

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)

工程

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券（十四期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770134 号

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程

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券（十四期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770134 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程——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券（十四期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价。

经审阅参照《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》。发行人对该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阅，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性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程——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券（十四期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，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，本次评价的金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程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。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程本期拟融资金额 5,000.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 7 年，按年付息，第 7 年到期一次偿还本金，本期拟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 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第二年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第三年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第四年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第五年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第六年	5,000.00		5,000.00	2.50%	125.00	125.00
第七年	5,000.00	5,000.00		2.50%	125.00	5,125.00
合计		5,000.00			875.00	5,875.00

2. 一期债券应付本息情况

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程一期已融资金额 3,500.00 万元，实际融资利率 2.79%，期限 7 年，按年付息，第 7 年到期一次偿还本金，一期已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 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65
第二年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65
第三年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65

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	本息合计
第四年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65
第五年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65
第六年	3,500.00		3,500.00	2.79%	97.65	97.65
第七年	3,500.00	3,500.00		2.79%	97.65	3,597.65
合计		3,500.00			683.55	4,183.55

3. 二期债券应付本息情况

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程二期已融资金额 4,500.00 万元，实际融资利率 2.19%，期限 7 年，按年付息，第 7 年到期一次偿还本金，二期已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 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第二年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第三年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第四年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第五年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第六年	4,500.00		4,500.00	2.19%	98.55	98.55
第七年	4,500.00	4,500.00		2.19%	98.55	4,598.55
合计		4,500.00			689.85	5,189.85

4. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

经查询南昌市土地交易中心土地出让信息，自 2020 年(2022 年)至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。

(2) 出让产生的净现金流入

假设金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程，自融资开始日起按计划进行土地挂牌交易，以融资开始日起按计划进行土地挂牌交易的现金流入，考虑国有土地挂牌出让扣减计提省级统筹项目的情况，可用于资金平衡土地等相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	按南昌市 GDP 增速 3%的 100%	按南昌市 GDP 增速 3%的 90%	按南昌市 GDP 增速 3%的 80%
金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	63,991.24	63,064.74	62,149.01
合计	63,991.24	63,064.74	62,149.01

5. 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	按南昌市 GDP 增速 3%的 100%	按南昌市 GDP 增速 3%的 90%	按南昌市 GDP 增速 3%的 80%
金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	1.65	1.63	1.61

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程提供足够的资金支持，保证上述棚改项目顺利完成。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程专项债券还本付息要求。

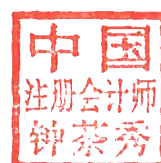
此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770134 号的报告盖章页。



中国注册会计师：

(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP的增速、省级统筹资金计提等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人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对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

项目总用地面积约 30,663.07 m²，总建筑面积约 97,279.24 m²，其中：计容建筑面积约 77,148.15 m²(含公共建筑面积约 5,170.21 m²、住宅建筑面积约 71,977.94 m²)，不计容建筑面积约 20,131.09 m²，建筑密度 16.57%，容积率 2.52，绿地率 27%，机动车停车位 704 辆(与主体同步实施配建充电设备的停车位的配置比例占总停车位的 20.7%，剩余 79.7%充电桩车位预留建设条件)，非机动车停车位 1,010 辆。

根据南昌县行政审批局《关于对金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户

区改造)工程可行性研究报告的批复》(南行审投资投字(2022)406 号)核定总投资为 34,543.02 万元。其中工程费用为 30,464.53 万元，工程建设其他费用 2,555.26 万元，预备费 1,523.23 万元。

资金来源由自筹资金及申请专项债构成，其中自筹资金为 8,006.02 万元，占总投资比例为 23.18%，拟申请专项债金额为 26,537.00 万元，占总投资比例为 76.82%。其中本期发行 5,000.00 万元，2023 年已发行 3,500.00 万元，2024 年已发行 4,500.00 万元，2024 年调整 8,500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（十二期）——2022 年江西省政府专项债券（二十期）调整至本项目，30 年期，实际利率为 3.54%，预计后续发行 5,037.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地市场情况和土地出让价格预测

