

**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）**

**——龙井市棚改项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02059 号



本报告的防伪标识号为 201948609, 可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

## 目录

财务评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-18



**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）**  
**龙井市棚改项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02059 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）龙井市棚改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负责前提下，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）龙井市棚改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 年吉林省龙井市棚户区改造项目计划总融资金额 3 亿元，本期拟融资金额 2 亿元，专项债券利率暂按 4.20%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，第 10 年年末偿还本金。融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

本报告的防伪标识号为 201948609，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019年		20,000.00		20,000.00	4.20%	350.00	350.00
2020年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2021年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2022年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2023年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029年	20,000.00	20,000.00	20,000.00		4.20%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

## 2. 销售产生的现金流入

### (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收入实现。

土地出让收入（除天宝山国有工矿地块和开山屯国有工矿地块外）以经查询 2016 年以来龙井市类似地段或区域相关土地出让信息，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据；开山屯国有工矿地块以 2016 年龙井市公布的基准地价为参考依据。

龙井市 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 1.62%、7.07%和 0.19%，近三年平均增速为 2.96%，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 2.96%。

### (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 2016-2018 年龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96%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

本报告的防伪标识号为 201948609, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

障性安居工程资金等支出情况, 按照保守性原则测算可用于资金平衡的相关土地收益。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	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 80%预计
1	花好悦园	11,952.51	11,613.27	11,282.80
2	龙明新村	2,224.10	2,160.97	2,099.48
3	如意雅居	5,364.99	5,212.72	5,064.38
4	铁北回购	9,730.65	9,454.47	9,185.43
5	果农新村	2,119.11	2,058.97	2,000.38
6	盛泰二期	1,499.02	1,456.47	1,415.03
7	水岸三期	11,184.21	10,866.78	10,557.55
8	开山屯国有工矿	21,168.45	20,559.60	19,981.84
9	2017年开山屯国有工矿	-	-	-
10	天宝山国有工矿	-	-	-
	合计	65,243.04	63,383.25	61,586.89

#### 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	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 80%预计
1	花好悦园	9,688.71	9,410.51	9,139.52
2	龙明新村	1,802.83	1,751.10	1,700.65
3	如意雅居	4,348.83	4,224.00	4,102.34
4	铁北回购	7,887.65	7,661.19	7,440.59
5	果农新村	1,717.75	1,668.45	1,620.38
6	盛泰二期	1,215.09	1,180.22	1,146.22
7	水岸三期	9,065.90	8,805.59	8,552.04
8	开山屯国有工矿	17,003.37	16,504.12	16,030.36
9	2017年开山屯国有工矿	-	-	-
10	天宝山国有工矿	-	-	-
	合计	52,730.13	51,205.18	49,732.10

### 3. 预期土地出让收入和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自筹资金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况及 2016 年龙井市公布的基准地价等的查询, 预期土地出让收入和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: 按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.30; 按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.23; 按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.17;

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后产生的收益计算本息覆盖倍数:

按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.86; 按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.80; 按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 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;

按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 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			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年	-	350.00	350.00			
2020 年	-	840.00	840.00			
2021 年	-	840.00	840.00			
2022 年	-	840.00	840.00			

本报告的防伪标识号为 201948609, 可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

2023 年	-	840.00	840.00		
2024 年	-	840.00	840.00		
2025 年	-	840.00	840.00		
2026 年	-	840.00	840.00		
2027 年	-	840.00	840.00		
2028 年		840.00	840.00		
2029 年	20,000.00	490.00	20,490.00	65,243.04	52,730.13
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	65,243.04	52,730.13
本息覆盖倍数				2.30	1.86

按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 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			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2019 年	-	350.00	350.00			
2020 年	-	840.00	840.00			
2021 年	-	840.00	840.00			
2022 年	-	840.00	840.00			
2023 年	-	840.00	840.00			
2024 年	-	840.00	840.00			
2025 年	-	840.00	840.00			
2026 年	-	840.00	840.00			
2027 年	-	840.00	840.00			
2028 年		840.00	840.00			
2029 年	20,000.00	490.00	20,490.00	63,383.25	51,205.18	
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	63,383.25	51,205.18	
本息覆盖倍数				2.23	1.80	

按龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 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	项目收益情况	备注
----	----------	--------	----

