

集宁区 2019 年乔家村地块土地储备 专项债券自求平衡情况专项评价报告

中资信达（2019）专第0001号



审计单位：北京中资信达会计师事务所有限公司

审计时间：二零一九年四月十一日



集宁区 2019 年乔家村地块土地储备专项债券

自求平衡情况专项评价报告

中资信达（2019）专第 0001 号

乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心：

我们接受乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心委托，对乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备专项债券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》。相关土地储备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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、 应付本息情况

乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备专项债券

8,000.00 万元,假设融资利率 4.00%,期限五年,即 2019 年-2024 年,每年支付利息,第五年偿还本金,应还本付息情况如下:

表 1-1

应还本付息情况表(万元)

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
第一年	8,000.00		8,000.00	4.00%	320.00
第二年	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4.00%	320.00
第三年	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4.00%	320.00
第四年	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4.00%	320.00
第五年	8,000.00	8,000.00		4.00%	320.00
合计		8,000.00			1,600.00

二、 出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目位于乌兰察布市集宁区乔家村,察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110 国道以南、腾飞南路以西。总土地面积为 400,127.00 m²,拆迁居民 410 户,征收建筑面积约 74,500.00 m²。

拟收储地块规划用途为商业、住宅用地,单位面积地价按照估价时点在 2019 年初的方法进行计算,并结合土地价格增长率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素,对项目出让地块在 2019 年初的价格进行预测,并假设至 2023 年、2024 年。

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后,计算宗地单位面积地价。根据地块特点及实际状况,采用市场比较法、剩余法为该地块的估算方法平均值作为本次项目预期收益的算估方法。

详细如下表:

表 2-1

土地出让价格表

单位：元/平方

米

土地类别	基准地价系数修正法和剩余法计算结果采取简单算术平均法
商业用地	2,757.00
住宅用地	2,308.00

表 2-2

供地计划表

单位：平方米

序号	类别	用地面积（亩）
		乔家村
合计	商业用地	293,013.00
	住宅用地	107,114.00
	合计	400,127.00
2019 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2020 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2021 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2022 年	商业用地	175,807.80
	住宅用地	64,268.40
	小计	240,076.20
2023 年	商业用地	117,205.20
	住宅用地	42,845.60
	小计	160,050.80

(二) 出让产生的净现金流入

假设乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目全部于 5 年内出让完毕。

本次评价预测采用采用市场比较法、剩余法为该地块的估算方法平均值作为本次项目预期收益的算估方法，根据表 2-1 土地出让价格

表确定拟收储地块预期出让价格，表 2-2 供地计划表确定拟收储地块预期出让面积。根据不同的可出让地类，可出让土地总面积为 400,127.00 平方米，可用于资金平衡土地相关收益 105,505.6 万元。可用于资金平衡土地相关收益详细情况如下：

表 2-5

用于资金平衡土地相关收益计算表

序号	类别代号	用地面积	价格(元/平方米)	金额(万元)
1	商业用地	107,114.00	2,757.00	24,721.91
2	住宅用地	293,013.00	2,308.00	80,783.68
	合计	400,127.00		105,505.60

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况

本次融资项目对应的土地储备项目乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目位于乌兰察布市集宁区乔家村，察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110 国道以南、腾飞南路以西。总土地面积为 400,127.00 m²，拆迁居民 410 户，征收建筑面积约 74,500.00 m²。计划收储国有建设用地 400,127.00 m²。项目总投资 35,944.77 万元，其中申请棚改专项债券 8,000.00 万元，项目资本金 27,944.77 万元。

项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的项目建设费由项目资本金支付。通过对近几年项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、预计乌兰察布市集宁区土地出让金收入管理规定等因素，按照 2019 年、2020 年、2021 年 2022 年、2023 年出让商业用地和住宅用地计划开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易年内出让完毕，预期土地出让收入对应的偿还债券本金和利

息情况为:本息覆盖倍数为 7.18。

表 3-1

按 2018 年乌兰察布市集宁区土地出让金收入管理规定等综合因素计算土地价格的
情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		320.00	320.00	
第二年		320.00	320.00	
第三年		320.00	320.00	
第四年		320.00	320.00	41,356.77
第五年	8,000.00	320.00	8,320.00	27,571.18
合计	8,000.00	1,600.00	9,600.00	68,927.95
本息覆盖系数	7.18			

