（北区）改造地块：东至梨树大路、西至奉德路、南至树俭二期、北至农机街；

(13) 梨树县健阳小区（南区）改造地块：东至奉和街、西至现状居民区、南至滨河街、北至健美街；

(14) 梨树县康乐小区（西区）改造地块：东至中兴大路、西至奉和路、南至买卖大街、北至农机街；

(15) 梨树县铁塔厂改造地块：东至中兴大路、西至铁塔厂大墙、南至奉化大街、北至买卖大街；

(16) 梨树县康平小区（北区）改造地块：东至奉和路、西至韩州大路、南至南区、北至农机街。

2.项目内容及规模

2019年吉林省棚改专项债券（六期）--2018年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目共拆迁地块16个，其中：

(1) 梨树县2017-2018年南部棚户区（城中村）改造建设项目：拆迁涉及居民总户数1790户，其中原地安置182户，异地安置住宅595户，政府采购存量商品房655户，货币补偿为358户（其中含住宅兼营业货币化补偿164户）；本次拆迁房屋占地面积153.37万平方米，拆迁总建筑面积13.53万平方米；

(2) 梨树县2018年北部棚户区（城中村）改造建设项目：拆迁及安置居民1708户，其中异地安置住宅982户，政府采购存量商品房559户，货币补偿为167户；本项目征收总用地面积为148.23万 m^2 ，拆迁住宅建筑面积12.85万 m^2 。

3.项目建设工期

项目建设期预计为3年，即2018年4月—2020年12月。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

①梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目：项目估算总投资 65,977.00 万元，资金来源为自筹资金 15,977.00 万元，申请债券 50,000.00 万元；

②梨树县 2018 年北部棚户区（城中村）改造建设项目：项目估算总投资 66,208.00 万元，资金来源为自筹资金 16,208.00 万元，申请债券 50,000.00 万元；

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和申请政府专项债券。

5.资金平衡

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）梨树县棚户区改造项目用于偿还债务款项的土地出让收入扣除提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等后全部用于专项偿还本期债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出“坚持把保障和改善民生作为加快转变经济发展方式的根本出发点和落脚点。完善保障和改善民生的制度安排，把促进就业放在经济社会发展优先位置，加快发展各项社会事业，推进基本公共服务均等化，加大收入分配调节力度，坚定不移走共同富裕道路，使发展成果惠及全体人民。”

党中央提出，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城镇住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加大建设力度，力争到“十三五”期末，使家庭住房条件得到明显改善。

2013 年 7 月 25 日，吉林省加快推进城乡危房和新一轮各类棚户区改造工作视频会议召开，按照国务院关于棚户区改造的总体部署和省委、省政府具体要求，计划五年内全部完成全省城乡危房和各类棚户区改造任务。

2016 年 1 月 12 日，我省下发《吉林省人民政府关于加快城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》。2015 年至 2017 年，全省改造各类城镇棚户区（含城市、城市危房等）48 万户，其中 2016 年至 2017 年改造 31.31 万户；改造农村贫困户危房 15 万户，其中 2016 年至 2017 年改造 9.3 万户。

本项目建设是落实十三五规划保障和改善民生的具体体现；是政府履行政府公共服务职能的必然要求；本项目的建设能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提高居住水平；本项目是维护稳定、构建和谐社会的重要任务；本项目的建设有利于改变城市面貌，促进经济的发展。因此，本项目的建设是必要的、可行的。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

经查询 2014 年以来梨树县类似地段或区域相关土地出让信息共计 7 宗，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

参考项目地块信息见下表：

①其他普通商品住房用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2203222018B00380	梨树县	梨树镇滨河街南奉和路东	55,776.00	5,036.16	902.93	2018/3/21	其他普通商品住房用地
2	2203222017B00345	梨树县	梨树县梨树镇同奉小区四号地块	15,124.00	1,525.52	1,008.68	2017/6/26	其他普通商品住房用地
3	2203222017B00216	梨树县	梨树县梨树镇买卖大街南、西环路东	5,712.00	496.97	870.04	2017/4/10	其他普通商品住房用地
	小计			76,612.00	7,058.65	921.35		

②其他商服用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2203222018B01116	梨树县	梨树县奉化大街	21,760.00	804.29	369.62	2018/11/8	其他商服用地
2	2203222017B00016	梨树县	梨树县梨树镇鸿升小区四梨大街东侧	7,815.00	478.28	612.00	2017/2/9	其他商服用地
3	2203222015B00018	梨树县	梨树镇韩州大路东侧、民主大街北侧	11,568.00	444.2112	384.00	2015/1/5	其他商服用地
4	2203222014B01648	梨树县	梨树镇韩州大路东侧、民主大街北侧	26,014.00	998.9376	384.00	2014/12/19	其他商服用地
	小计			67,157.00	2,725.72	405.87		

根据查询信息,考虑土地的面积、成交时间等信息,对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定2019年区域内用地地价。具体详见下表:

①其他普通商品住房用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2203222018B00380	梨树县	梨树镇滨河街南奉和路东	55,776.00	5,036.16	902.93	0.85	767.49	2018年3月21日	其他普通商品住房用地
2	2203222017B00345	梨树县	梨树县梨树镇同奉小区四号地块	15,124.00	1,525.52	1,008.68	0.1	100.87	2017年6月26日	其他普通商品住房用地
3	2203222017B00216	梨树县	梨树县梨树镇买卖大街南、西环路东	5,712.00	496.97	870.04	0.05	43.50	2017年4月10日	其他普通商品住房用地
	小计			76,612.00	7,058.65	921.35	1	911.86		