本报告的防伪标识号为 201948609, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2019 年	-	350.00	350.00		
2020 年	-	840.00	840.00		
2021 年	-	840.00	840.00		
2022 年	-	840.00	840.00		
2023 年	-	840.00	840.00		
2024 年	-	840.00	840.00		
2025 年	-	840.00	840.00		
2026 年	-	840.00	840.00		
2027 年	-	840.00	840.00		
2028 年		840.00	840.00		
2029 年	20,000.00	490.00	20,490.00	61,586.89	49,732.10
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	61,586.89	49,732.10
本息覆盖倍数				2.17	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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·长春

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）龙井市相关棚改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及 2016 年龙井市公布的基准地价、近三年 GDP 的增速、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）龙井市相关棚改项目土地出让收益预测表（龙井市近三年平均增速为 2.96% 增速的 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）主管单位

单位名称：龙井市住房和城乡建设局

单位性质：机关

法定代表人：李学春

主管业务：城市建设及行业管理

## （二）项目概况

### 1.项目位置及四至范围

（1）花好悦园：东至机动大队、南至外环路、西至原武警部队、北至东山公园；

（2）龙明新村：东至海兰江、西至稻田地、南至帝景园、北至高压铁塔；

（3）如意雅居：东至稻田地、西至龙和铁路、南至稻田地、北至工农桥；

（4）铁北回购：东至铁路线、南至盛泰花园、西至国电公司、北至稻田地；

（5）果农新村：东至龙池村稻田地、南至龙池村稻田地、西至延龙公路、北至熊乐园；

（6）盛泰二期：龙井市海兰路北侧、铁北路西侧；

（7）水岸三期：国税局东侧、海兰路南路。龙和铁路西侧、龙朝铁路北侧；

（8）开山屯国有工矿国有工矿：南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北；

（9）2017年开山屯国有工矿国有工矿：开山屯国有工矿镇南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北；

（10）天宝山国有工矿：东至稻田地、南至延边朝药集团股份有限公司、西至工农街、北至环卫五号站。

### 2.项目内容及规模

（1）花好悦园：项目总占地面积为 5.7746 万 $m^2$ ，总建筑面积 8.3488 万 $m^2$ ，其中，住宅建筑面积 6.0659 万 $m^2$ ，配套公建面积为 0.5939 万 $m^2$ ；

（2）龙明新村：项目总占地面积为 1.53 万 $m^2$ ，总建筑面积 1.8679 万 $m^2$ ，其中，住宅建筑面积 1.4345 万 $m^2$ ，配套公建面积为 0.2339 万 $m^2$ ；

（3）如意雅居：该项目共征收居民住宅 960 户，拆迁面积 6.5 万 $m^2$ ；项目共安置居民 960 户。新建回迁楼占地面积 3.84 万 $m^2$ ，总建筑面积 6.72 万 $m^2$ ，其中住宅面

积 6.42 万 m<sup>2</sup>，其余为配套公建和车库建筑面积。同时，建设小区内道路、给排水、供热、燃气、电力、消防、绿化等配套基础设施；

(4) 铁北回购：征拆安置户数 1200 户，其中 454 户货币补偿，746 户购买存量房；

(5) 果农新村：项目总占地面积为 1.915 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 2.42 万 m<sup>2</sup>，总户数为 236 户；

(6) 盛泰二期：项目总占地面积为 1.349991 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 2.4229 万 m<sup>2</sup>，总户数为 252 户；

(7) 水岸三期：项目总占地面积为 2.0083 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 3.9 万 m<sup>2</sup>，总户数为 410 户；

(8) 开山屯国有工矿：项目总拆迁建筑面积 9.6 万 m<sup>2</sup>，拆迁户数 3200 户，拆迁地原属龙井市开山屯国有工矿化学纤维浆厂国有工矿棚户区；

(9) 2017 年开山屯国有工矿：该项目共征收居民住宅 210 户，拆迁建筑面积为 1.6 万 m<sup>2</sup>；

(10) 天宝山国有工矿：项目拆迁户数 2980 户，拆迁面积为 16.18 万 m<sup>2</sup>。

### 3. 项目建设工期

(1) 花好悦园：项目建设年限为 3 年；

(2) 龙明新村：项目建设年限为 3 年；

(3) 如意雅居：项目建设年限为 3 年；

(4) 铁北回购：货币化安置；

(5) 果农新村：项目建设年限为 18 个月；

(6) 盛泰二期：项目建设年限为 1 年；

(7) 水岸三期：项目建设年限为 3 年；

(8) 开山屯国有工矿：项目建设年限为 3 年；

(9) 2017 年开山屯国有工矿：项目建设年限为 3 年；

(10) 天宝山国有工矿：项目建设年限为 3 年。

#### 4.投资估算与资金筹措方式

##### (1) 投资估算

①花好悦园：该项目总投资为 23459.23 万元，其中：建筑工程费 16406.59 万元，设备购置费 231.8 万元，安装工程费 1247.85 万元，工程建设其他费用 3835.27 万元，基本预备费 1737.72 万元；

