

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（一期）  
——2025 年江西省政府专项债券（一期）  
新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770024 号

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（一期）**  
**——2025 年江西省政府专项债券（一期）**  
**新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770024 号

**新余市财政局：**

我们接受新余市财政局委托，对 2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（一期）——2025 年江西省政府专项债券（一期）——新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目项目收益与融资平衡方案情况进行了评价，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》。新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目实施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。

依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，在棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

附件 1：项目收益与融资自求平衡方案总体评价说明

附件 2：项目收益及现金流入评价说明



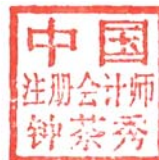
北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二五年三月二十八日

中国注册会计师：

钟希秀



中国注册会计师：

汪忠铭



## 附件一

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（一期）**  
**——2025 年江西省政府专项债券（一期）**  
**——新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目**  
**收益与融资自求平衡**  
**方案总体评价说明**

### 一、项目概况

新余市财政局拟发行棚改专项债对新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目进行改造。该项目为在建项目，项目建设单位为新余市渝水区住房和城乡建设局，总投资规模为 70,000.00 万元，建设期 2 年，资金安排：自有资金 15,000.00 万元（占 21.43%），拟发行棚改专项债 55,000.00 万元（占 78.57%），第一年拟发行 16,500.00 万元，第二年拟发行 27,500.00 万元，第三年拟发行 11,000.00 万元，本次拟申请发行 5,776.00 万元。

### 二、应付本息情况

本次募集资金主要用于相应棚户区改造项目。本次分析结合目前国债基本利率，预计债券年利率 3.7%，偿还方式为每年付息一次，到期本息付清，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			16,500.00	3.70%	610.50
第二年	16,500.00		44,000.00	3.70%	1,628.00
第三年	44,000.00		55,000.00	3.70%	2,035.00
第四年	55,000.00		55,000.00	3.70%	2,035.00
第五年	55,000.00	16,500.00	38,500.00	3.70%	2,035.00
第六年	38,500.00	27,500.00	11,000.00	3.70%	1,424.50
第七年	11,000.00	11,000.00	0.00	3.70%	407.00
合计		55,000.00			10,175.00

### 三、项目产生的净现金流入

本项目总体规划用地由两部分组成，总用地面积为 280001.40 m<sup>2</sup>（约 420 亩），其中：地块二用地性质为商住用地，占地面积为 180000.90 m<sup>2</sup>（约合 270 亩），作为净地进行拍卖

用于资金平衡的项目相关收益为安置后剩余土地出让收益。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增长的 100%	按 GDP 增长的 90%	按 GDP 增长的 80%
土地出让收益	79,266.22	78,332.18	77,414.02
合计	79,266.22	78,332.18	77,414.02

#### 四、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地出让产生的现金流入，本息覆盖情况及本息覆盖倍数如下：

(1) 按预测土地转让收入的 100%计算情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息 (3.5%)	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	79,266.22
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	55,000.00	10,175.00	65,175.00	79,266.22
本息覆盖倍数	1.22			

(2) 按预测土地转让收入的 90%计算情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息 (3.5%)	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	78,332.18
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	55,000.00	10,175.00	65,175.00	78,332.18
本息覆盖倍数	1.20			

(3) 按预测土地转让收入的 80%计算情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息 (3.5%)	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	77,414.02
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	55,000.00	10,175.00	65,175.00	77,414.02
本息覆盖倍数	1.19			

通过对新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目专项债券存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算, 我们认为项目现金流入能够满足 2024 年新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目专项债券还本付息要求, 不能偿还债券本息风险较低。

## 附件二

# 新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目专项债券 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

本次预测以新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目涉及预期土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内地块成交情况以及商业设施销售情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目收益预测表。

## 二、项目收益及现金流入预测基本假设

### （一）基本条件或假设

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等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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，改造项目的土地在完成交付并满足出让条件后，根据相关法规政策要求进行土地招拍挂，财政部门在收到地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等；

5、土地出让价格在正常范围内变动，符合当地部门对当地 GDP 增长的预测；

6、无其他人力不可抗拒及预见因素的重大不利影响。

### （二）具体条件或假设

1、土地出让时间：所有项目地块预计于 2027 年 12 月以前出让；

2、预测土地转让均价：经与土地管理部门及土地估价机构征询并进行比较，根据新余市自然资源局提供的 2019 年-2021 年新余市主城区类似居住商业性质土地出让成交的实际案例（详见附件 6），我们以 266 万元/亩作为该宗土地市场价格的预测基础，以近三年新余市 GDP 增长率（8.5%、7.6%、3.5%）为参考依据，受国家房地产市场调控政策、疫情常态化持续化等多维度因素影响，我国 2021

年房地产市场困难重、举步维艰，全年房地产投资增速创多年新低，增长率仅为 4.4%。未来发展中，房地产投资增速放缓，波动中小幅下降，预计未来年增长率维持在 3.5% 左右。因此，考虑到新余市土拍市场近三年趋于平稳的市场价格、房地产投资市场大环境，以及后疫情时代的经济社会发展现状等综合因素影响，本次项目出让地块未来价格预测采取保守预测法，按系数法取值，设定年土地出让单价涨幅设定为 2%。