②其他商服用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2203222018B01116	梨树县	梨树县奉化大街	21,760.00	804.29	369.62	0.4	147.85	2018/11/8	其他商服用地
2	2203222017B00016	梨树县	梨树县梨树镇鸿升小区四大街东侧	7,815.00	478.28	612.00	0.2	122.40	2017/2/9	其他商服用地
3	2203222015B00018	梨树县	梨树镇韩州大路东侧、民主大街北侧	11,568.00	444.2112	384.00	0.2	76.80	2015/1/5	其他商服用地
4	2203222014B01648	梨树县	梨树镇韩州大路东侧、民主大街北侧	26,014.00	998.9376	384.00	0.2	76.80	2014/12/19	其他商服用地
	小计			67,157.00	2,725.72	405.87	1.00	423.85		

梨树县 2016 - 2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.0%、6.6%和 6.6%，近三年平均增速为 5.40%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 5.4%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

①其他普通商品住房用地价格：

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	911.86	961.10	1,013.00	1,067.70	1,125.36
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	911.86	956.18	1,002.65	1,051.38	1,102.47
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	911.86	951.25	992.35	1,035.22	1,079.94

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	1,186.13	1,250.18	1,317.69	1,388.84	1,463.84	1,542.89
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	1,156.05	1,212.24	1,271.15	1,332.93	1,397.71	1,465.64
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	1,126.59	1,175.26	1,226.03	1,278.99	1,334.25	1,391.89

②其他商服用地

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	423.85	446.74	470.86	496.29	523.09
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	423.85	444.45	466.05	488.70	512.45
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	423.85	442.16	461.26	481.19	501.98

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	551.33	581.11	612.49	645.56	680.42	717.16
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	537.36	563.47	590.86	619.57	649.68	681.26
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	523.66	546.28	569.88	594.50	620.18	646.98

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以近三年平均增速（5.40%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测自融资开始日起第十年项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.4% 的 80% 预计
1	梨树县文礼小区（西区）改造地块	5,372.29	5,129.60	4,896.70
2	梨树县林业小区（南区）改造地块	17,200.12	16,423.09	15,677.44
3	梨树县教育小区（二期）改造地块	15,999.77	15,276.97	14,583.35
4	梨树县康泰小区改造地块	1,714.66	1,637.19	1,562.85
5	梨树县南河小区改造地块	29,569.57	28,233.74	26,951.85
6	梨树县滨河小区改造地块	8,929.42	8,526.03	8,138.93
7	梨树县平安小区（一期）改造地块	51,664.90	49,330.90	47,091.12
8	梨树县南河小区（一期）改造地块	26,863.05	25,649.49	24,484.92
9	梨树县康平小区（南区）改造地块	11,588.48	11,008.27	10,454.35
10	梨树县农机小区（西区）改造地块	36,127.75	34,318.93	32,592.03
11	梨树县胜利三期改造地块	28,932.62	27,484.04	26,101.07
12	梨树县树俭小区（北区）改造地块	10,853.32	10,309.92	9,791.14
13	梨树县健阳小区（南区）改造地块	23,061.78	21,907.14	20,804.79
14	梨树县康乐小区（西区）改造地块	25,664.07	24,379.14	23,152.40
15	梨树县铁塔厂改造地块	1,377.74	1,308.76	1,242.91
16	梨树县康平小区（北区）改造地块	12,706.10	12,069.94	11,462.59
	合计	307,625.64	292,993.15	278,988.44

（3）土地出让收益预测

按融资存续期第十年全部出售完土地，自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

按 GDP 近三年平均增速 5.40% 的 100% 预计，土地出让收益情况

①梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目：

序号	项目	计提方式	单位	梨树县文礼 小区（西区） 改造地块	梨树县林业 小区（南区） 改造地块	梨树县教育 小区（二期） 改造地块	梨树县康 泰小区改 造地块	梨树县南河 小区改造地 块	梨树县滨河 小区改造地 块	梨树县平安 小区（一期） 改造地块	梨树县南河小 区（一期）改 造地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	3.67	11.75	10.93	2.52	20.2	6.1	37.97	20.16	113.30
二	出让土地回款		万元	5,372.29	17,200.12	15,999.77	1,714.66	29,569.57	8,929.42	51,664.90	26,863.05	157,313.78
三	用于资金平衡的土地 地相关收益		万元									
1	土地出让收入		万元	5,372.29	17,200.12	15,999.77	1,714.66	29,569.57	8,929.42	51,664.90	26,863.05	157,313.78
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1,611.69	5,160.04	4,799.93	514.40	8,870.87	2,678.83	15,499.47	8,058.92	47,194.15
3	计提各项资金		万元	661.19	2,116.88	1,969.15	217.10	3,639.26	1,098.97	6,370.66	3,314.28	19,387.49
3.1	省级农业土地开发 资金	土地出让面积 *0.9 元	万元	3.30	10.58	9.84	2.27	18.18	5.49	34.17	18.14	101.97
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	161.17	516.00	479.99	51.44	887.09	267.88	1,549.95	805.89	4,719.41
3.3	县级农业土地开发 资金	土地出让面积 *3.6 元	万元	13.21	42.30	39.35	9.07	72.72	21.96	136.69	72.58	407.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	161.17	516.00	479.99	51.44	887.09	267.88	1,549.95	805.89	4,719.41
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	161.17	516.00	479.99	51.44	887.09	267.88	1,549.95	805.89	4,719.41
3.6	保障性安居工程资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	161.17	516.00	479.99	51.44	887.09	267.88	1,549.95	805.89	4,719.41
4	用于资金平衡的土地 地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	4,711.10	15,083.24	14,030.62	1,497.56	25,930.31	7,830.45	45,294.24	23,548.77	137,926.29

②梨树县2018年北部棚户区(城中村)改造建设项目:

序号	项目	计提方式	单位	梨树县康平 小区(南区) 改造地块	梨树县农机 小区(西区) 改造地块	梨树县胜利 三期改造地 块	梨树县树俭 小区(北区) 改造地块	梨树县健阳 小区(南区) 改造地块	梨树县康乐 小区(西区) 改造地块	梨树县铁 塔厂改造 地块	梨树县康平 小区(北区) 改造地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	8.41	26.22	21	7.88	16.74	18.63	1	9.22	109.10
二	出让土地回款		万元	11,588.48	36,127.75	28,932.62	10,853.32	23,061.78	25,664.07	1,377.74	12,706.10	150,311.86
三	用于资金平衡的土 地相关收益		万元									-
1	土地出让收入		万元	11,588.48	36,127.75	28,932.62	10,853.32	23,061.78	25,664.07	1,377.74	12,706.10	150,311.86
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	3,476.54	10,838.33	8,679.79	3,256.00	6,918.53	7,699.22	413.32	3,811.83	45,093.56
3	计提各项资金		万元	1,428.45	4,453.31	3,566.42	1,337.86	2,842.73	3,163.52	169.82	1,566.21	18,528.32
3.1	省级农业土地开发 资金	土地出让面积 *0.9元	万元	7.57	23.60	18.90	7.09	15.07	16.77	0.90	8.30	98.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	347.65	1,083.83	867.98	325.60	691.85	769.92	41.33	381.18	4,509.34
3.3	县级农业土地开发 资金	土地出让面积 *3.6元	万元	30.28	94.39	75.60	28.37	60.26	67.07	3.60	33.19	392.76
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	347.65	1,083.83	867.98	325.60	691.85	769.92	41.33	381.18	4,509.34
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	347.65	1,083.83	867.98	325.60	691.85	769.92	41.33	381.18	4,509.34
3.6	保障性安居工程资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	347.65	1,083.83	867.98	325.60	691.85	769.92	41.33	381.18	4,509.34
4	用于资金平衡的土 地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	10,160.03	31,674.44	25,366.20	9,515.46	20,219.05	22,500.55	1,207.92	11,139.89	131,783.54

按 GDP 近三年平均增速 5.40% 的 90% 预计，土地出让收益情况

①梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目：

序号	项目	计提方式	单位	梨树县文礼 小区（西区） 改造地块	梨树县林业 小区（南区） 改造地块	梨树县教育 小区（二期） 改造地块	梨树县康 泰小区改 造地块	梨树县南河 小区改造地 块	梨树县滨 河小区改 造地块	梨树县平安 小区（一期） 改造地块	梨树县南河 小区（一期） 改造地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	3.67	11.75	10.93	2.52	20.2	6.1	37.97	20.16	113.30
二	出让土地回款		万元	5,129.60	16,423.09	15,276.97	1,637.19	28,233.74	8,526.03	49,330.90	25,649.49	150,207.01
三	用于资金平衡的 土地相关收益		万元									
1	土地出让收入		万元	5,129.60	16,423.09	15,276.97	1,637.19	28,233.74	8,526.03	49,330.90	25,649.49	150,207.01
2	土地收益	收入 *30%(1*30%)	万元	1,538.88	4,926.93	4,583.09	491.16	8,470.12	2,557.81	14,799.27	7,694.85	45,062.11
3	计提各项资金		万元	632.07	2,023.64	1,882.43	207.82	3,478.94	1,050.57	6,090.58	3,168.68	18,534.73
3.1	省级农业土地开 发资金	土地出让面 积*0.9 元	万元	3.30	10.58	9.84	2.27	18.18	5.49	34.17	18.14	101.97
3.2	国有土地收益基 金	净收益*10% (2*10%)	万元	153.89	492.69	458.31	49.12	847.01	255.78	1,479.93	769.49	4,506.22
3.3	县级农业土地开 发资金	土地出让面 积*3.6 元	万元	13.21	42.30	39.35	9.07	72.72	21.96	136.69	72.58	407.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	153.89	492.69	458.31	49.12	847.01	255.78	1,479.93	769.49	4,506.22
3.5	农田水利建设资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	153.89	492.69	458.31	49.12	847.01	255.78	1,479.93	769.49	4,506.22
3.6	保障性安居工程 资金	净收益*10% (2*10%)	万元	153.89	492.69	458.31	49.12	847.01	255.78	1,479.93	769.49	4,506.22
4	用于资金平衡的 土地相关收益	收入一各项 资金（1—3）	万元	4,497.53	14,399.45	13,394.54	1,429.37	24,754.80	7,475.46	43,240.32	22,480.81	131,672.28

②梨树县2018年北部棚户区（城中村）改造建设项目：

序号	项目	计提方式	单位	梨树县康平 小区(南区) 改造地块	梨树县农机 小区(西区) 改造地块	梨树县胜利 三期改造地 块	梨树县树俭 小区(北区) 改造地块	梨树县健阳 小区(南区) 改造地块	梨树县康乐 小区(西区) 改造地块	梨树县铁 塔厂改造 地块	梨树县康平 小区(北区) 改造地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	8.41	26.22	21	7.88	16.74	18.63	1	9.22	109.10
二	出让土地回款		万元	11,008.27	34,318.93	27,484.04	10,309.92	21,907.14	24,379.14	1,308.76	12,069.94	142,786.14
三	用于资金平衡的土 地相关收益		万元									-
1	土地出让收入		万元	11,008.27	34,318.93	27,484.04	10,309.92	21,907.14	24,379.14	1,308.76	12,069.94	142,786.14
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	3,302.48	10,295.68	8,245.21	3,092.98	6,572.14	7,313.74	392.63	3,620.98	42,835.84
3	计提各项资金		万元	1,358.85	4,236.27	3,392.58	1,272.66	2,704.17	3,009.32	161.54	1,489.89	17,625.28
3.1	省级农业土地开发 资金	土地出让面积 *0.9元	万元	7.57	23.60	18.90	7.09	15.07	16.77	0.90	8.30	98.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	330.25	1,029.57	824.52	309.30	657.21	731.37	39.26	362.10	4,283.58
3.3	县级农业土地开发 资金	土地出让面积 *3.6元	万元	30.28	94.39	75.60	28.37	60.26	67.07	3.60	33.19	392.76
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	330.25	1,029.57	824.52	309.30	657.21	731.37	39.26	362.10	4,283.58
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	330.25	1,029.57	824.52	309.30	657.21	731.37	39.26	362.10	4,283.58
3.6	保障性安居工程资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	330.25	1,029.57	824.52	309.30	657.21	731.37	39.26	362.10	4,283.58
4	用于资金平衡的土 地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	9,649.42	30,082.66	24,091.46	9,037.26	19,202.97	21,369.82	1,147.22	10,580.05	125,160.86

