宜春经开区

土储专项债券用于安置的商品住房用地项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780073 号

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目

2026年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026年江西省政府专项债券（十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780073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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目本期拟融资金额3,970万元，假设融资利率2%，期限7年，每期期末支付利息，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	应付本息
第一年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第二年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第三年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第四年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第五年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第六年	3,970.00		3,970.00	2.00%	79.40	79.40
第七年	3,970.00	3,970.00		2.00%	79.40	4,049.40
合计		3,970.00			555.80	4,525.80

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目，依据江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司评估的赣新洪[2025](估)字第0191号评估报告及宜春市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑宜春市2023-2025年生产总值和土地增值情况，增速均超3%。本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目，自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，分别以增速3%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第7年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
土地出让收益	4,981.00	4,880.32	4,781.40

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
本息覆盖倍数	1.10	1.08	1.06

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，认为宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地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，为宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 • 北京

二〇二六年十月十五日

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宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目土地出让收益预测表（增速3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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）县主管单位及项目实施单位

县主管单位名称：宜春市自然资源局，项目实施单位：宜春市土地发展中心。

（二）项目概况

1．项目位置、面积及范围

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目面积为74.7556亩，土地坐落于宜商大道以西，金湖学校用地以东。

2．项目建设工期

2026 年 1 月至 2026 年 12 月。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目，土地收储价格 4,400 万元。

（2）资金筹措方式

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目，土地储备专项债 3,970 万元。

（三）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

本项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2025 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 60.1962 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
土地出让收益（万元/亩）	60.1962	62.0021	63.8621	65.7780	67.7514	69.7839	71.8774	74.0337

2．土地出让收入预测

根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目	4,635.00	4,774.05	4,917.27	5,064.79	5,216.74	5,373.24	5,534.44

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3%的 90%，即增幅 2.7%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目	4,621.50	4,746.28	4,874.43	5,006.04	5,141.21	5,280.02	5,422.58

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3%的 80%，即增幅 2.4%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目	4,608.00	4,718.60	4,831.84	4,947.81	5,066.55	5,188.15	5,312.67

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	5,534.44
1	土地出让数量	亩	74.7556
2	土地出让价格	万元/亩	74.0337
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,981.00
1	土地出让收入	万元	5,534.44
2	土地出让计提基金总额	万元	553.44
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	4,981.00

测算表五：预计土地价格增速以增幅3%的90%，即增幅2.7%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	5,422.58
1	土地出让数量	亩	74.7556
2	土地出让价格	万元/亩	72.5374
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,880.32
1	土地出让收入	万元	5,422.58
2	土地出让计提基金总额	万元	542.26
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	4,880.32

测算表六：预计土地价格增速以增幅3%的80%，即增幅2.4%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	5,312.67
1	土地出让数量	亩	74.7556
2	土地出让价格	万元/亩	71.0671
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,781.40
1	土地出让收入	万元	5,312.67
2	土地出让计提基金总额	万元	531.27
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	4,781.40

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 4,981.00 万元；

同理计算，在以增幅 3%的 90%，即增幅 2.7%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 4,880.32 万元；

同理计算，在以增幅 3%的 80%，即增幅 2.4%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 4,781.40 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2%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%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3%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：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		79.40	79.40	
第二年		79.40	79.40	
第三年		79.40	79.40	
第四年		79.40	79.40	
第五年		79.40	79.40	
第六年		79.40	79.40	
第七年	3,970.00	79.40	4,049.40	
合计	3,970.00	555.80	4,525.80	4,981.00
本息覆盖倍数				1.10

2．按增速 3%的 90%即增幅 2.7%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：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		79.40	79.40	
第二年		79.40	79.40	
第三年		79.40	79.40	
第四年		79.40	79.40	
第五年		79.40	79.40	
第六年		79.40	79.40	
第七年	3,970.00	79.40	4,049.40	
合计	3,970.00	555.80	4,525.80	4,880.32
本息覆盖倍数				1.08

3．按增速 3%的 80%即增幅 2.4%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：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		79.40	79.40	
第二年		79.40	79.40	
第三年		79.40	79.40	
第四年		79.40	79.40	
第五年		79.40	79.40	
第六年		79.40	79.40	
第七年	3,970.00	79.40	4,049.40	
合计	3,970.00	555.80	4,525.80	4,781.40
本息覆盖倍数				1.06

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

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

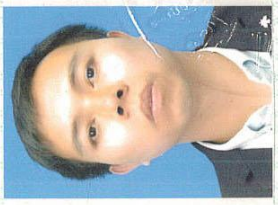
姓名 袁松禄
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1981-10-20
Date of birth

工作单位 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所
Working unit

身份证号码 362425198110202412
Identity card No.