项目地块价格参照南昌县 2021 年成交南昌县范围内东岳大道以南、银城路以东、老抚河以西地块成交价为 380 万元/亩，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、使用年限等确定权重值。计算出让区域内住宅、商用土地 2027 年综合地价。根据项目建设及出让计划,拟 2027 年进行土地出让。得出本项目 2027 年土地出让价格为 440.52 万元。

土地出让面积，金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程项目根据建设及出让计划，可出让土地约 165.07 亩(其中小蓝金湖管理处雄溪村地块 1 约 98.61 亩，小蓝金湖管理处雄溪村地块 2 约 66.46 亩)。

南昌县城市建设投资发展有限公司综合考虑适度增长因素，保守预测了运营期间的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元/亩

序号	项目	按南昌市 GDP 增速 3% 的 100%	按南昌市 GDP 增速 3%的 90%	按南昌市 GDP 增速 3%的 80%
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	440.52	434.15	427.84

2. 土地出让收入预测

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2027 年进行土地出让，土地出让价格以按按南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%比例计算。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：按南昌市 GDP 增速 3%的 100%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数量 (亩)	土地出让价格 (万元/亩)	土地出让收入	土地出让扣减 项目：省级统 筹资金	用于资金平衡 土地相关收益
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	440.52	72,717.32	8,726.08	63,991.24

测算表二：按南昌市 GDP 增速 3%的 90%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数量 (亩)	土地出让价格 (万元/亩)	土地出让收入	土地出让扣减 项目：省级统 筹资金	用于资金平衡 土地相关收益
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	434.15	71,664.48	8,599.74	63,064.74

测算表三：按南昌市 GDP 增速 3%的 80%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数量 (亩)	土地出让价格 (万元/亩)	土地出让收入	土地出让扣减 项目：省级统 筹资金	用于资金平衡 土地相关收益
6	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	427.84	70,623.87	8,474.86	62,149.01

根据上述测算，在债券存续期内，在按南昌市 GDP 增速 3%的 100%时，项目收益可产生现金净流入 63,991.24 万元；

同理计算，在按南昌市 GDP 增速 3%的 90%时，项目收益可产生现金净流入为 63,064.74 万元；

同理计算，在按南昌市 GDP 增速 3%的 80%时，项目收益可产生现金净流入为 62,149.01 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.50%的情况下，预计发行人募投项目下土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本 2.50%的情况下，预测了该项目按南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%比例计算收益，实现销售时的现金流净流入情况。

1. 按南昌市 GDP 增速 3%的 100%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		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	63,991.24
本息覆盖倍数	1.65			

2. 按南昌市 GDP 增速 3%的 90%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		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	63,064.74
本息覆盖倍数	1.63			

3. 按南昌市 GDP 增速 3%的 80%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		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	62,149.01
本息覆盖倍数	1.61			

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%

比例计算土地价格的增长时，可实现现金流完全覆盖。



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、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



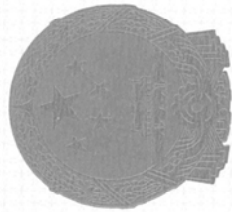
2024 年 11 月 27 日

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

仅供报告附件使用



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

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
江西万佳会计师事务所
CPAs



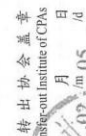
同意调入
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师
江西万佳会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010 年 4 月 9 日

10

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 江西分所
CPAs

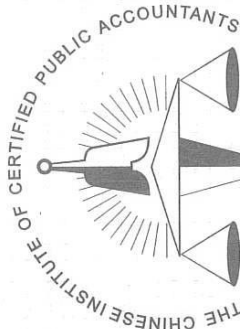


同意调入
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师
江西万佳会计师事务所
CPAs

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

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




 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.


 CPA 执业资格合格
 BICPA
 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 2015 合格, 2016
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2008年 3 月 20 日

北京注册会计师协会
2007年度任职资格审查合格



证书编号: 1101020349414

No. of Certificate

批准注册机构: 北京注册会计师协会

Authorized Institution: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2008-7-5

Date of Issuance



2017



2011



2010



2013



2014



姓名: 王健

证书编号: 110001620069



2009年 3 月 20 日

2009/3/20

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

2014年 1 月 27 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

2014年 1 月 27 日