按 GDP 近三年平均增速 5.40% 的 80% 预计，土地出让收益情况

①梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）改造建设项目：

序号	项目	计提方式	单位	梨树县文礼 小区（西区） 改造地块	梨树县林业 小区（南区） 改造地块	梨树县教育 小区（二期） 改造地块	梨树县康 泰小区改 造地块	梨树县南河 小区改造地 块	梨树县滨 河小区改 造地块	梨树县平安 小区（一期） 改造地块	梨树县南河 小区（一期） 改造地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	3.67	11.75	10.93	2.52	20.2	6.1	37.97	20.16	113.30
二	出让土地回款		万元	4,896.70	15,677.44	14,583.35	1,562.85	26,951.85	8,138.93	47,091.12	24,484.92	143,387.16
三	用于资金平衡的 土地相关收益		万元									
1	土地出让收入		万元	4,896.70	15,677.44	14,583.35	1,562.85	26,951.85	8,138.93	47,091.12	24,484.92	143,387.16
2	土地收益	收入 *30%(1*30%)	万元	1,469.01	4,703.23	4,375.01	468.86	8,085.56	2,441.68	14,127.34	7,345.48	43,016.17
3	计提各项资金		万元	604.11	1,934.16	1,799.19	198.90	3,325.14	1,004.13	5,821.78	3,028.92	17,716.33
3.1	省级农业土地开 发资金	土地出让面 积*0.9 元	万元	3.30	10.58	9.84	2.27	18.18	5.49	34.17	18.14	101.97
3.2	国有土地收益基 金	净收益*10% (2*10%)	万元	146.90	470.32	437.50	46.89	808.56	244.17	1,412.73	734.55	4,301.62
3.3	县级农业土地开 发资金	土地出让面 积*3.6 元	万元	13.21	42.30	39.35	9.07	72.72	21.96	136.69	72.58	407.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	146.90	470.32	437.50	46.89	808.56	244.17	1,412.73	734.55	4,301.62
3.5	农田水利建设资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	146.90	470.32	437.50	46.89	808.56	244.17	1,412.73	734.55	4,301.62
3.6	保障性安居工程 资金	净收益*10% (2*10%)	万元	146.90	470.32	437.50	46.89	808.56	244.17	1,412.73	734.55	4,301.62
4	用于资金平衡的 土地相关收益	收入—各项 资金（1—3）	万元	4,292.59	13,743.28	12,784.16	1,363.95	23,626.71	7,134.80	41,269.34	21,456.00	125,670.83

②梨树县2018年北部棚户区（城中村）改造建设项目：

序号	项目	计提方式	单位	梨树县康平 小区(南区) 改造地块	梨树县农机 小区(西区) 改造地块	梨树县胜利 三期改造地 块	梨树县树俭 小区(北区) 改造地块	梨树县健阳 小区(南区) 改造地块	梨树县康乐 小区(西区) 改造地块	梨树县铁 塔厂改造 地块	梨树县康平 小区(北区) 改造地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	8.41	26.22	21	7.88	16.74	18.63	1	9.22	109.10
二	出让土地回款		万元	10,454.35	32,592.03	26,101.07	9,791.14	20,804.79	23,152.40	1,242.91	11,462.59	135,601.28
三	用于资金平衡的土 地相关收益		万元									-
1	土地出让收入		万元	10,454.35	32,592.03	26,101.07	9,791.14	20,804.79	23,152.40	1,242.91	11,462.59	135,601.28
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	3,136.31	9,777.61	7,830.32	2,937.34	6,241.44	6,945.72	372.87	3,438.78	40,680.39
3	计提各项资金		万元	1,292.37	4,029.03	3,226.62	1,210.38	2,571.89	2,862.12	153.66	1,417.01	16,763.08
3.1	省级农业土地开发 资金	土地出让面积 *0.9 元	万元	7.57	23.60	18.90	7.09	15.07	16.77	0.90	8.30	98.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	313.63	977.76	783.03	293.73	624.14	694.57	37.29	343.88	4,068.03
3.3	县级农业土地开发 资金	土地出让面积 *3.6 元	万元	30.28	94.39	75.60	28.37	60.26	67.07	3.60	33.19	392.76
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	313.63	977.76	783.03	293.73	624.14	694.57	37.29	343.88	4,068.03
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	313.63	977.76	783.03	293.73	624.14	694.57	37.29	343.88	4,068.03
3.6	保障性安居工程资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	313.63	977.76	783.03	293.73	624.14	694.57	37.29	343.88	4,068.03
4	用于资金平衡的土 地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	9,161.98	28,563.00	22,874.45	8,580.76	18,232.90	20,290.28	1,089.25	10,045.58	118,838.20

根据上述测算,在接近三年 GDP 平均增速 5.4%的 100%计算土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收入为 307,625.64 元,用于资金平衡土地相关收益为 269,709.83 万元;

同理计算,在接近三年 GDP 平均增速 5.4%的 90%计算土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收入为 292,993.15 元,用于资金平衡土地相关收益为 256,833.14 万元;

在接近三年 GDP 平均增速 5.4%的 80%计算土地价格增长率时,用于资金平衡的土地相关收入为 278,988.44 元,用于资金平衡土地相关收益为 244,509.03 万元。

