

**2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（十三期）**

**—2025 年江西省政府专项债券（四十八期）**

**（抚州市）**

**抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目**

**项目收益与融资自求平衡**

**专项评价报告**

**中兴财光华咨询字（2025）第 207207 号**



2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（十三期）

—2025 年江西省政府专项债券（四十八期）

（抚州市）

抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华咨询字（2025）第 207207 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（十三期）—2025 年江西省政府专项债券（四十八期）（抚州市）（以下简称“本期债券”）的财务评价机构，我所对抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目的项目收益与融资自求平衡情况提供评价服务，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》。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。

由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师不承担相关责任。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（十三期）—2025 年江西省政府专项债券（四十八期）（抚州市）之目的使用，

不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以抚州市 2019~2021 年 GDP 平均增速 6.53%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

## 1、项目情况概况

### （1）投资估算情况

项目名称：抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目。

该项目投资总额 82,079.68 万元，其中：建设投资 76,591.68 万元，建设期利息 5,439.00 万元，发行费用 49.00 万元。该项目拟通过发行政府专项债融资 49,000.00 万元，债券期限 5 年，发行费率 0.1%，债券利率按照 3.7%测算。

其投资总额构成如下：

单位：万元

序号	项目内容	金额
1	建设投资	76,591.68
1.1	工程费用	49,256.18
1.2	其他费用	23,101.82
1.3	预备费	4,233.68
2	建设期利息	5,439.00
3	发行费用	49.00
合计		82,079.68

### （2）资金来源情况

抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目，项目投资总额 82,079.68 万元，项目资金来源包括县财政投入资本金、以及发行专项债券资金两部分，其中：资本金 33,079.68 万元、占投资总额的比例为 40.30%；发行专项债券金额 49,000.00 万元，占投资总额的比例为 59.70%。

具体投资金额及资金来源列表如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额	占筹资总额比重（%）
1	地方财政配套资本金	33,079.68	40.30
2	专项债券	49,000.00	59.70
	合计	82,079.68	100.00

## 2、债券发行情况

(1) 债券发行计划

发行人拟就抚州高新区新星家园棚户户区改造安置房建设项目发行专项债券总额 49,000.00 万元，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，其中：已发行 37,800.00 万元（2023 年已发行 7800 万元，2024 年已发行 30000 万元），本期申请发行专项债券 11,000.00 万元，下期申请发行专项债券 200.00 万元。

体项目发行计划列表如下：

单位：万元

项目名称	金额	占筹资总额比重（%）
已发行债券	37,800.00	77.14
本期申请发行债券	11,000.00	22.45
下期申请发行债券	200.00	0.41
合计	49,000.00	100.00

(2) 债券应付本息情况

发行人拟就抚州高新区新星家园棚户户区改造安置房建设项目发行专项债券总额 49,000.00 万元，债券利率按照 3.7%测算，债券期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	还本付息合计
第一年		7,800.00		7,800.00	288.60	288.60
第二年	7,800.00	30,000.00		37,800.00	1,398.60	1,398.60
第三年	37,800.00	11,000.00		48,800.00	1,805.60	1,805.60
第四年	48,800.00	200.00		49,000.00	1,813.00	1,813.00
第五年	49,000.00		7,800.00	41,200.00	1,813.00	9,613.00
第六年	41,200.00		30,000.00	11,200.00	1,524.40	31,524.40
第七年	11,200.00		11,000.00	200.00	414.40	11,414.40
第八年	200.00		200.00		7.40	207.40
合计		49,000.00	49,000.00		9,065.00	58,065.00

3、销售产生的净现金流入

(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实现。相应土地全部位于抚州市高新区，经查询抚州市高新区土地交易中心土地出让信息，选取 2021 年初抚州市高新区城区商住用地 3 宗出让价格，按照平均价格作为基准地价进行估



算。

抚州市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、3.7%和 8.0%，近三年平均增速 6.53%，2022 年 GDP 增速为 5.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2022 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.00%。