②龙明新村：该项目总投资为 5232.92 万元，其中：建筑工程费 3736.47 万元，设备购置费 128.05 万元，安装工程费 251.75 万元，工程建设其他费用 729.03 万元，基本预备费 387.62 万元；

③如意雅居：该项目总投资为 16700.19 万元，其中：建筑工程费 12851.28 万元，设备购置费 118.4 万元，安装工程费 580.46 万元，工程建设其他费用 1913 万元，基本预备费 1237.05 万元；

④铁北回购：该项目总投资为 31932 万元；

⑤果农新村：该项目总投资为 5610.23 万元；

⑥盛泰二期：该项目总投资为 4807.65 万元，其中：建筑工程费 3145.73 万元，设备购置费 285 万元，安装工程费 29.27 万元，工程建设其他费用 910.59 万元，基本预备费 437.06 万元；

⑦水岸三期：该项目总投资为 8462.11 万元，其中开发建投资 8442.11 万元，经营资金 20 万元；

⑧开山屯国有工矿：该项目总投资为 14352 万元；

⑨2017 开山屯国有工矿：该项目建设总投资为 2829.47 万元，全部为建设投资。其中：建筑工程费 1851.7 万元；设备购置费 3.7 万元；安装工程费 148.84 万元；工程建设其它费用 615.64 万元；基本预备费 209.59 万元；

⑩天宝山国有工矿：该项目总投资为 9000 万元。

##### (2) 资金筹措方式

资金来源为项目单位自筹。

#### 5.资金平衡

吉林省龙井市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

（1）花好悦园：根据《吉林省人民政府关于加快推进新一轮城市棚户区改造工作的意见》（吉政发〔2014〕15号）中对棚户区改造工作中的改造范围和标准的界定：城市棚户区改造范围包括市（州）政府所在地城市和县（市）政府所在地城镇规划区范围内的棚户区、危旧房和城中村。近期重点改造城市建成区范围内的棚户区。本项目改造区域为龙井市花好悦园棚户区，此棚户区为城中村，已经列入了吉林省住房和城乡建设厅《关于下达2018年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保〔2018〕7号）中；

（2）龙明新村：项目建设是落实十三五规划保障和改善民生的具体体现；是履行政府公共服务职能的必然要求；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；是维护稳定、构建和谐社会的重要任务；有利于改变城市面貌，促进经济的发展。综上所述，本项目的建设可为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。本棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。由此可见，龙井市龙明新村棚户区改造项目是必要的。

（3）如意雅居：党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。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，把解决城市低收入家庭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，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

本项目棚户区拆迁地点为龙井市工农村，位于龙井市南部，现有居住人口1940户，4850人，工农村总占地面积42万 $m^2$ ，基本为平房，总建筑面积11万 $m^2$ 。随着龙井市的不断发展，工农村已成为典型的城中村，房屋房龄大多数为50-60年，

原有城市管线均已老化，安全隐患尤为突出，严重影响群众生命财产安全，并且与城市现代化建设很不协调。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。由此可见，龙井市如意雅居棚户区改造项目是必要的；

(4) 铁北回购：货币化安置；

(5) 果农新村：党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。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，把解决城市低收入家庭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，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。要落实棚改信贷支持政策；进一步提高棚户区改造货币化安置比例；严格资金监管，确保工程质量。同时，要提前谋划 2017 年的棚改工作，积极开展好前期工作。必须增强紧迫感和责任感，进一步加大工作力度，下真功夫扎扎实实推进，各有关方面要形成合力，推动计划项目如期开工、在建项目按时竣工。因此，龙井市果农新村棚户区改造项目是必要的；