(三) 还本付息的测算

2019 年吉林省棚改专项债券(六期)--2019 年吉林省政府专项债券(十三期)梨树县棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 10 亿元。本次融资包括吉林省梨树县 2017-2018 年南部棚户区(城中村)改造建设项目和梨树县 2018 年北部棚户区(城中村)改造建设项目两个项目。其中,(1)吉林省梨树县 2017-2018 年南部棚户区(城中村)改造建设项目计划融资金额 5 亿元,其中本期拟融资金额 4 亿元,专项债券利率暂按 7 月 13 日中债网公布的前 5 个工作日 10 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25%,即 4.2%进行测算,期限 10 年,每半年支付一次利息,并于第 10 年年末偿还本金;2018 年已发行项目收益专项债 1 亿元,利率 3.97%,期限为 10 年,每半年付息一次,并于第 10 年末偿还本金;(2)梨树县 2018 年北部棚户区(城中村)改造建设项目计划融资金额 5 亿元,其中本期拟融资金额 3 亿元,专项债券利率暂按 7 月 13 日中债网公布的前 5 个工作日 10 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25%,即 4.2%进行测算,期限 10 年,每半年支付一次利息,并于第 10 年年末偿还本金;2018 年已发行普通专项债 1 亿元,利率 3.77%,期限为 5 年,每年付息一次,并于第 5 年末偿还本金;拟在 2020 年发行期限 10 年债券 1 亿元,预期融资利率为 4.20%,每半年支付一次利息,第 10 年末偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下:

(1) 本期债券融资应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		70,000.00		4.20%	1,225.00	1,225.00

2020年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2021年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2022年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2023年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2024年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2025年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2026年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2027年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2028年	70,000.00			4.20%	2,940.00	2,940.00
2029年	70,000.00		70,000.00	4.20%	1,715.00	1,715.00
合计		70,000.00	70,000.00		29,400.00	99,400.00

(2) 已发行项目收益专项债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018年		10,000.00		3.97%	66.17	66.17
2019年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2020年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2021年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2022年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2023年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2024年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2025年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2026年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2027年	10,000.00			3.97%	397.00	397.00
2028年	10,000.00		10,000.00	3.97%	330.83	10,330.83

合计		10,000.00	10,000.00		3,970.00	13,970.00
----	--	-----------	-----------	--	----------	-----------

(3) 已发行普通专项债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018年		10,000.00		3.77%	62.83	62.83
2019年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2020年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2021年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2022年	10,000.00			3.77%	377.00	377.00
2023年	10,000.00		10,000.00	3.77%	314.17	10,314.17
合计		10,000.00	10,000.00		1,885.00	11,885.00

(4) 拟发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020年		10,000.00		4.20%	210.00	210.00
2021年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2022年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2023年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2024年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2025年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2026年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2027年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2028年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00
2029年	10,000.00			4.20%	420.00	420.00

2030年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	4.20%	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00		4,200.00	14,200.00

(四) 综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年吉林省棚改专项债券(六期)--2019年吉林省政府专项债券(十三期)梨树县棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年GDP平均增速5.4%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220102081828677Y

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

类型 特殊普通合伙分支机构

营业场所 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室

负责人 崔志彪

成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年11月13日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本、出具清算事宜中的审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告、会计审计报告、财务审计报告、资产评估报告、法律、法规和国务院规定其止的其他项目；不得经营：许可经营项目自主选择和经营文件经营；一般经营项目自主选择和经营。

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



登记机关

2016年06月17日

证书序号: 5000378



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

负责人: 崔志彪

经营场所: 南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201

批准执业文号: 吉财审批复〔2009〕5号

批准执业日期: 2009年03月01日



- 说明
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
 2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
 3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 吉林省财政厅

二〇一八年七月五日

中华人民共和国财政部制

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”公示企业信用信息。网址: www.cgsa.gov.cn。自即时信息产生之日起20个工作日内以书面方式向市场监督管理总局备案。

年度 Annual Report
吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this report

吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2016年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格

2018年12月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意转让
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
印章
Stamp of the transferee business of CPAs
日期
Date

2018年12月27日

印章
Stamp of the transferee business of CPAs
日期
Date

2018年12月27日

年度 Annual Report
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this report

吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格

2019年12月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意转让
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
印章
Stamp of the transferee business of CPAs
日期
Date

2019年12月27日

印章
Stamp of the transferee business of CPAs
日期
Date

2019年12月27日



姓名 Full name 陈会明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-11-07
工作单位 Working unit 长春华泰会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 211003196811073518



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

年 月 日
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs



中国注册会计师协会



姓名 许红清
Full name
性别 别女
Sex
出生日期 1979-05-18
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197905180829
Identity card No.

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）
--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
双辽市棚改项目

财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第 00076 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS JILIN BRANCH





大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）双辽市棚改项目财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第 00076 号



我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）双辽市棚改项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经专项审核，我们认为，在相关土地征收单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的双辽地区土地征收共五个项目地块，具体包括：PG-04 地块、PG-05 地块、PG-06 地块、PG-07 地块、PG-19 地块，拟发行专项债券 24,000.00 万元，预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

2019 年双辽市棚户区改造项目情况

一、基本情况

2019 年双辽市棚户区改造项目，拟发行债券总额为 24,000.00 万元，拟出让土地面积共计 23.95 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
双辽市住房和城乡建设局	PG-04	东至西善街、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至居民区
双辽市住房和城乡建设局	PG-05	东至 PG-04 地块、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至 PG-03 地块
双辽市住房和城乡建设局	PG-06	东至 PG-29 地块、南至 PG-07 地块、西至 PG-19 地块、北至五中
双辽市住房和城乡建设局	PG-07	东至 PG-29 地块、西至 PG-22 地块、西至西善路、北至 PG-29 地块
双辽市住房和城乡建设局	PG-19	东至五中、南至 PG-27 地块、西至 PG-24 地块、北至 PG-11 地块

二、应付本息情况

2019 年双辽市棚户区改造项目本次拟融资金额 24,000.00 万元，假设融资年利率 4.2%，期限为 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		24,000.00				
2020 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2021 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2022 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2023 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2024 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2025 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2026 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2027 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2029 年	24,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	25,008.00
合计			24,000.00		10,080.00	34,080.00

三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

（一）基本假设条件

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、土地出让等预计收入能够实现；
- 6、项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让单价及面积预测依据。