## （2）销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目的改造地块土地，债券存续期最后 2 年全部出让，其中第四年出让 50%、第五年出让 50%，分别以 GDP 抚州市 2022 年度增速（5.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期各年土地挂牌交易的现金流入，考虑政策性成本（以 GDP 目标增速 5.00%的地价收入基础计算政策性成本，扣除依据为江西省财政厅赣财预[2018]64 号）的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

项目	按 2022 年度 GDP 增速 5.00%的 100%	按 2022 年度 GDP 增速 5.00%的 90%	按 2022 年度 GDP 增速 5.00%的 80%
抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目	171,092.71	167,447.60	163,864.16

## 4、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投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财政资金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下：

表 1-1：按 2022 年 GDP 增速 5.00%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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		288.60	288.60	
第二年		1,398.60	1,398.60	
第三年		1,805.60	1,805.60	
第四年		1,813.00	1,813.00	83,459.86

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年	7,800.00	1,813.00	9,613.00	87,632.85
第六年	30,000.00	1,524.40	31,524.40	
第七年	11,000.00	414.40	11,414.40	
第八年	200.00	7.40	207.40	
合计	49,000.00	9,065.00	58,065.00	171,092.71
本息覆盖倍数				2.95

表 2-1：按 2022 年 GDP 增速 5.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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		288.60	288.60	
第二年		1,398.60	1,398.60	
第三年		1,805.60	1,805.60	
第四年		1,813.00	1,813.00	81,881.47
第五年	7,800.00	1,813.00	9,613.00	85,566.13
第六年	30,000.00	1,524.40	31,524.40	
第七年	11,000.00	414.40	11,414.40	
第八年	200.00	7.40	207.40	
合计	49,000.00	9,065.00	58,065.00	167,447.60
本息覆盖倍数				2.88

表 3-1：按 2022 年 GDP 增速 5.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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		288.60	288.60	
第二年		1,398.60	1,398.60	
第三年		1,805.60	1,805.60	
第四年		1,813.00	1,813.00	80,325.57
第五年	7,800.00	1,813.00	9,613.00	83,538.59
第六年	30,000.00	1,524.40	31,524.40	
第七年	11,000.00	414.40	11,414.40	
第八年	200.00	7.40	207.40	
合计	49,000.00	9,065.00	58,065.00	163,864.16
本息覆盖倍数				2.82

基于财政部对地方政府专项债券的要求，抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，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，充分满足抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目专项债券还本付息要求。

附件一、抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目总投资和债券存续期本金利息归还情况

附件二、抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目地块预计出让时间及出让面积和出让地价净收益计算的本息覆盖倍数

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 4 日

抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目总投资和债券存续期本金利息归还情况

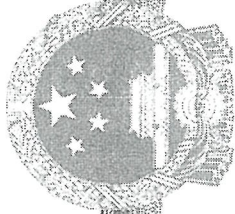
抚州市各区县		单位金额：万元											
	项目名称	总投资金额	资本金	债券额度	已发行债券	本期申请发行债券	下期申请发行债券	债券年限	债券利率	债券利息	债券存续期归还本金	债券存续期支付利息	债务本息和
高新区	抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目	82,079.68	33,079.68	49,000.00	37,800.00	11,000.00	200.00	5	3.70%	9,065.00	49,000.00	9,065.00	58,065.00
	合计	82,079.68	33,079.68	49,000.00	37,800.00	11,000.00	200.00			9,065.00	49,000.00	9,065.00	58,065.00



抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目地块预计出让时间及出让面积和出让地价净收益计算的本息覆盖倍数