附件:项目收益及现金流入评价说明



北京中资信达会计师事务所有限公司

中国·北京



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年一月十一日

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

本次预测以乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备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、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，根据地块特点及实际状况，选取运用了剩余法和市场比较法两种算法的平均价格取整作为本次项目预期收益的土地出让价格，以乌兰察布市集宁区建设用地规划计算拆迁地块土地规划面积的估算方法，编制乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目土地出让收益预测表。

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) 项目概况

1. 项目实施单位基本情况

单位名称：乌兰察布市土地储备中心集宁区分中心

住所：乌兰察布市集宁区商务科技馆 B5 号楼二楼单

单位性质：事业单位

法定代表人：陈惠勇

统一社会信用代码：111526007644939098

经费来源：财政核拨

宗旨及业务范围：调控土地市场；承担集宁区危房用地收储；经营和管理城镇规划区范围内依法收回的违法土地、闲置荒芜土地、无主土地纳入储备土地范围；负责城镇规划区范围内的土地收购、储备、整理；负责处理收购（收回）储备土地有关的事务，为政府招、拍、挂国有土地提供标的物；负责集宁区收储土地规划条件的申请，为土地出让提供依据。

2、项目内容与规模

乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目位于乌兰察布市集宁区乔家村，察哈尔东街以北、霸王河东路以东、110 国道以南、腾飞南路以西。总土地面积为 400,127.00 m²，拆迁居民 410 户，征收建筑面积约 74,500.00 m²。该项目整个开发时间为 5 年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即 2019 年~2024 年。

3. 投资估算与资金筹措方式

乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目本次债券融资涉及土地储备项目，项目总投资 35,944.77 万元，项目资金筹措方式为建设单位自筹 27,944.77 万元和本次申请专项债券融资

8,000.00 万元。

4. 资金平衡

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100号）、《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》（财综[2006]68号）、内蒙古自治区财政厅、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（内政办发〔2015〕78号，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价5%）、保障性住房建设资金（土地出让总成交价5%-7%）、农业土地开发资金（土地出让净收益20%）、教育资金（土地出让净收益10%）、农田水利建设资金（土地出让净收益10%）等政策基金。

根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据，以土地净收益的40%作为上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金和土地出让工作经费计提依据；以土地出让收入的10%计提扣除国有土地收益基金、保障性住房建设资金。以上地块出让收入扣除政策性提留基金后，将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本金及利息。

（二）资金平衡

本项目投资费用主要包括地上建筑物补偿费、基础设施建设费、债券利息等费用。

1. 建筑物补偿费

具体补偿项目包括：被征收人房屋价值补偿；因房屋征收造成的搬迁、临时安置补偿；因房屋征收造成的停业、停产损失补偿；养殖户搬迁补偿。凡选择货币补偿的被征收户，按相关评估机构确认的被征收房屋建筑面积确定，主房面积补偿价格为 3500 元/平方米；附属设施按照房地产价格评估机构的评估结果确定货币补偿金额并进行货币补偿。

表 1-1

地上建筑物补偿费估算表

单位：平方米、元、万元/平方米

序号	位置	补偿面积	补偿标准	补偿总价
	乔家村	74,500.00	3,500.00	26,075.00
合计		74,500.00		26,075.00

2. 基础设施建设费

基础设施建设费主要包括项目区内银宁南路、金融北街、金融大街、福宁南路、金融南街道路及管网工程以及霸王河西路非机动车道、人行道及路灯工程费用。

表 2-1

基础设施建设费评估表

单位：米、万元

序号	位置	建设长度	拟投资金额
1	银宁南路道路及管网工程	1,792.00	2,542.09
2	金融北街道路及管网工程	819.00	1,080.48
3	金融大街道路及管网工程	766.40	920.00
4	福宁南路道路及管网工程	1,835.90	2,203.20
5	金融南街道路及管网工程	770.00	924.00
6	霸王河西路非机动车道、人行道及路灯工程	850.00	600.00
	合计	6,833.30	8,269.77

3. 项目债券利息

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析,预测此次债券发行成本约为 4%,该项目计划申请土地储备债券 8000 万元,5 年期债券利息为:债券利息=8000X4%X 5=1600 万元

综上,项目总投资= 1+2+3=35944.77 万元。

以上地块出让收入形成的基金性收入按照《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)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

(三)项目收益及现金流入预测说明

1. 土地出让价格预测

拟收储地块规划用途为商业、住宅用地,单位面积地价按照估价时点在 2019 年初的方法进行计算,并结合土地价格增长率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素,对项目出让地块在 2019 年初的价格进行预测,并假设至 2023 年、2024 年。