1、单价预测依据

根据双辽市棚户项目改造计划，共分 5 个地块包括：PG-04 地块、PG-05 地块、PG-06 地块、PG-07 地块、PG-19 地块。土地规划性质为商业 III 和 IV 类和居住 III 类，吉林拓展土地评估有限公司已对上述 5 个地块进行评估，确定暂时土地地出让价格为 1405 元/平方米，项目单位根据地块级别和不同用途对土地单价进行修正，经修正后调整，预计土地出让单价如下：

单位：万元

地块名称	土地用途	土地级别	面积(平方米)	修正后现基准地价	土地预计出让时间	2019 年地出让收入
PG-04 地块	住宅用地	III	32,580.00	1,300.00	2025 年	4,235.40
	商服用地	IV	8,140.00	1,400.00		1,139.60



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

地块名称	土地用途	土地级别	面积(平方米)	修正后现基准地价	土地预计出让时间	2019 年土地出让收入
PG-05 地块	住宅用地	III	34,300.00	1,300.00	2028 年	4,459.00
	商服用地	IV	8,580.00	1,400.00		1,201.20
PG-06 地块	住宅用地	III	17,540.00	1,300.00	2023 年	2,280.20
	商服用地	IV	4,380.00	1,400.00		613.20
PG-07 地块	住宅用地	III	67,000.00	1,300.00	2029 年	8,710.00
	商服用地	IV	16,800.00	1,400.00		2,352.00
PG-19 地块	住宅用地	III	40,200.00	1,300.00	2028 年	5,226.00
	商服用地	III	10,000.00	1,550.00		1,550.00
合计			239,520.00			31,766.60

2、可出让面积预测依据

根据由双辽城乡规划设计室 5 个地块规划条件和项目可研报告确认，债券存续期内可用于双辽市棚改专项债权计划项目资金平衡的出让土地共计 23.95 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：吉林省财政厅《转发财政部、国土资源部《关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知》（财综[2004]49 号）和《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25 号），收取标准：农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（双辽市为 30 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）；

教育资金：财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%；

农田水利建设资金：财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利资金的有关事项的通知》（财综【2011】48 号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%；



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

根据项目可研报告，项目估算总投资 69,303.31 万元，包括房屋征收补偿安置费用 48,517.85 万元，工程费用 18,266.08 万元，预备费 1,327.80 万元，其他费用 1,191.58 万元，预计项目开发成本高于土地出让收入，未计提教育基金及农田水利建设基金。本项目扣减政策性成本全部为农业土地开发资金。

（三）预计出让土地产生的现金流入

根据项目可研报告，各地块土地出让时间：PG-04 地块土地出让时间是第 6 年，PG-05 地块土地出让时间是第 9 年，PG-06 地块土地出让时间是第 4 年，PG-07 地块土地出让时间是第 10 年，PG-19 地块土地出让时间是第 9 年。

以 2019 年本地区预期 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地出让收入，具体如下：

单位：万元

项目	按 GDP 增速的 100% 预计土地 出让收入	按 GDP 增速的 90% 预计土地 出让收入	按 GDP 增速的 80% 预计土地 出让收入
PG-04 地块	7,624.54	7,369.23	7,121.08
PG-05 地块	9,562.79	9,086.51	8,631.44
PG-06 地块	3,652.85	3,570.84	3,490.23
PG-07 地块	19,810.36	18,717.15	17,678.54
PG-19 地块	11,447.91	10,877.75	10,332.96
合计	52,098.45	49,621.48	47,254.25

项目单位预计土地出让政策性成本 107.78 万元，以 2019 年本地区预期 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地出让收益，具体如下

单位：万元

项目	按 GDP 增速的 100% 预 计土地出让收益	按 GDP 增速的 90% 预计 土地出让收益	按 GDP 增速的 80% 预计 土地出让收益
PG-04 地块	7,606.22	7,350.91	7,102.76
PG-05 地块	9,543.49	9,067.21	8,612.14



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

项目	按 GDP 增速的 100% 预计土地出让收益	按 GDP 增速的 90% 预计土地出让收益	按 GDP 增速的 80% 预计土地出让收益
PG-06 地块	3,642.99	3,560.98	3,480.37
PG-07 地块	19,772.65	18,679.44	17,640.83
PG-19 地块	11,425.32	10,855.16	10,310.37
合计	51,990.67	49,513.70	47,146.47

四、棚户区改造项目收益与融资平衡情况

此次债券发行对应项目计划拟出让土地面积共计 23.95 万平方米，项目总投资 69,303.31 万元，项目预计发行专项债券融资 24,000.00 万元，预计利息 10,080.00 万元。用于收益与融资自求平衡棚户区改造地块预计于债券存续期内完成出让，依据土地出让计划、项目地块基准地价进行修正及地块周边近一年的平均地价。按照 GDP 增速的 100%，90% 及 80% 计算得出的土地出让收益分别为 51,990.67 万元，49,513.70 万元，47,146.47 万元，棚户区改造项目专项债券对应地块项目土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数分别为 1.53、1.45、1.38，可以实现项目收益与融资自求平衡，项目收益与融资平衡情况见下表：

单位：万元

项目总投资	按 GDP 增速的 100% 预计土地出让收益	按 GDP 增速的 90% 预计土地出让收益	按 GDP 增速的 80% 预计土地出让收益	本息合计	按 GDP 增速的 100% 确认本息覆盖倍数	按 GDP 增速的 90% 确认本息覆盖倍数	按 GDP 增速的 80% 确认本息覆盖倍数
69,303.31	51,990.67	49,513.70	47,146.47	34,080.00	1.53	1.45	1.38



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946132

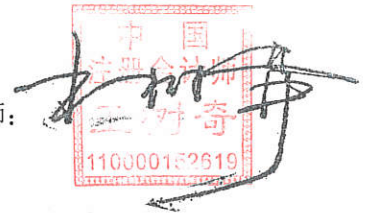
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月三十一日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