金额单位：万元

抚州市 各县区	项目名称	出让面积 (亩)	出让时间	GDP增速5.00%情 况下出让总价	GDP增速5.00% 情况下政策性 成本	GDP增速5.00%不同完成情况下土地净收益			GDP增速5.00%不同完成情况下本息覆盖倍数		
						完成100%情况下	完成90%情况下	完成80%情况下	完成100%情况下	完成90%情况下	完成80%情况下
高新区	抚州高新区新星家园棚户区改造安置房建设项目	317.34	2026~2027 年	174,584.40	3,491.69	171,092.71	167,447.60	163,864.16	58,065.00	2.95	2.88
合计		317.34		174,584.40	3,491.69	171,092.71	167,447.60	163,864.16	58,065.00	2.95	2.82



# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3850 万元

类型 特殊普通合伙企业

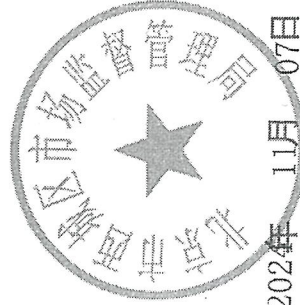
成立日期 2013 年 11 月 13 日

执行事务合伙人 姚庚春、王凤岐、丁亚轩、杨海龙

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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

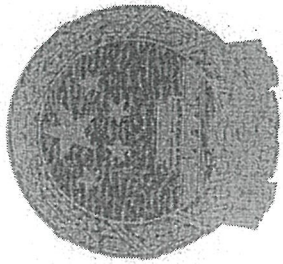
2022 年 11 月 07 日

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：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11010205  
批准执业文号：京财会许可[2014]0031号  
批准执业日期：2014年03月28日

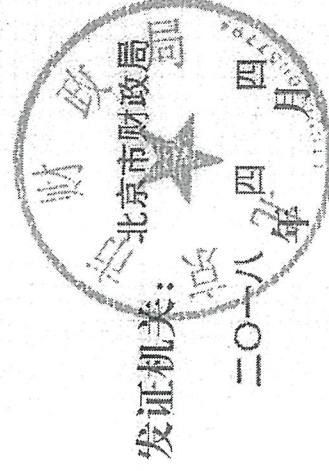


与原件一致

证书序号：0000187

## 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  
2014年4月10日

中华人民共和国财政部制



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





姓名 江小群  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1975-01-20  
Date of birth

工作单位 北京中联会计师事务所有限公司深圳分所  
Working unit

身份证号码 340822197501202818  
Identity card No.

5: 登 录 证 书  
no. 10000000000000000000

本证书为注册会计师执业证书，持证人应遵守注册会计师职业道德守则，并依法履行注册会计师职责。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




00000000000000000000

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

CPA 注册证书换领记录  
CPA Registration Certificate Renewal Record

  
2017

  
2015

  
2016

This certificate is valid for another year after this renewal.

  
2011

  
2012

  
2013

  
2014

年 月 日  
by mo. da

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

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转出单位盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入单位盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出日期: 2013.12.18  
转入日期: 2013.12.18

转出单位: 中审亚太  
转入单位: 中审亚太

转出日期: 2013.12.18  
转入日期: 2013.12.18

转出单位: 中审亚太  
转入单位: 中审亚太

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

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转出单位盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入单位盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs


转出日期: 2013.12.18  
转入日期: 2013.12.18

转出单位: 中审亚太  
转入单位: 中审亚太


转出日期: 2013.12.18  
转入日期: 2013.12.18


转出单位: 中审亚太  
转入单位: 中审亚太






姓名: 孟宪民  
Sex: 男  
出生日期: 1970-08-14  
工作单位: 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司  
身份证号: 110108197008141450





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.



2010

2010年3月1日

证书编号: 371600030013

北京注册会计师协会

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2003年5月6日

年度检验  
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.

姓名: 孟宪民  
证书编号: 371500030013



2014年6月10日



2016



2017



2012

2012年6月16日



2014



2015



2013

2013年6月1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.

2013年6月1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

北京中兴新世纪会计师事务所有限公司  
CPAs

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

2010年5月15日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1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

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1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

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1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

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

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

2010年6月1日