(6) 盛泰二期：党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。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，把解决城市低收入家庭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，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。；要落实棚改信贷支持政策；进一步提高棚户区改造货币化安置比例；严格资金监管，确保工程质量。同时，要提前谋划 2017 年的棚改工作，积极开展好前期工作。必须增强紧迫感和责任感，进一步加大工作力度，下真功夫扎扎实实推进，各有关方面要形成合力，推动计划项目如期开工、在建项目按时竣工。因此，龙井市盛泰二期棚户区改造项目是必要的；

(7) 水岸三期：党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。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，把解决城市低收入家庭住房

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，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。要落实棚改信贷支持政策；进一步提高棚户区改造货币化安置比例；严格资金监管，确保工程质量。同时，要提前谋划 2017 年的棚改工作，积极开展好前期工作。必须增强紧迫感和责任感，进一步加大工作力度，下真功夫扎扎实实推进，各有关方面要形成合力，推动计划项目如期开工、在建项目按时竣工。因此，龙井市水岸人家三期棚户区改造项目是必要的；

(8) 开山屯国有工矿：开山屯国有工矿镇是龙井市的工业经济重镇，其主要产业是制浆造纸业。该项目建设是国有工矿棚户区住房保障的需要；是改善民生、促进社会和谐发展的重大举措；是完善城市功能、促进城市发展的客观要求；同时既是促进经济社会协调发展的有效途径，也是落实《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保【2009】295 号文件精神的需要。综上所述，本项目建设具有较好的经济意义和社会意义，因此项目建设是可行的，也是十分必要的；

(9) 2017 开山屯国有工矿：龙井市自 2013 年开始推进国有工矿棚户区改造项目，共改造棚户区 3200 户，改造面积 9.6 万 m<sup>2</sup>。新建开山新城建筑面积 16 万 m<sup>2</sup>，新建住宅 3200 套。分 3 年进行，目前一期 1000 套，二期 1000 套已建成，三期 1200 套已开工建设。由于开山新城项目占地面积较大，根据龙井市规划，小区由市政道路分割成五个地块。市政道路及相应的配套设施已经由《龙井市开山屯国有工矿镇国有工矿棚户区改造工程配套基础设施项目》申报并实施。目前开山新城小区外配套基本完成。

2017 年受“狮子山”台风影响，开山屯国有工矿镇国有工矿棚户区房屋倒塌损毁 810 套，得到吉林省、延边州、龙井市人民政府的高度重视，其中龙井市人民政府地方财政支持重建 600 套受损房屋，由于地方财政资金不足，剩余 210 套受损房屋无法妥善安置，由于这次受损的房屋在国有工矿棚改范围内，由于补偿等原因，未列入棚户区改造 3200 户内。为了解决受灾群众住房问题，龙井市与有关部门协商后，提出了龙井市开山屯国有工矿镇国有工矿棚户区改造（追加）项目；

(10) 天宝山国有工矿：龙井市老头沟镇天宝山矿区原为天宝山矿务局，曾是中国八大矿山之一。2001 年 10 月 22 日，全国企业兼并破产和职工再就业工作领导

小组下发(2001)19号文件,同意天宝山矿务局等三户有色金属企业进入破产程序。吉林省有色金属企业关闭破产工作办公室以吉破字(2001)3号文件转发全国企业兼并破产和职工再就业工作小组办公室《关于同意天宝山矿务局等三户有色金属企业进入破产程度的通知》。延边朝鲜族自治州人民政府于2002年2月19日,以延州政函(2002)30号文件,批复同意天宝山矿务局进入破产程序。龙井市人民法院受理天宝山矿务局关闭破产一案,于2002年3月13日,以龙民二初字第3-2号《民事裁定书》,公告天宝山矿务局实施关闭破产。

实施龙井市天宝山国有工矿棚户区改造项目,帮助曾经为龙井市经济发展做出重要贡献的职工改善住房条件,是认真贯彻《吉林省人民政府关于加快推进新一轮城市棚户区改造工作的意见》吉政发[2014]15号文件精神,全面落实全国国有工矿棚改工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会的部署和扎实推进城市和国有工矿棚户区改造,认真贯彻关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作指导意见的具体表现。

## (二) 项目收益及现金流入预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。

### 1. 土地出让价格预测

经查询2016年以来龙井市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及2016年龙井市公布的基准地价进行预测。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:



住宅土地价格信息:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2224052016B00070	龙井市	龙井市公安边防大队北侧	2,162.19	72.65	336.00	2016年5月23日	其他普通商 品住房用地
2	2224052016B00145	龙井市	龙井市六道河路南侧、林业路西侧	16,689.61	981.63	588.17	2016年7月11日	其他普通商 品住房用地
3	2224052016B00268	龙井市	龙井市安民街、龙井天星房地产开发有限公司东侧	2,112.94	71.42	338.00	2016年8月30日	其他普通商 品住房用地
4	2224052016B00336	龙井市	龙井市海兰路北侧、农村信用社东侧	13,499.91	499.50	370.00	2016年12月1日	其他普通商 品住房用地
5	2224052017B00108	龙井市	延边朝鲜族自治州农业科学院北侧	1,505.00	84.85	563.81	2017年4月5日	其他普通商 品住房用地
6	2224052017B00186	龙井市	龙井市四中北侧	10,613.12	364.03	343.00	2017年6月13日	经济适用住 房用地
7	2224052018B00451	龙井市	龙井市文化艺术艺术中心西南侧	26,002.22	910.08	350.00	2018年11月8日	经济适用住 房用地
	小计			72,584.99	2,984.16	411.13		

开山屯国有工矿镇基准土地价格信息:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	开山屯国有工矿镇	开山屯国有	开山屯国有工			234.00	2016年	住宅用地
	小计			0	0	234.00		

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区域内住宅用地地价。  
具体详见下表：

住宅土地价格信息：

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价 (元/ m <sup>2</sup> )	修正系 数	修正后地价 (元/ m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2224052016B00070	龙井市	龙井市公安边防大队北侧	2,162.19	72.65	336.00	0.10	33.60	2016年5月23日	其他普通商 品住房用地
2	2224052016B00145	龙井市	龙井市六道河路南侧、林业 路西侧	16,689.61	981.63	588.17	0.15	88.23	2016年7月11日	其他普通商 品住房用地
3	2224052016B00268	龙井市	龙井市安民街、龙井天星房 地产开发有限公司东侧	2,112.94	71.42	338.00	0.10	33.80	2016年8月30日	其他普通商 品住房用地
4	2224052016B00336	龙井市	龙井市海兰路北侧、农村信 用社东侧	13,499.91	499.50	370.00	0.15	55.50	2016年12月1日	其他普通商 品住房用地
5	2224052017B00108	龙井市	延边朝鲜族自治州农业科学 院北侧	1,505.00	84.85	563.81	0.15	84.57	2017年4月5日	其他普通商 品住房用地
6	2224052017B00186	龙井市	龙井市四中北侧	10,613.12	364.03	343.00	0.15	51.45	2017年6月13日	经济适用住 房用地
7	2224052018B00451	龙井市	龙井市文化艺术中心西南侧	26,002.22	910.08	350.00	0.20	70.00	2018年11月8日	经济适用住 房用地
	小计			72,584.99	2,984.16	411.13	1.00	417.15		

开山屯镇基准土地价格信息:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	开山屯镇	开山屯镇	开山屯镇			234.00	1.00	234.00	2016年	住宅用地
	小计			0	0	234.00	1.00	234.00		

龙井市 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 1.62%、7.07%和 0.19%，近三年平均增速为 2.96%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的生长，即增速 2.96%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

住宅土地价格：

单元：元/m<sup>2</sup>

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%	417.15	429.49	442.21	455.30	468.77
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	417.15	428.26	439.67	451.38	463.41
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	417.15	427.02	437.14	447.49	458.08

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%	482.65	496.94	511.64	526.79	542.38	558.44
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	475.75	488.43	501.44	514.79	528.51	542.59
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	468.93	480.04	491.40	503.04	514.95	527.15

开山镇土地价格：

单元：元/m<sup>2</sup>

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%	234.00	240.93	248.06	255.40	262.96
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	234.00	240.23	246.63	253.20	259.95
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	234.00	239.54	245.21	251.02	256.96

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%	270.74	278.76	287.01	295.50	304.25	313.26
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	266.87	273.98	281.28	288.78	296.47	304.37
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	263.05	269.28	275.65	282.18	288.86	295.70