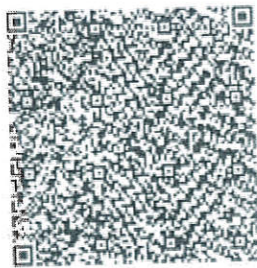
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律法规规定的其他业务。



登记机关



2015年03月02日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”（网址：www.ccg.gov.cn）进行年度报告；

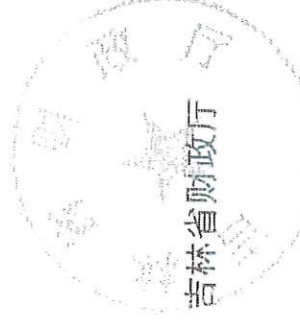
自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283 <http://211.141.74.198:8081/aiccips>

证书序号: 5000369

说明

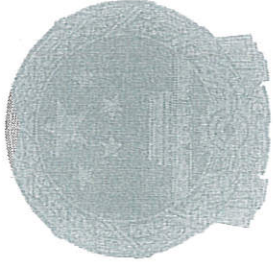
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 吉林省财政厅

二〇一八年 七月 五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所

负责人: 闫秀敏

经营场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所执业证书编号: 110101412201

批准执业文号: 吉财审批复〔2013〕2号

批准执业日期: 2013年05月27日



姓名: 王河奇
 Full name: 王河奇
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-12
 Date of Birth: 1970-09-12
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所
 Working unit: 中磊会计师事务所吉林分所
 身份证号码: 230102197009122815
 ID card No: 230102197009122815

证书编号: 110000152619
 No. of Certificate: 110000152619

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 二〇〇四 年 十 月 十八 日
 Date of Issuance: 二〇〇四 年 十 月 十八 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
 2019年度任职业资格检查合格

吉林省注册会计师协会
 2010年 2月 1日
 任职业资格检查合格

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所
 吉林分所
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013年 5月 28日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(吉林分所)
 吉林分所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年 5月 28日



姓 名 李强
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1983-04-04
Date of birth
工作单位 大德会计师事务所(特殊普通合伙企业)吉林分所
Working unit
身份证号码 220102198304044236
Identity Card No.

证书编号: 110101400507
No. of Certificate
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018 年 02 月 04 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

年 月 日
/ /

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—
2019 年吉林省政府专项债券（十三期）
伊通满族自治县棚改项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00074 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS JILIN BRANCH





大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府 专项债券（十三期）伊通满族自治县棚改项目 财务评价报告



大信专审字[2019]第 00074 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）伊通满族自治县棚改项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具评价报告。

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经审核，我们认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的伊通满族自治县棚改共计 1 个项目，拟发行债券 12,000.00 万元，预期土地出让收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

伊通满族自治县棚改项目情况

一、基本情况

2019 年伊通满族自治县棚改项目 1 个，共计 3 个地块，拟发行债券总额为 12,000.00 万元，其中拟出让地块 2 个，分别为夏荫园东地块、伊河新城地块。拟出让土地面积共计 24.83 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
伊通满族自治县住房和城乡建设局	夏荫园东地块	东起伊通大街，西至乌苏大街，南起正阳路和永宁西路，北至伊通河
伊通满族自治县住房和城乡建设局	伊河新城地块	东起福安街，西至伊通大街，南起伊通河，北至将军路
伊通满族自治县住房和城乡建设局	郭家屯（一期）	东起 A85 玉雪日杂副食店巷道以西，西至伊通河，南起人民大路，北至永宁东路

二、应付本息情况

伊通满族自治县棚改项目本次拟融资金额 12,000.00 万元，假设债券利率按 4.20%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		12,000.00		12,000.00	252.00	252.00
2020	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2021	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2022	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2023	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2024	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2025	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2026	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2027	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2028	12,000.00			12,000.00	504.00	504.00
2029	12,000.00		12,000.00		252.00	12,252.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,040.00	17,040.00



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

（一）基本假设条件

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、土地出让等预计收入能够实现；
- 6、项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让单价及面积预测依据。

1、单价预测依据

根据伊通满族自治县棚户项目改造计划，拟出让土地共分 2 个地块包括：夏荫园东地块、伊河新城地块。土地规划性质为居住用地，选择以基准地价通过 GDP 增长率修正系数后的金额确定为预计土地出让单价，2019 年伊通满族自治县预期 GDP 增速为 5%。

经基准地价修正后调整，预计土地 2019 年出让单价如下：

项目名称	土地类型	土地级别	可出让面积	预计土地出让收入	预计 2019 年土地平均出让平均单价（元/平方米）
夏荫园东地块	商住宅用地	二级	8.42	7,098.08	843.00
伊河新城地块	商住宅用地	三级	16.41	10,205.81	621.93
合计			24.83	17,303.89	

分别以 2019 年伊通满族自治县预期 GDP 增速 5% 的 100%、90% 的比例测算出让年份土地价格，本项目预计在第 10 年进行土地出让。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

预计土地在第十年出让单价如下：

地块名称	预计土地平均出让平均单价（元/平方米）	
	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 90% 预计
夏荫园东地块	1,373.33	1,309.32
伊河新城地块	1,012.71	965.50

2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年吉林省伊通满族自治县棚改方案确认，债券存续期内可用于伊通满族自治县棚改项目资金平衡的土地共计 24.83 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发【2004】25 号），收取标准： $(\text{土地出让收入}-\text{土地开发成本}) \times 15\%$ ；

教育资金：依据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号），收取标准为土地（土地出让收入-当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出-土地开发支出-计提农业土地开发资金支出-补助被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费-缴纳新增建设用地土地有偿使用费） $\times 10\%$ ；

农田水利建设资金：依据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），收取标准为（土地出让收入-当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出-土地开发支出-计提农业土地开发资金支出-补助被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费-缴纳新增建设用地土地有偿使用费） $\times 10\%$ ；

国有土地收益基金：根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，收取标准：土地净收益 $\times 10\%$ ；



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxinca.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

保障性安居工程资金：依据财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综[2011]41 号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金。伊通满族自治县按照可支配余额 10%计提保障性安居工程资金。

