

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）  
——2025 年江西省政府专项债（十四期）（宜春市）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00780026 号

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）**  
**——2025 年江西省政府专项债（十四期）（宜春市）**  
**项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00780026 号

宜春市财政局：

我们接受宜春市财政局委托，对宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）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》。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，本次评价的宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）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

二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：

钟金秀



中国注册会计师：

陈笑梅



附件 1

# 宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

## 收益与融资自求平衡方案总体评价说明

### 一、项目概况

宜春市财政局本次拟融资的宜春市棚户区改造项目为宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区），拟发行棚改专项债券 15,000.00 万元，预计发行利率 3.9%。

具体项目融资计划为：

#### （1）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

该项目为在建项目，总投资规模为36,217.00万元，拟发行棚户区改造专项债券 15,000.00万元，一期已发行10,000.00万元，发行期限7年，年利率3.21%；本次拟发行棚户区改造专项债券4,000.00万元，自有资金21,217.00万元。

### 二、本次发行债券应付本息情况

#### （1）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

本项目拟发行棚户区改造专项债券 15,000.00 万元，一期已发行 10,000.00 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，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 3.90%，偿还方式为每年付息一次，到期本息付清，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

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			4,000.00	156.00	156.00
第二年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第三年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第四年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第五年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第六年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第七年	4,000.00	4,000.00	0.00	156.00	4,156.00
合计					5,092.00

### 三、项目出让产生的净现金流入

#### （1）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

项目拆迁后可用地面积为 892.41 亩，安置房建设用地面积为 60.41 亩，剩余 832.00 亩可用于出让，项目规划商业建筑面积 3,900.00 平方米，均用于出售，预测土地转让及商业销售收入用于资金平衡的项目相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益 100%	项目收益 90%	项目收益 80%
项目收益	57,330.40	51,597.36	45,864.32

### 四、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

#### （1）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

本次融资项目收益为土地出让及商业销售产生的现金流入，各项目本息覆盖情况及本息覆盖倍数如下：

##### 1、按预测土地转让及商业销售均价的 100%计算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	
第一年		321.00	321.00	
第二年		321.00	321.00	
第三年		321.00	321.00	
第四年		321.00	321.00	
第五年		516.00	516.00	
第六年		516.00	516.00	
第七年	10,000.00	516.00	10,516.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年		195.00	195.00	
第十一年	5,000.00	195.00	5,195.00	
合计	15,000.00	3,612.00	18,612.00	57,330.40
本息覆盖倍数	3.08			

2、按预测土地转让及商业销售均价的 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	本息合计	
第一年		321.00	321.00	
第二年		321.00	321.00	
第三年		321.00	321.00	
第四年		321.00	321.00	
第五年		516.00	516.00	
第六年		516.00	516.00	
第七年	10,000.00	516.00	10,516.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年		195.00	195.00	
第十一年	5,000.00	195.00	5,195.00	
合计	15,000.00	3,612.00	18,612.00	51,597.36
本息覆盖倍数	2.77			

3、按预测土地转让及商业销售均价的 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	本息合计	
第一年		321.00	321.00	
第二年		321.00	321.00	
第三年		321.00	321.00	
第四年		321.00	321.00	
第五年		516.00	516.00	
第六年		516.00	516.00	
第七年	10,000.00	516.00	10,516.00	
第八年		195.00	195.00	
第九年		195.00	195.00	
第十年		195.00	195.00	
第十一年	5,000.00	195.00	5,195.00	
合计	15,000.00	3,612.00	18,612.00	45,864.32
本息覆盖倍数	2.46			

通过对宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）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宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）专项债券还本付息要求，不能偿还债券本息风险较低。

附件 2

## 宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

### 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

本次预测以宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）涉及预期土地出让收入为基础，结合项目建设期、近几年项目区域内地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）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）宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

1、土地出让时间：项目拆迁后可用地面积为 892.41 亩，安置房建设用地面积为 60.41 亩，剩余 832.00 亩可用于出让，项目第四年至第七年出让完成；

2、预测土地转让均价：根据市场行情预测，项目周边土地单价作为参考，结合时间因素，配套因素和地块的区位因素，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等，

确定土地出让价格及土地出让方案，第四年至第七年土地出让面积及价格分别为：45 亩（95 万元/亩）、216 亩（80 万元/亩）、214 亩（60 万元/亩）、357 亩（60 万元/亩）；

3、项目收益计算方式：按照规划可转让面积乘预测土地均价后，扣除 2019 年规定的省统筹费用 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 3.90%估算

### 三、项目收益及现金流入预测

#### 1、收入预测

本项目宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）收入主要由土地出让收入和商业出售收入组成。

##### （1）土地出让收入

根据市场行情预测，项目周边土地单价作为参考，结合时间因素，配套因素和地块的区位因素，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等，确定土地出让价格及土地出让方案，第四年至第七年土地出让面积及价格分别为：45 亩（95 万元/亩）、216 亩（80 万元/亩）、214 亩（60 万元/亩）、357 亩（60 万元/亩），土地出让收益如下：