## 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 GDP 近三年平均增速（2.96%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测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	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 2.96%的 80%预计
1	花好悦园	11,952.51	11,613.27	11,282.80
2	龙明新村	2,224.10	2,160.97	2,099.48
3	如意雅居	5,364.99	5,212.72	5,064.38
4	铁北回购	9,730.65	9,454.47	9,185.43
5	果农新村	2,119.11	2,058.97	2,000.38
6	盛泰二期	1,499.02	1,456.47	1,415.03
7	水岸三期	11,184.21	10,866.78	10,557.55
8	开山屯国有工矿	21,168.45	20,559.60	19,981.84
9	2017 年开山屯国有工矿			
10	天宝山国有工矿			
	合计	65,243.04	63,383.25	61,586.89

## 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 2.96% 的 100% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	花好悦园	龙明新村	如意雅居	铁北回购	果农新村	盛泰二期	水岸三期	开山屯国有工矿	2017 开山屯国有工矿	天宝山国有工矿	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	21.40	3.98	9.61	17.42	3.79	2.68	20.03	67.57	-	-	146.50
二	出让土地回款		万元	11,952.51	2,224.10	5,364.99	9,730.65	2,119.11	1,499.02	11,184.21	21,168.45	-	-	65,243.04
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	11,952.51	2,224.10	5,364.99	9,730.65	2,119.11	1,499.02	11,184.21	21,168.45	-	-	65,243.04
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	5,378.63	1,000.85	2,414.25	4,378.79	953.60	674.56	5,032.89	9,525.80	-	-	29,359.37
3	计提各项资金		万元	2,263.80	421.27	1,016.16	1,843.00	401.36	283.93	2,118.31	4,165.08	-	-	12,512.91
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	22.47	4.18	10.09	18.30	3.98	2.82	21.03	70.95	-	-	153.82
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	537.86	100.09	241.43	437.88	95.36	67.46	503.29	952.58	-	-	2,935.95
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	89.89	16.73	40.35	73.18	15.94	11.27	84.12	283.81	-	-	615.29
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	537.86	100.09	241.43	437.88	95.36	67.46	503.29	952.58	-	-	2,935.95
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	537.86	100.09	241.43	437.88	95.36	67.46	503.29	952.58	-	-	2,935.95
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	537.86	100.09	241.43	437.88	95.36	67.46	503.29	952.58	-	-	2,935.95
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	9,688.71	1,802.83	4,348.83	7,887.65	1,717.75	1,215.09	9,065.90	17,003.37	-	-	52,730.13

按 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 90% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	花好悦园	龙明新村	如意雅居	铁北回 购	果农新村	盛泰二 期	水岸三 期	开山屯 国有工 矿	2017 开 山屯国 有工矿	天宝山 国有工 矿	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	21,4034	3,9827	9,6071	17,4247	3,7947	2,6843	20,0276	67,5747			146.50
二	出让土地回款		万元	11,613.27	2,160.97	5,212.72	9,454.47	2,068.97	1,456.47	10,866.78	20,559.60	-	-	63,383.25
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	11,613.27	2,160.97	5,212.72	9,454.47	2,068.97	1,456.47	10,866.78	20,559.60	-	-	63,383.25
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	5,225.97	972.44	2,345.72	4,254.51	926.54	655.41	4,890.05	9,251.82	-	-	28,522.46
3	计提各项资金		万元	2,202.76	409.87	988.72	1,793.28	390.52	276.25	2,061.19	4,055.48	-	-	12,178.07
3.1	省级农业土地开发资 金	土地出让面积*1.05 元	万元	22.47	4.18	10.09	18.30	3.98	2.82	21.03	70.95	-	-	153.82
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	522.60	97.24	234.57	425.45	92.65	65.54	489.01	925.18	-	-	2,852.24
3.3	县级农业土地开发资 金	土地出让面积*4.2 元	万元	89.89	16.73	40.35	73.18	15.94	11.27	84.12	283.81	-	-	615.29
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	522.60	97.24	234.57	425.45	92.65	65.54	489.01	925.18	-	-	2,852.24
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	522.60	97.24	234.57	425.45	92.65	65.54	489.01	925.18	-	-	2,852.24
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	522.60	97.24	234.57	425.45	92.65	65.54	489.01	925.18	-	-	2,852.24
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	9,410.51	1,751.10	4,224.00	7,661.19	1,668.45	1,180.22	8,805.59	16,504.12	-	-	51,205.18