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020349414

证书编号：110000100182
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：2019 年 07 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

4

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.

袁松禄年检二维码

年 月 日
/y /m /d

6

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780084 号

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780084 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目本期拟融资金额 20,000 万元，假设融资利率 2%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付本息
第一年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第二年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第三年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第四年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第五年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第六年	20,000.00		20,000.00	2.00%	400.00	400.00
第七年	20,000.00	20,000.00		2.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00			2,800.00	22,800.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目，依据江西省百伦房地产评估有限公司评估的江西百伦[2026]土估字第 003 号评估报告及高安市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑高安市 2023-2025 年生产总值和土地增值情况，平均增速 5.4%。本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 2.8%计取。

（2）出让产生的净现金流入

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 2.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 2.8%的 100%	以增速 2.8%的 100%的 90%	以增速 2.8%的 100% 的 80%
土地出让收益	25,326.18	24,847.24	24,376.08

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 2.8%的 100%	以增速 2.8%的 100%的 90%	以增速 2.8%的 100% 的 80%
本息覆盖倍数	1.11	1.09	1.07

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，认为高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块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，为高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 • 北京

二〇二六年十月十五日

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高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目土地出让收益预测表（增速2.8%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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）县主管单位及项目实施单位

县主管单位名称：高安市自然资源局，项目实施单位：高安市自然资源事务中心。

（二）项目概况

1．项目位置、面积及范围

高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目面积为93.02亩（62,016.00平方

米），土地坐落于高新技术产业园区泰豪中路以西。

2．项目建设工期

2026 年 1 月至 2026 年 12 月。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目，土地收储价格 22,034.28 万元。

（2）资金筹措方式

高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目，土地储备专项债 20,000 万元。

（三）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

本项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询高安市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2025 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。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 3,740.00 元/平方米。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 2.8%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%
土地出让收益（元/平方米）	3,740.00	3,844.72	3,952.37	4,063.04	4,176.80	4,293.75	4,413.98	4,537.57

2．土地出让收入预测

根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速

2.8%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 2.8%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	23,843.42	24,511.03	25,197.34	25,902.87	26,628.15	27,373.73	28,140.20

测算表二：预计土地价格增速以增幅 2.8%的 90%，即增幅 2.52%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	23,778.47	24,377.69	24,992.01	25,621.81	26,267.48	26,929.42	27,608.04

测算表三：预计土地价格增速以增幅 2.8%的 80%，即增幅 2.24%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	23,713.53	24,244.71	24,787.79	25,343.04	25,910.72	26,491.12	27,084.53

测算表四：预计土地价格增速以增幅 2.8%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	28,140.20
1	土地出让数量	平方米	62,016.00
2	土地出让价格	元/平方米	4,537.57
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	25,326.18
1	土地出让收入	万元	28,140.20
2	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	2,814.02
3	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	25,326.18

测算表五：预计土地价格增速以增幅 2.8%的 90%，即增幅 2.52%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	27,608.04
1	土地出让数量	平方米	62,016.00
2	土地出让价格	元/平方米	4,451.76
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	24,847.24
1	土地出让收入	万元	27,608.04
2	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	2,760.80
3	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	24,847.24

测算表六：预计土地价格增速以增幅 2.8%的 80%，即增幅 2.24%

测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	27,084.53
1	土地出让数量	平方米	62,016.00
2	土地出让价格	元/平方米	4,367.34
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	24,376.08
1	土地出让收入	万元	27,084.53
2	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	2,708.45
3	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	24,376.08

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 2.8%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 25,326.18 万元；

同理计算，在以增幅 2.8%的 90%，即增幅 2.52%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 24,847.24 万元；