(1) 估价方法

拟收储地块规划用途为商业、住宅用地,单位面积地价按照估价时点在 2019 年初的方法进行计算,并结合土地价格增长率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素,对项目出让地块在 2019 年初的价格进行预测,并假设至 2023 年、2024 年。

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后,计算宗地单位面积地价。根据地块特点及实际状况,采用市场比较法、剩余法为该地块的估算方法平均值作为本次项目预期收益的算估方

法。

(2) 估价结果

住宅用地。运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为2097.16元/平方米和2519.76元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

土地单价=(2097.16+2519.76)÷2=2308元/平方米(取整)。

商业用地。运用剩余法和市场比较法测算该宗地的地价分别为2995.25元/平方米和2519.76元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平。两种估价方法相差幅度在合理范围内，经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的平均值作为估价对象的价格较为合理。

土地单价=(2995.25+2519.76)÷2=2757元/平方米(取整)。

表 5-1

采用土地出让价格表

土地类别	价格(元/平方米)
商业用地	2,757.00
住宅用地	2,308.00

表 5-2

拆迁地块土地规划表

序号	类别代号	用地面积	用地面积(平方米)
		平方米	乔家村
1	商业用地	107,114.00	107,114.00
2	住宅用地	293,013.00	293,013.00

序号	类别代号	用地面积	用地面积（平方米）
		平方米	乔家村
	合计	400,127.00	400,127.00

2. 土地出让面积预测

假设集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目 2019 年、2020 年、2021 年 2022 年、2023 年出让商业用地和住宅用地计划开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易年内出让完毕，。明细表如下：

表 5-3

供地计划表

序号	类别	用地面积（亩）
		乔家村
合计	商业用地	293,013.00
	住宅用地	107,114.00
	合计	400,127.00
2019 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2020 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2021 年	商业用地	
	住宅用地	
	小计	
2022 年	商业用地	175,807.80
	住宅用地	64,268.40
	小计	240,076.20
2023 年	商业用地	117,205.20
	住宅用地	42,845.60
	小计	160,050.80

3. 项目收益及现金流入

本次评价预测根据表 5-1 土地出让价格表确定拟收储地块预期出让价格，表 5-3 拆迁地块土地规划表确定拟收储地块预期出让面积。根据不同的可出让地类，可出让土地总面积为 400,127.00 平方米。可用于资金平衡土地相关收益及现金流详细情况如下：

表 5-4

土地出让收益分年计算表

单位：平方米、万元

序号	类别代号	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		收入合计
		面积	收入	面积	收入	面积	收入	面积	收入	面积	收入	
1	商业用地							175,807.82	14,833.15	117,205.19	9,888.76	24,721.90
2	住宅用地							64,268.41	48,470.21	42,845.58	32,313.47	80,783.68
	合计							240,076.23	63,303.36	160,050.77	42,202.24	105,505.60

北京中资信达会计师事务所有限公司

表 5-5

用于资金平衡土地相关收益计算表

序号	类别代号	用地面积	价格(元/平方米)	金额(万元)
1	商业用地	293,013.00	2,757.00	24,721.90
2	住宅用地	107,114.00	2,308.00	80,783.68
	合计	400,127.00		105,505.60

根据上述测算，在集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目综合计算土地价格用于资金平衡土地相关收益为 105,505.60 万元。

4. 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第四年、第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表：

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	现金流入	105,505.60				63,303.36	42,202.24
1.1	销售收入	105,505.60				63,303.36	42,202.24
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	35,944.77	14,057.91	14,057.91	7,188.95	320.00	320.00
2.1	地上建筑物补偿费	26,075.00	10,430.00	10,430.00	5,215.00		
2.2	基础设施建设费	8,269.77	3,307.91	3,307.91	1,653.95		
2.3	财务费用	1,600.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	69,560.83	14,057.91	-14,057.91	-7,188.95	62,983.36	41,882.24

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
4	折现净现金流量	53,035.34	- 13,420.44	-12,811.87	-6,254.66	52,313.01	33,209.30
5	累计净现金流量		- 13,420.44	-26,232.31	-32,486.97	19,826.04	53,035.34
财务内部收益率： 50.64%							
折现率： 4.75% 动态回收周期： 3.52 年							

通过计算可得本项目净现值 FNPV 为 53,035.34 万元大于 0, 即未来净收益可收回全部投资并有盈余, 现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模, 实现收益与融资平衡; 财务内部收益率 FIRR 为 50.64%, 高于折现率 4.75%; 项目贷款偿还期为 3.52 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目, 有较强的盈利能力, 又有较强的清偿能力, 从财务角度上分析, 该土地收购储备项目可行。