按 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 80% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	花好悦园	龙明新村	如意雅居	铁北回 购	果农新 村	盛泰二 期	水岸三期	开山屯国 有工矿	2017 开山 屯国有 工矿	天宝山 国有工 矿	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	21,403.4	3,982.7	9,607.1	17,424.7	3,794.7	2,684.3	20,027.6	67,574.7	-	-	146.50
二	出让土地回款		万元	11,282.80	2,099.48	5,064.38	9,185.43	2,000.38	1,415.03	10,557.55	19,981.84	-	-	61,586.89
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	11,282.80	2,099.48	5,064.38	9,185.43	2,000.38	1,415.03	10,557.55	19,981.84	-	-	61,586.89
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	5,077.26	944.77	2,278.97	4,133.44	900.17	636.76	4,750.90	8,991.83	-	-	27,714.10
3	计提各项资金		万元	2,143.28	398.83	962.04	1,744.84	380.00	268.81	2,005.51	3,951.48	-	-	11,854.79
3.1	省级农业土地开发资 金	土地出让面积*1.05 元	万元	22.47	4.18	10.09	18.30	3.98	2.82	21.03	70.95	-	-	153.82
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	507.73	94.48	227.90	413.34	90.02	63.68	475.09	899.18	-	-	2,771.42
3.3	县级农业土地开发资 金	土地出让面积*4.2 元	万元	89.89	16.73	40.35	73.18	15.94	11.27	84.12	283.81	-	-	615.29
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	507.73	94.48	227.90	413.34	90.02	63.68	475.09	899.18	-	-	2,771.42
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	507.73	94.48	227.90	413.34	90.02	63.68	475.09	899.18	-	-	2,771.42
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	507.73	94.48	227.90	413.34	90.02	63.68	475.09	899.18	-	-	2,771.42
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	9,139.52	1,700.65	4,102.34	7,440.59	1,620.38	1,146.22	8,552.04	16,030.36	-	-	49,732.10



根据上述测算,在按 GDP 近三年平均增速 2.96%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 65,243.04 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 52,730.13 万元。

同理计算,在按 GDP 近三年平均增速 2.96%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 63,383.25 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 51,205.18 万元。

在按 GDP 近三年平均增速 2.96%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 61,586.89 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 49,732.10 万元。

### (三) 还本付息的测算

2019 年吉林省龙井市棚户区改造项目计划总融资金额 2 亿元,本期拟融资金额 2 亿元,专项债券利率暂按 4.20%进行测算。期限 10 年,每半年支付一次利息,第十年年末偿还本金。融资应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019 年		20,000.00		20,000.00	4.2%	350.00	350.00
2020 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2021 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2022 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.2%	840.00	840.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		4.2%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

#### (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，本次评价的吉林省龙井市棚户区改造项目，在土地价格分别以龙井市 GDP 近三年平均增速 2.96% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收益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,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,其他审计业务;相关报告;承办会计咨询、法律、法规规定的业务。  
其他经营项目:房屋租赁、物业管理、企业管理咨询、其他经营项目(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



http://211.141.74.198:8081/atccips



登记机关

2016年06月17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.cgs.gov.cn)进行年报,自即时信息产生之日起2个工作日内在国家企业信用信息公示系统公示。



## 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08月03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核准,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

年度 Annual Report  
吉林省注册会计师协会  
吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格  
吉林省注册会计师协会  
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  
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  
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  
吉林省注册会计师协会  
2014年度任职资格审查合格

年度 Annual Report  
吉林省注册会计师协会  
吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格  
吉林省注册会计师协会  
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  
吉林省注册会计师协会  
2014年度任职资格审查合格



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  
同意转出  
Agree the holder to be transferred from  
所长  
CPA  
长春外泰会计师事务所  
吉林省注册会计师协会  
2010年12月27日  
Stamp of the transferee Institute of CPAs  
同意转入  
Agree the holder to be transferred to  
所长  
CPA  
中兴财华会计师事务所  
吉林省注册会计师协会  
2010年12月27日  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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  
同意转出  
Agree the holder to be transferred from  
所长  
CPA  
吉林会计师事务所  
吉林省注册会计师协会  
2201021407844  
Stamp of the transferee Institute of CPAs  
同意转入  
Agree the holder to be transferred to  
所长  
CPA  
吉林会计师事务所  
吉林省注册会计师协会  
2201021407844  
Stamp of the transferee Institute of CPAs



姓名 Full name 陈会勇  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1968-11-07  
工作单位 Working unit 长春华事会计师事务所  
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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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



中国注册会计师协会



姓名 许红潜  
Full name  
性别 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.