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出让面积（亩）				45.00	216.00	214.00	357.00	832.00
出让价格（万元/亩）				95.00	80.00	60.00	60.00	
土地出让收入（万元）				4,275.00	17,280.00	12,840.00	21,420.00	55,815.00
省级统筹资金（万元）				85.50	345.60	256.80	428.40	1,116.30
土地出让收益（万元）				4,189.50	16,934.40	12,583.20	20,991.60	54,698.70

##### （2）商业出售收入

项目规划商业建筑面积 3,900.00 平方米，均用于出售，第二年和第三年分别出售 50%，第二年单价为 8,000.00 元/平方米，第三年价格增长约 535.00 元/平方米。

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
可出售面积（m <sup>2</sup> ）		3,900.00	3,900.00					
出售率		50.00%	50.00%					
出售单价（元/平方米）		8,000.00	8,535.00					
商业出售收入（万元）		1,560.00	1,664.33					3,224.33

## 2.经营成本

（1）外购材料费：本项目外购材料主要为商业出售所产生的广告宣传材料、卫生耗材等按销售收入的 1%计算，第二年为 15.60 万元，第三年为 16.64 万元。

（2）外购燃料及动力费：主要为出售时期消耗水电，第二年估算为 7.80 万元，第三年估算为 8.32 万元。

（3）工资、社保公积金及福利费

本项目销售期固定工作人员为 20 人，年工资、社保公积金及福利费等按每人每月 3,800.00 元计（工资 3,000.00 元，社保及福利费 800.00 元），预计第二年和第三年用于人员工资、社保及福利费均为 91.20 万元。

（4）其他费用

其他费用主要为销售费用、管理费用等为商业销售收入的 3%计算。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
外购材料费		15.60	16.64					32.24
外购燃料及动力费		7.80	8.32					16.12
工资、社保公积金及福利费		91.20	91.20					182.40
其他费用		46.80	49.93					96.73
经营成本小计		161.40	166.09					327.49

## 3. 项目相关运营税费

本项目的商业出售的增值税按 5%测算，城市建设税为增值税的 7%测算，教育费附加为增值税的 5%测算，印花税按商业销售收入的 0.05%测算，所得税率按商业销售收入的 3%测算，各年项目相关运营税费见下表：

金额单位：人民币万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
增值税		74.29	79.25					153.54
城市维护建设税		5.20	5.55					10.75
教育费附加		3.71	3.96					7.67
印花税		0.78	0.83					1.61
所得税		44.30	47.27					91.57
税费小计		128.28	136.86					265.14

该项目运营期内可出让土地为 832.00 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 4,275.00 万元、17,280.00 万元、12,840.00 万元以及 21,420.00 万元，扣除 2019 年规定的省统筹 2%；该项目运营期内商业建筑可销售面积为 3,900.00 m<sup>2</sup>，按上述销售单价计算，该项目预计商业建筑销售收入 3,224.33 万元，

扣除商业销售经营成本 327.49 万元及税费 265.14 万元。用于资金平衡的项目相关收益分别为 57,330.40 万元、51,597.36 万元以及 45,864.32 万元。

该项目发债融资 15,000.00 万元，一期已发行 10,000.00 万元，发行期限 7 年，年利率 3.21%；本次拟发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，根据棚改出让地块取值的 100%、90%以及 80%预测出让时土地收入计算，本息覆盖倍数分别为 3.08、2.77、2.46。

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



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。）



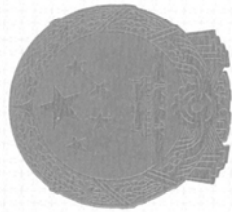
登记机关

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.



钟金秀年检二维码

证书编号:  
No. of Certificate 110000104958  
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会  
发证日期:  
Date of Issuance 2015 04 22



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  
北京兴华会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 5 月 17 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
江西石磊会计师事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2016 年 5 月 17 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  
江西石磊会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 1 月 23 日

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  
2016 年 1 月 23 日

姓名  
Full name 钟金秀  
性别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1979 年 10 月 05 日  
工作单位  
Working unit 北京兴华会计师事务所  
身份证号码  
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828



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.