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设伊通满族自治县棚改项目的 2 个地块为拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易。夏荫园东地块、伊河新城地块，以基准地价通过 GDP 增长率修正系数后的金额确定出平均单价，分别以 2019 年伊通满族自治县预期 GDP 增速 5%的 100%、90%的比例测算出让年份土地价格，预计用于项目资金平衡的土地出让收益分别为为 27,003.43 万元、26,333.43 万元。具体如下：

按 2019 年 GDP 增速的 100%预计土地出让收益

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计地块出让收入	扣减金额						预计用于项目资金平衡的土地出让收益
				农业土地开发资金	教育资金	农田水利建设资金	保障性安居工程资金	国有土地收益基金	合计	
夏荫园东地块	8.42	1,373.33	11,563.44	220.82	125.14	125.14	125.14	125.14	721.38	10,842.06
伊河新城地块	16.41	1,012.71	16,618.57	139.96	79.31	79.31	79.31	79.31	457.20	16,161.37
合计	24.83		28,182.01	360.78	204.45	204.45	204.45	204.45	1,178.58	27,003.43

按 2019 年 GDP 增速的 90%预计土地出让收益

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计地块出让收入	扣减金额						预计用于项目资金平衡的土地出让收益
				农业土地开发资金	教育资金	农田水利建设资金	保障性安居工程资金	国有土地收益基金	合计	
夏荫园东地块	8.42	1,309.32	11,024.47	139.98	79.32	79.32	79.32	79.32	457.26	10,567.21
伊河新城地块	16.41	965.50	15,843.86	23.76	13.47	13.47	13.47	13.47	77.64	15,766.22
合计	24.83		26,868.33	163.74	92.79	92.79	92.79	92.79	534.90	26,333.43



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

四、棚改项目收益与融资平衡情况

此次债券发行对应 3 个地块，其中拟出让的 2 个地块计划拟出让土地面积共计 24.83 万平方米，项目总投资 19,825.27 万元，项目预计发行债券融资 12,000.00 万元。用于收益与融资自求平衡棚改地块预计于在第 10 年完成出让。依据土地出让计划、项目地块基准地价进行修正。分别以 2019 年伊通满族自治县预期 GDP 增速 5% 的 100%、90% 的比例测算出让年份土地价格，预计的土地出让收入分别为 28,182.01 万元、26,868.33 万元，棚改专项债券对应地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数分别为 1.65、1.58；预计用于项目资金平衡的土地出让收益分别为 27,003.43 万元、26,333.43 万元，棚改专项债券对应地块项目土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数分别为 1.58、1.55，可以实现项目收益与融资自求平衡。

按 2019 年 GDP 增速的 100% 预计土地出让收益及覆盖倍数

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2018 年本次申请发行债券金额	2018 年本次申请发行债券利息	土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数
夏荫园东地块、伊河新城地块、郭家屯（一期）	19,825.27	28,182.01	27,003.43	12,000.00	5,040.00	1.65	1.58
合计	19,825.27	28,182.01	27,003.43	12,000.00	5,040.00	1.65	1.58



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946131

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

按 2019 年 GDP 增速的 90% 预计土地出让收益及覆盖倍数

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2018 年本次申请发行债券金额	2018 年本次申请发行债券利息	土地出让收入对专项债券本息的整体覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的整体覆盖倍数
夏荫园东地块、伊河新城地块、郭家屯（一期）	19,825.27	26,868.33	26,333.43	12,000.00	5,040.00	1.58	1.55
合计	19,825.27	26,868.33	26,333.43	12,000.00	5,040.00	1.58	1.55

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



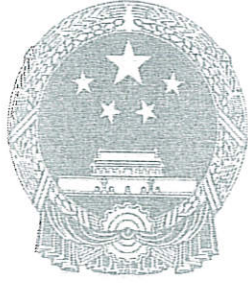
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月三日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律法规规定的其他业务。



登记机关

2015 年 03 月 02 日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”（网址：www.cccgs.gov.cn）进行年度报告；

自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283 <http://211.141.74.198:8081/aiccips>

证书序号: NO.504138

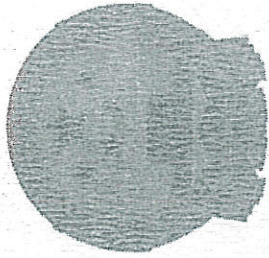
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 吉林省财政厅

二〇一三年 十二月 九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)
吉林分所

负责人: 闫秀敏

办公场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所编号: 110101412201

批准设立文号: 吉财审批复【2013】2号

批准设立日期: 2013-05-27



姓名: 王柯奇
 Full name: 王柯奇
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-12
 Date of birth: 1970-09-12
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所
 Working unit: 中磊会计师事务所吉林分所
 身份证号码: 220102197009122815
 Identity card No.: 220102197009122815

证书编号: 110000152619
 No. of Certificate: 110000152619

授权注册会计师协会: 吉林省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 二〇〇四年五月十八日
 Date of Issuance: 二〇〇四年五月十八日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
 2019年度任职资格检查合格

2010年2月1日
 2010年2月1日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer out Institute of CPAs
 2013年5月28日
 2013年5月28日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年5月28日
 2013年5月28日



姓名: 袁哲
 Full name: _____
 性别: 女
 Sex: _____
 出生日期: 1971-05-04
 Date of birth: _____
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所
 Working unit: _____
 身份证号码: 220202197105044242
 Identity card No.: _____

证书编号: 220100280343
 No. of Certificate: _____

批准发布协会: 吉林省注册会计师协会
 Authorized issuer of CPA: _____

发证日期: 一九九六 年 五 月 十 日
 Date of issuance: _____

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
 2019年度任职资格检查合格

2010年 5 月 1 日
 2010年度任职资格检查合格

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所
 吉林省分所
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013年 6 月 24 日
 2013 y 6 m 24 d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年 6 月 24 日
 2013 y 6 m 24 d