同理计算，在以增幅 2.8%的 80%，即增幅 2.24%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 24,376.08 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2%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%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 2.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 2.8%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：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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年		400.00	400.00	
第六年		400.00	400.00	
第七年	20,000.00	400.00	20,400.00	
合计	20,000.00	2,800.00	22,800.00	25,326.18
本息覆盖倍数				1.11

2. 按增速 2.8%的 90%即增幅 2.52%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：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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年		400.00	400.00	
第六年		400.00	400.00	
第七年	20,000.00	400.00	20,400.00	
合计	20,000.00	2,800.00	22,800.00	24,847.24
本息覆盖倍数				1.09

3. 按增速 2.8%的 80%即增幅 2.24%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：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		800.00	800.00	
第二年		800.00	800.00	
第三年		800.00	800.00	
第四年		800.00	800.00	
第五年		800.00	800.00	
第六年		800.00	800.00	
第七年	40,000.00	800.00	40,800.00	
合计	40,000.00	5,600.00	45,600.00	24,376.08
本息覆盖倍数				1.07

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 2.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

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

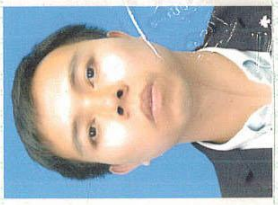
姓名 袁松禄
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1981-10-20
Date of birth

工作单位 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所
Working unit

身份证号码 362425198110202412
Identity card No.



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020349414

证书编号：110000100182
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：2019 年 07 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

4

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.

袁松禄年检二维码

年 月 日
/y /m /d

6

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780122 号

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780122 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目拟发行土储专项债券54,300.00万元，一期已发行20,750.00万元，发行利率1.91%，期限7年；本期拟融资金额33,550.00万元，假设融资利率2.0%，期限7年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			33,550.00	2%	671.00	671.00
第二年	33,550.00		33,550.00	2%	671.00	671.00
第三年	33,550.00		33,550.00	2%	671.00	671.00
第四年	33,550.00		33,550.00	2%	671.00	671.00
第五年	33,550.00		33,550.00	2%	671.00	671.00
第六年	33,550.00		33,550.00	2%	671.00	671.00
第七年	33,550.00	33,550.00	0.00	2%	671.00	34,221.00
合计						38,247.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目包含3宗土地，其中：位于樟树市葛玄路西侧地块九，面积18.24亩；位于樟树市葛玄路西侧地块十，面积22.1亩；位于樟树市葛玄路西侧地块十一，面积21.29亩；位于樟树市溢洪道西侧，面积95.69亩；依据江西寰宇房地产土地资产评估有限公司评估的赣寰宇（2025）预估字第YT2014号及宜春市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑樟树市 2022-2024 年全市生产总值和土地增值情况，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目	68,188.55	66,810.27	65,454.99

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目	1.10	1.08	1.06

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，认为樟树市发展投资集团有限公司

3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备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，为樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

二○二六年十月十五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

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樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴发展基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目土地出让收益预测表（增速3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目

项目面积为 157.32 亩，其中位于樟树市葛玄路西侧地块九，面积 18.24 亩；位于樟树市葛玄路西侧地块十，面积 22.1 亩；位于樟树市葛玄路西侧地块十一，面积 21.29 亩；位于樟树市溢洪道西侧，面积 95.69 亩。

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目，总投资 62,362.80 万元，其中土地收储成本 62,316.40 万元，其中其中位于樟树市葛玄路西侧地块九，面积 18.24 亩，收储成本 7,247.70 万元；位于樟树市葛玄路西侧地块十，面积 22.1 亩，收储成本 8,780.00 万元；位于樟树市葛玄路西侧地块十一，面积 21.29 亩，收储成本 8,457.60 万元；位于樟树市溢洪道西侧，面积 95.69 亩，收储成本 37,831.10 万元；专项债券发行费用 46.4 万元。

（2）资金筹措方式

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目，土地储备专项债 54,300.00 万元，一期已发行 20,750.00 万元，本次申请发行金额 33,550.00 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

（1）樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2032 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2022 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让商业用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其中，樟树市葛玄路西侧地块九、樟