陈笑梅年检二维码

证书编号: 360100470013  
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: 2014年12月17日  
Date of Issuance

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-out Institute of CPAs  
2015年3月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年3月27日

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

事务所  
CPAs

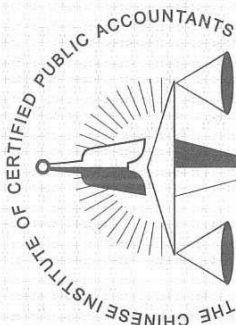
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年3月27日

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  
2015年3月27日

11



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

陈笑梅

女

1987年05月02日

江西万佳会计师事务所

362228198705021846



**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）  
——2025 年江西省政府专项债（十四期）（宜春市）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00780027 号

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）**  
**——2025 年江西省政府专项债（十四期）（宜春市）**  
**项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00780027 号

宜春市财政局：

我们接受宜春市财政局委托，对宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）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》。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，本次评价的宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）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

二〇二五年六月十六日

中国注册会计师：

钟金秀



中国注册会计师：

陈笑梅



附件 1

# 宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

## 收益与融资自求平衡方案总体评价说明

### 一、项目概况

宜春市财政局本次拟融资的宜春市棚户区改造项目为宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区），拟发行棚改专项债券 26,000.00 万元，预计发行利率 3.9%。

具体项目融资计划为：

#### （1）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

该项目为在建项目，总投资规模为36,620.00万元，拟发行棚户区改造专项债券 26,000.00万元，一期已发行8,000.00万元，发行期限7年，年利率3.21%；二期已发行7,000.00万元，发行期限7年，年利率2.35%；本次拟发行棚户区改造专项债券 4,200.00万元，自有资金10,620.00万元。

### 二、本次发行债券应付本息情况

#### （1）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

本项目拟发行棚户区改造专项债券 26,000.00 万元，一期已发行 8,000.00 万元，二期已发行 7,000.00 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 4,200.00 万元，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 3.90%，偿还方式为每年付息一次，到期本息付清，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

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			4,200.00	163.80	163.80
第二年	4,200.00		4,200.00	163.80	163.80
第三年	4,200.00		4,200.00	163.80	163.80
第四年	4,200.00		4,200.00	163.80	163.80
第五年	4,200.00		4,200.00	163.80	163.80
第六年	4,200.00		4,200.00	163.80	163.80
第七年	4,200.00	4,200.00	0.00	163.80	4,363.80
合计					5,346.60

### 三、项目出让产生的净现金流入

#### （1）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

项目拆迁后可用地面积为 600 亩，安置房建设用地面积为 134.11 亩，其它不可出让土地 2.01 亩，剩余 463.88 亩可用于出让，预测土地转让收入用于资金平衡的项目相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益 100%	项目收益 90%	项目收益 80%
项目收益	46,333.58	41,700.22	37,066.86

### 四、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

#### （1）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

本次融资项目收益为土地出让产生的现金流入，各项目本息覆盖情况及本息覆盖倍数如下：

##### 1、按预测土地转让收益的 100%计算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	
第一年		256.80	256.80	
第二年		256.80	256.80	
第三年		256.80	256.80	
第四年		421.30	421.30	
第五年		850.30	850.30	
第六年		850.30	850.30	
第七年	8,000.00	850.30	8,850.30	
第八年		593.50	593.50	
第九年		593.50	593.50	
第十年	7,000.00	593.50	7,593.50	
第十一年	11,000.00	429.00	11,429.00	
合计	26,000.00	5,952.10	31,952.10	46,333.58
本息覆盖倍数				1.45

2、按预测土地转让收益的 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	本息合计	
第一年		256.80	256.80	
第二年		256.80	256.80	
第三年		256.80	256.80	
第四年		421.30	421.30	
第五年		850.30	850.30	
第六年		850.30	850.30	
第七年	8,000.00	850.30	8,850.30	
第八年		593.50	593.50	
第九年		593.50	593.50	
第十年	7,000.00	593.50	7,593.50	
第十一年	11,000.00	429.00	11,429.00	
合计	26,000.00	5,952.10	31,952.10	41,700.22
本息覆盖倍数	1.31			

3、按预测土地转让收益的 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	本息合计	
第一年		256.80	256.80	
第二年		256.80	256.80	
第三年		256.80	256.80	
第四年		421.30	421.30	
第五年		850.30	850.30	
第六年		850.30	850.30	
第七年	8,000.00	850.30	8,850.30	
第八年		593.50	593.50	
第九年		593.50	593.50	
第十年	7,000.00	593.50	7,593.50	
第十一年	11,000.00	429.00	11,429.00	
合计	26,000.00	5,952.10	31,952.10	37,066.86
本息覆盖倍数	1.16			

通过对宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）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宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）专项债券还本付息要求，不能偿还债券本息风险较低。

附件 2

## 宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

### 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

本次预测以宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）涉及预期土地出让收入为基础，结合项目建设期、近几年项目区域内地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）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）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

1、土地出让时间：项目拆迁后可用地面积为 600 亩，安置房建设用地面积为 134.11 亩，其它不可出让土地 2.01 亩，剩余 463.88 亩可用于出让，项目第四年至第七年出让完成；