3、项目收入计算方式：按照规划可转让面积乘预测土地均价后，扣除省统筹费用（2%）确认土地转让收入；

4、专项债券利率：本次专项债券利率按 3.7% 估算；

### 三、项目收益及现金流入预测

#### （1）土地出让收入

地块二用地性质为商住用地，占地面积为 180000.90 m<sup>2</sup>（约合 270 亩），作为净地进行拍卖，取得收益用以覆盖本次项目专项债本息成本。地块位于新余市区范围内，

新余市近三年出让的居住商业用地实际案例情况

序号	宗地号	宗地位置	出让面积（亩）	土地用途	签订合同日期	出让方式	成交总价(万元)	每亩出让价
1	GB00006	袁河生态新城	35.33	居住	2019/10/18	拍卖	9257.51	262
2	GB000088	抱石大道以南	9.35	居住	2019/10/18	拍卖	2506.07	268.01
3	2013GB00	抱石大道以南高新区渝东大道以南，龙潭洲路以东	1.25	居住商业	2020/4/29	拍卖	333.66	267.98
4	GXX-D-06-01	高新区渝东大道以南，龙潭洲路以东	4.84	居住商业	2021/9/20	拍卖	333.66	300



2021年新余市市本级未出让居住商业性质地块。以表内宗地号 GB00006、GB000088、2013GB0010、GXX-D-06-010 的四块地块出让价格作为本次项目拟出让地块的基础分析数据，其价格均值为 266 万元/亩，选用该价格作为未来土地价格预测的基础价格。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
GDP 增长率 100%		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
土地出让收益(万元/亩)	266.00	271.32	276.75	282.29	287.94	293.70	299.57
项目	2021 年	2024 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
GDP 增长率 90%		1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%
土地出让收益(万元/亩)	266.00	270.79	275.66	280.62	285.67	290.81	296.04
项目	2021 年	2024 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
GDP 增长率 80%		1.60%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%
土地出让收益(万元/亩)	266.00	270.26	274.58	278.97	283.43	287.96	292.57

根据增长率的 100%、90%以及 80%预测出让时土地价格分别为 299.57 万元/亩、296.04 万元/亩以及 292.57 万元/亩。

该项目可出让土地 270 亩，按上述地价计算，该项目预计出让土地使用权收入分别为 80,883.90 万元、79,930.80 万元及 78,993.90 万元，扣除省级统筹费用（2%），用于资金平衡的项目相关收益分别为 79,266.22 万元、78,332.18 万元及 77,414.02 万元。

按 GDP 增长率的 100%				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270	299.57	80,883.90
2	政府政策性成本合计			1,617.68
2-1	国有土地收益基金收入	80,883.90	2%	1,617.68
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00
2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			79,266.22

按 GDP 增长率的 90%				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270	296.04	79,930.80
2	政府政策性成本合计			1,598.62
2-1	国有土地收益基金收入	79,930.80	2%	1,598.62
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00
2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			78,332.18

按 GDP 增长率的 80%				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270	292.57	78,993.90
2	政府政策性成本合计			1,579.88
2-1	国有土地收益基金收入	78,993.90	2%	1,579.88
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00
2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			77,414.02

## （2）用于资金平衡的项目总收益

该项目发债融资总额 55,000.00 万元，每年利息 2,035.00 万元，五年本息合计 65,175.00 万元，按 GDP 增长率的 100%、90%及 80%计算的用于资金平衡的项目总收益为 79,266.22 万元、78,332.18 万元及 77,414.02 万元，本息覆盖倍数分别为 1.22、1.20、1.19。

仅供报告附件使用



# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息,  
验证名称应用服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



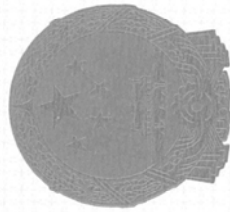
登记机关

2024 年 11 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance /y /m /d

4

# 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

江西万佳会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日 /d /m /y

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日 /d /m /y

10



# 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

中兴财光华会计师事务所 江西分所  
(特殊普通合伙)  
CPAs

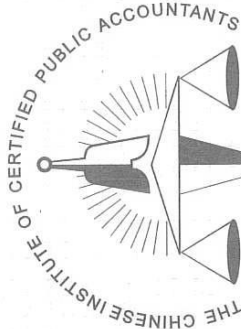
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015 年 02 月 05 日 /d /m /y

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名 Full name 钟茶秀  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1975 年 10 月 05 日  
工作单位 Working unit 江西万佳会计师事务所  
身份证号码 Identity card No. 36010219751005482





姓名 汪忠铭  
Full name 男  
性别 男  
Sex 1989-11-13  
出生日期 1989-11-13  
Date of birth 北京兴华会计师事务所(特  
Working unit 殊普通合伙)江西分所  
Working unit 360281198911134032  
身份证号码 360281198911134032  
Identity card No.



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.



汪忠铭年检二维码

证书编号:  
No. of Certificate 110000100073

批准注册协会: 江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 02 月 20 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d