树市葛玄路西侧地块十、樟树市葛玄路西侧地块十一的土地评估单价均为 401.33 万元/亩，樟树市溢洪道西侧的土地评估单价为 399.93 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
樟树市葛玄路西侧地块九	出让收益（万元/亩）	401.33	413.37	425.77	438.54	451.70	465.25	479.21	493.59
樟树市葛玄路西侧地块十	出让收益（万元/亩）	401.33	413.37	425.77	438.54	451.70	465.25	479.21	493.59
樟树市葛玄路西侧地块十一	出让收益（万元/亩）	401.33	413.37	425.77	438.54	451.70	465.25	479.21	493.59
樟树市溢洪道西侧	出让收益（万元/亩）	399.93	411.93	424.29	437.02	450.13	463.63	477.54	491.87

2．土地出让收入预测

本项目樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市葛玄路西侧地块九	7,539.87	7,766.04	7,998.97	8,239.01	8,486.16	8,740.79	9,003.08
樟树市葛玄路西侧地块十	9,135.48	9,409.52	9,691.73	9,982.57	10,282.03	10,590.54	10,908.34

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市葛玄路西侧地块十一	8,800.65	9,064.64	9,336.52	9,616.69	9,905.17	10,202.38	10,508.53
樟树市溢洪道西侧	39,417.58	40,600.31	41,818.44	43,072.94	44,364.75	45,695.80	47,067.04
合计	64,893.58	66,840.51	68,845.66	70,911.21	73,038.11	75,229.51	77,486.99

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市葛玄路西侧地块九	7,517.98	7,720.99	7,929.48	8,143.61	8,363.40	8,589.22	8,821.05
樟树市葛玄路西侧地块十	9,108.96	9,354.93	9,607.53	9,866.99	10,133.29	10,406.89	10,687.78
樟树市葛玄路西侧地块十一	8,775.10	9,012.06	9,255.40	9,505.35	9,761.89	10,025.46	10,296.06
樟树市溢洪道西侧	39,302.75	40,363.96	41,453.86	42,573.44	43,722.67	44,903.49	46,115.88
合计	64,704.79	66,451.94	68,246.27	70,089.39	71,981.25	73,925.06	75,920.77

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市葛玄路西侧地块九	7,495.91	7,675.76	7,859.98	8,048.58	8,241.74	8,439.47	8,641.93
樟树市葛玄路西侧地块十	9,082.22	9,300.12	9,523.33	9,751.85	9,985.89	10,225.45	10,470.76
樟树市葛玄路西侧地块十一	8,749.34	8,959.26	9,174.29	9,394.43	9,619.89	9,850.67	10,086.99
樟树市溢洪道西侧	39,187.93	40,128.56	41,091.20	42,077.76	43,087.29	44,121.70	45,180.99
合计	64,515.40	66,063.70	67,648.80	69,272.62	70,934.81	72,637.29	74,380.67

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	77,486.99
1	土地出让数量	亩	157.32
2	土地出让价格	万元/亩	492.54
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	68,188.55
1	土地出让收入	万元	77,486.99
2	省统筹基金（2%）	万元	1549.74
3	乡村振兴基金（10%）	万元	7748.7
4	土地出让计提基金总额	万元	9,298.44
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	68,188.55

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251 商服地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	75,920.77
1	土地出让数量	亩	157.32

序号	项目	单位	樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、 3609822020B00163、3609822020B00251 商服 地块闲置土地储备项目
2	土地出让价格	万元/亩	482.59
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	66,810.27
1	土地出让收入	万元	75,920.77
2	省统筹基金（2%）	万元	1518.42
3	乡村振兴基金（10%）	万元	7592.08
4	土地出让计提基金总额	万元	9,110.50
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	66,810.27

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	樟树市发展投资集团有限公司 3609822020B00140、3609822020B00151、 3609822020B00163、3609822020B00251 商服 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	74,380.67
1	土地出让数量	亩	157.32
2	土地出让价格	万元/亩	472.80
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	65,454.99
1	土地出让收入	万元	74,380.67
2	省统筹基金（2%）	万元	1487.61
3	乡村振兴基金（10%）	万元	7438.07
4	土地出让计提基金总额	万元	8,925.68
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	65,454.99