根据上述测算, 在按乌兰察布市集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目综合计算土地价格用于资金平衡土地相关收益为 105,505.6 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算, 在土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 集宁区 2019 年乔家村地块土地储备项目在土地挂牌出让价格预期土地出让收入对应的政府性基金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。



此营业执照复印件
仅供该审计报告使用
不作他用

营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108764246246D

名称 北京中资信达会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市丰台区南四环西路128号院2号楼5层503室
法定代表人 陈智辉
注册资本 100万元
成立日期 2004年06月16日
营业期限 2004年06月16日至2034年06月15日
经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本(金), 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设施工预决(结)算审计验证; 法律、行政法规规定的其它审计业务, 出具相应的审计报告; 提供会计咨询、会计服务; 销售与会计业务相关的帐册、文表、用具。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关



2018年 09月 28日

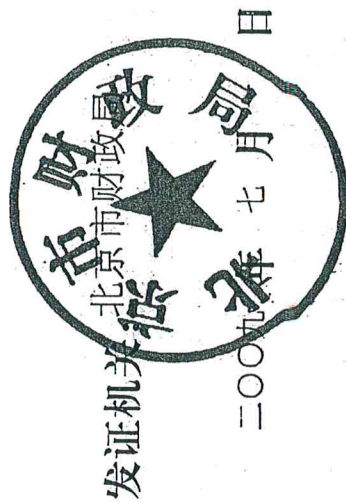
在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

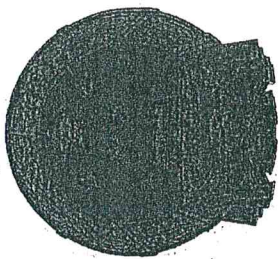
证书序号: NO.006300

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京中资信达会计师事务所有限公司

主任会计师: 王建春

办公场所: 北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1706-1708

组织形式: 有限责任

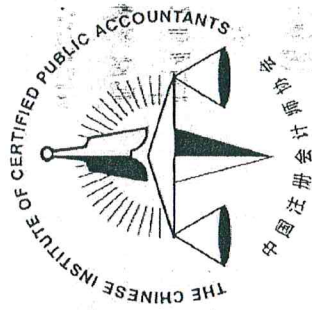
会计师事务所编号: 11000316

注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 京财会[2004]844号

批准设立日期: 2004-06-08





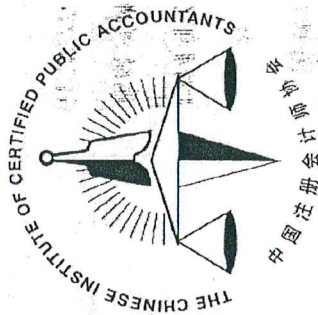
姓名: 陈智辉
性别: 男
出生日期: 1974年03月09日
工作单位: 北京兴洲会计师事务所
身份证号码: 612132740309123



北京注册会计师协会
任 职 检 查 记 录

姓名: 陈智辉
证书编号: 110001092558

年 月 日
/y /m /d



姓名: 陈智辉
 性别: 男
 出生日期: 1974年03月09日
 工作单位: 北京兴洲会计师事务所
 身份证号码: 612132740309123



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a 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
 *2018年 9月 5日
 /y /m /d

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
 *2018年 9月 5日
 /y /m /d

- 注意事项**
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
 - 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 朱跃群
 Full name: 朱跃群
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974年11月12日
 Date of birth: 1974年11月12日
 工作单位: 重庆普华永道会计师事务所
 Working unit: 重庆普华永道会计师事务所
 身份证号码: 360124197411124519
 Identity card No.: 360124197411124519



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.

500300520503

证书编号: 500300520503
 No. of Certificate: 500300520503
 批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 重庆市注册会计师协会

发证日期: 2012 年 5 月 2 日
 Date of Issuance: 2012 y 5 m 2 M





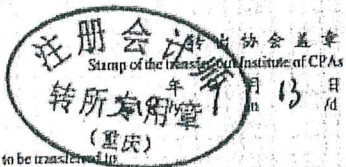
名 姓: 朱跃群
 性 别: 男
 出生日期: 1974年11月12日
 工作单位: 重庆普华会计师事务所
 身份证号码: 360124197411124519
 身份证号码: 360124197411124519



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

重庆普华会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to (重庆)



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
/ /

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
/ /