2、预测土地转让均价：根据市场行情预测，项目周边土地单价作为参考，结合

时间因素，配套因素和地块的区位因素，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等，确定土地出让价格及土地出让方案，第四年至第七年土地出让面积及价格分别为：105 亩（95 万元/亩）、110 亩（99.75 万元/亩）、120 亩（104.74 万元/亩）、128.88 亩（109.97 万元/亩）；

3、项目收益计算方式：按照规划可转让面积乘预测土地均价后，扣除 2019 年规定的省统筹费用 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 3.90%估算

### 三、项目收益及现金流入预测

#### 1、收入预测

本项目宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）收入主要由土地出让收入组成。

项目拆迁后可用地面积为600.00亩，安置房建设用地面积为134.11亩，其它不可出让土地2.01亩，剩余463.88亩可用于出让。

宜春市人民政府“关于同意明月山国有土地定级与基准地价更新成果、集体农用地定级与基准地价评估成果、集体建设用地土地定级与基准地价评估成果和标定地价成果的批复”，项目区域范围内商服用地价格为 70~110 万元/亩，住宅用地价格为 90~210 万元/亩；宜春市自然资源局明月山温泉风景名胜区分局 2024 年以来成交的 2 宗综合用地(含住宅)，土地均价为 105 万元/亩，本项目征迁地块与上述 2 宗用地所挂牌地块土地性质类似，地段繁华程度相似，项目土地拍卖价格预测为 95 万元/亩，拍卖价每年按 5%增长，故而第四年至第七年土地出让面积及价格分别为：105 亩（95 万元/亩）、110 亩（99.75 万元/亩）、120 亩（104.74 万元/亩）、128.88 亩（109.97 万元/亩），土地出让收益如下；

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出让面积（亩）				105.00	110.00	120.00	128.88	463.88
出让价格（万元/亩）				95.00	99.75	104.74	109.97	
土地出让收入（万元）				9,975.00	10,972.50	12,568.80	14,172.93	47,689.23
省级统筹资金 2%（万元）				199.50	219.45	251.38	283.46	953.79
土地出让收益（万元）				9,775.50	10,753.05	12,317.42	13,889.47	46,735.44

## 2.经营成本

### （1）工资及福利费

本项目销售期管理工作人员为 15 人，工资及福利费按每人每年 6.3 万元，预计第四年至第七年工资及福利费分别为 97.50 万元、99.45 元、101.44 元、103.47 万元。

各年相关运营成本详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
工资及福利费				97.50	99.45	101.44	103.47	401.86

该项目运营期内可出让土地为 463.88 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 9,975.00 万元、10,972.50 万元、12,568.80 万元以及 14,172.93 万元，扣除 2019 年规定的省统筹 2%及销售管理人员工资福利 401.86 万元。用于资金平衡的项目相关收益分别为 46,333.58 万元、41,700.22 万元以及 37,066.86 万元。

该项目发债融资 26,000.00 万元，一期已发行 8,000.00 万元，发行期限 7 年，年利率 3.21%；二期已发行 7,000.00 万元，发行期限 7 年，年利率 2.35%；本次拟发行棚户区改造专项债券 4,200.00 万元，根据棚改出让地块取值的 100%、90%以及 80%预测出让时土地收入计算，本息覆盖倍数分别为 1.45、1.31、1.16。

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



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。）



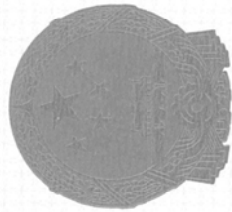
登记机关

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.



钟金秀年检二维码

证书编号:  
No. of Certificate 110000104958  
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会  
发证日期:  
Date of Issuance 2015 04 22



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  
北京兴华会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 5 月 17 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
江西石磊会计师事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2016 年 5 月 17 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  
江西石磊会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 1 月 23 日

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  
2016 年 1 月 23 日

姓名  
Full name 钟金秀  
性别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1979 年 10 月 05 日  
工作单位  
Working unit 北京兴华会计师事务所  
身份证号码  
Identity card No. (特殊普通合伙) 江西分所 360102197910054828



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.



陈笑梅年检二维码

证书编号: 360100470013  
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: 2014年12月17日  
Date of Issuance

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-out Institute of CPAs  
2015年3月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 江西分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年3月27日

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

事务所  
CPAs

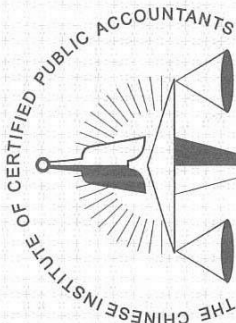
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年3月27日

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  
2015年3月27日

11



中国注册会计师协会

陈笑梅

姓名  
Full name

女

性别  
Sex

1987年05月02日

出生日期  
Date of birth

江西万佳会计师事务所

工作单位  
Working unit

362228198705021846

身份证号码  
Identity card No.