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 68,188.55 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 66,810.27 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 65,454.99 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		1,067.33	1,067.33	
第二年		1,067.33	1,067.33	
第三年		1,067.33	1,067.33	
第四年		1,067.33	1,067.33	
第五年		1,067.33	1,067.33	
第六年		1,067.33	1,067.33	
第七年	54,300.00	1,067.33	55,367.33	
合计	54,300.00	7,471.28	61,771.28	68,188.55
本息覆盖倍数				1.10

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		1,067.33	1,067.33	
第二年		1,067.33	1,067.33	
第三年		1,067.33	1,067.33	
第四年		1,067.33	1,067.33	
第五年		1,067.33	1,067.33	
第六年		1,067.33	1,067.33	
第七年	54,300.00	1,067.33	55,367.33	
合计	54,300.00	7,471.28	61,771.28	66,810.27
本息覆盖倍数				1.08

3. 按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		1,067.33	1,067.33	
第二年		1,067.33	1,067.33	
第三年		1,067.33	1,067.33	
第四年		1,067.33	1,067.33	
第五年		1,067.33	1,067.33	
第六年		1,067.33	1,067.33	
第七年	54,300.00	1,067.33	55,367.33	
合计	54,300.00	7,471.28	61,771.28	65,454.99
本息覆盖倍数				1.06

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二

2026年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780147号

宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二
2026年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780147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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二，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。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二拟发行土储专项债券 17,000.00 万元，本期拟融资金额 17,000.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			17,000.00	2%	340.00	340.00
第二年	17,000.00		17,000.00	2%	340.00	340.00
第三年	17,000.00		17,000.00	2%	340.00	340.00
第四年	17,000.00		17,000.00	2%	340.00	340.00
第五年	17,000.00		17,000.00	2%	340.00	340.00
第六年	17,000.00		17,000.00	2%	340.00	340.00
第七年	17,000.00	17,000.00	0.00	2%	340.00	17,340.00
合计						19,380.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二包含一宗土地，宗地位置宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧，面积 61.44 亩，规划用途为城镇住宅用地；依据江西新源洪城地产评估有限公司评估的赣新洪[2026]（估）字第 035 号评估报告及宜春市宜阳新区政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑宜春市 2022-2024 年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为 5.03%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关

收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二	22,336.42	21,884.98	21,441.38

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二	1.15	1.13	1.11

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，认为宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二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，为宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二地段提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足宜春市宜阳新区 2026 年土储专项债券居住用地项目二专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：钟金秀

中国·北京

中国注册会计师：陈笑梅

二〇二六年十月十五日

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宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二土地出让收益预测表（增速3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二

项目面积为61.44亩，地址：宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧，土地性质：城镇住宅用地

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二，收储价格17,000.00万元，债券发行费用13.60万元。

（2）资金筹措方式

总投资额为17,013.60万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金13.60万元，占总投资比例0.08%，拟申请发行专项债券17,000.00万元，占总投资比例99.92%，本次申请发行17,000.00万元。

（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

（1）宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2033年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自2023年至2024年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅土地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为328.47万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟2033年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（万元/亩）	328.47	338.32	348.47	358.92	369.69	380.78	392.21	403.97

2．土地出让收入预测

本项目宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期2033年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速3.0%的100%、90%和80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二	20,784.90	21,408.44	22,050.70	22,712.22	23,393.58	24,095.39	24,818.25

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二	20,724.36	21,283.91	21,858.58	22,448.76	23,054.88	23,677.36	24,316.65

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二	20,663.82	21,159.75	21,667.58	22,187.61	22,720.11	23,265.39	23,823.76

测算表四：预计土地价格增速以增幅3.0%

测算表

序号	**项目**	**单位**	**宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二**
一	出让土地回款	万元	24,818.25
1	土地出让数量	亩	61.44
2	土地出让价格	万元/亩	403.97
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	22,336.42
1	土地出让收入	万元	24,818.25
2	省统筹基金（10%）	万元	2,481.83
3	土地出让计提基金总额	万元	2,481.83

序号	项目	单位	宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	22,336.42

测算表五：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%

测算表

序号	项目	单位	宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二
一	出让土地回款	万元	24,316.65
1	土地出让数量	亩	61.44
2	土地出让价格	万元/亩	395.81
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	21,884.98
1	土地出让收入	万元	24,316.65
2	省统筹基金（10%）	万元	2,431.67
3	土地出让计提基金总额	万元	2,431.67
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	21,884.98

测算表六：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

测算表

序号	项目	单位	宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二
一	出让土地回款	万元	23,823.76
1	土地出让数量	亩	61.44
2	土地出让价格	万元/亩	387.78
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	21,441.38
1	土地出让收入	万元	23,823.76
2	省统筹基金（10%）	万元	2,382.38
3	土地出让计提基金总额	万元	2,382.38
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	21,441.38

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入22,336.42万元；

同理计算，在以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为21,884.98元；

同理计算，在以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为21,441.38万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		340.00	340.00	
第二年		340.00	340.00	
第三年		340.00	340.00	
第四年		340.00	340.00	
第五年		340.00	340.00	
第六年		340.00	340.00	
第七年	17,000.00	340.00	17,340.00	
合计	17,000.00	2,380.00	19,380.00	22,336.42
本息覆盖倍数				1.15

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		340.00	340.00	
第二年		340.00	340.00	
第三年		340.00	340.00	
第四年		340.00	340.00	
第五年		340.00	340.00	
第六年		340.00	340.00	
第七年	17,000.00	340.00	17,340.00	
合计	17,000.00	2,380.00	19,380.00	21,884.98
本息覆盖倍数				1.13

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		340.00	340.00	
第二年		340.00	340.00	
第三年		340.00	340.00	
第四年		340.00	340.00	
第五年		340.00	340.00	
第六年		340.00	340.00	
第七年	17,000.00	340.00	17,340.00	
合计	17,000.00	2,380.00	19,380.00	21,441.38
本息覆盖倍数				1.11

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

袁州区3609002024B000122储备商住开发项目

2026年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780148号

袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目
2026 年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780148 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目，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融资本金和利息，实现项

目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目拟发行土储专项债券 3,600.00 万元，本期拟融资金额 3,600.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			3,600.00	2%	72.00	72.00
第二年	3,600.00		3,600.00	2%	72.00	72.00
第三年	3,600.00		3,600.00	2%	72.00	72.00
第四年	3,600.00		3,600.00	2%	72.00	72.00
第五年	3,600.00		3,600.00	2%	72.00	72.00
第六年	3,600.00		3,600.00	2%	72.00	72.00
第七年	3,600.00	3,600.00	0.00	2%	72.00	3,672.00
合计						4,104.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目包含一宗土地，宗地位置宜春市考棚路北侧，东风路西侧路段，面积 16.12 亩，规划用途为商住用地；依据江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司评估的赣地源[2026] (宜估)字第 082 号评估报告及袁州区政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑袁州区 2022-2025 年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为 3.77%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情

况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目	4,532.62	4,441.00	4,350.99

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目	1.10	1.08	1.06

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，认为袁州区 3609002024B000122 储备商住开发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，为袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目地段提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目为基础，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、省统筹基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目土地出让收益预测表（增速 3%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目

项目面积为 16.12 亩，地址：宜春市考棚路北侧，东风路西侧路段，土地性质：商住用地

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目总投资额为 3,602.88 万元，其中收储价格 3,600.00 万元，债券发行费用 2.88 万元。

（2）资金筹措方式

总投资额为 3,602.88 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 2.88 万元，占总投资比例 0.08%，拟申请发行专项债券 3,600.00 万元，占总投资比例 99.92%，本次申请发行 3,600.00 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

（1）袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2025 年与项目地块临近、情况相近出让商服用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 254.03 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（万元/亩）	254.03	261.65	269.50	277.58	285.91	294.49	303.32	312.42

2．土地出让收入预测

本项目袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609002024B000122储备商住开发项目	4,217.77	4,344.30	4,474.63	4,608.87	4,747.13	4,889.55	5,036.24

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609002024B000122储备商住开发项目	4,205.48	4,319.03	4,435.64	4,555.41	4,678.40	4,804.72	4,934.45

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609002024B000122储备商住开发项目	4,193.20	4,293.83	4,396.89	4,502.41	4,610.47	4,721.12	4,834.43

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	**项目**	**单位**	**袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目**
一	出让土地回款	万元	5,036.24
1	土地出让数量	亩	16.12
2	土地出让价格	万元/亩	312.42
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,532.62
1	土地出让收入	万元	5,036.24
2	省统筹基金（10%）	万元	503.62
3	土地出让计提基金总额	万元	503.62
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	4,532.62

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目
一	出让土地回款	万元	4,934.45
1	土地出让数量	亩	16.12
2	土地出让价格	万元/亩	306.11
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,441.00
1	土地出让收入	万元	4,934.45
2	省统筹基金（10%）	万元	493.45
3	土地出让计提基金总额	万元	493.45
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	4,441.00

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目
一	出让土地回款	万元	4,834.43
1	土地出让数量	亩	16.12
2	土地出让价格	万元/亩	299.90
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	4,350.99
1	土地出让收入	万元	4,834.43
2	省统筹基金（10%）	万元	483.44
3	土地出让计提基金总额	万元	483.44
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	4,350.99

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 4,532.62 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 4,441.00 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 4,350.99 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		72.00	72.00	
第二年		72.00	72.00	
第三年		72.00	72.00	
第四年		72.00	72.00	
第五年		72.00	72.00	
第六年		72.00	72.00	
第七年	3,600.00	72.00	3,672.00	
合计	3,600.00	504.00	4,104.00	4,532.62
本息覆盖倍数				1.10

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		72.00	72.00	
第二年		72.00	72.00	
第三年		72.00	72.00	
第四年		72.00	72.00	
第五年		72.00	72.00	
第六年		72.00	72.00	
第七年	3,600.00	72.00	3,672.00	
合计	3,600.00	504.00	4,104.00	4,441.00
本息覆盖倍数				1.08

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		72.00	72.00	
第二年		72.00	72.00	
第三年		72.00	72.00	
第四年		72.00	72.00	
第五年		72.00	72.00	
第六年		72.00	72.00	
第七年	3,600.00	72.00	3,672.00	
合计	3,600.00	504.00	4,104.00	4,350.99
本息覆盖倍数				1.06

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780149 号

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目
2026 年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780149 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目，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融资本金和利息，实现项目

收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目拟发行土储专项债券 6,400.00 万元，本期拟融资金额 6,400.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			6,400.00	2%	128.00	128.00
第二年	6,400.00		6,400.00	2%	128.00	128.00
第三年	6,400.00		6,400.00	2%	128.00	128.00
第四年	6,400.00		6,400.00	2%	128.00	128.00
第五年	6,400.00		6,400.00	2%	128.00	128.00
第六年	6,400.00		6,400.00	2%	128.00	128.00
第七年	6,400.00	6,400.00	0.00	2%	128.00	6,528.00
合计						7,296.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目包含一宗土地，宗地位置宜春市文饶路东侧、考棚路北侧，面积 25.58 亩，规划用途为商住用地；依据江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司评估的赣地[2026]（宜估）字第 081 号评估报告及袁州区政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑袁州区 2022-2025 年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为 3.77%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况

如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目	8,052.87	7,890.11	7,730.18

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目	1.10	1.08	1.06

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，认为袁州区 3609022020B00240 储备商住开发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，为袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目地段提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目为基础，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、省统筹基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目土地出让收益预测表（增速 3%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目

项目面积为 25.58 亩，地址：宜春市文饶路东侧、考棚路北侧，土地性质：商住用地

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目总投资额为 6,405.12 万元，其中收储价格 6,400.00 万元，债券发行费用 5.12 万元。

（2）资金筹措方式

总投资额为 6,405.12 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 5.12 万元，占总投资比例 0.08%，拟申请发行专项债券 6,400.00 万元，占总投资比例 99.92%，本次申请发行 6,400.00 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

（1）袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让商住用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 284.41 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（万元/亩）	284.41	292.94	301.73	310.78	320.11	329.71	339.60	349.79

2．土地出让收入预测

本项目袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609022020B00240储备商住开发项目	7,493.50	7,718.30	7,949.85	8,188.35	8,434.00	8,687.02	8,947.63

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609022020B00240储备商住开发项目	7,471.67	7,673.41	7,880.59	8,093.36	8,311.89	8,536.31	8,766.79

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
袁州区3609022020B00240储备商住开发项目	7,449.85	7,628.64	7,811.73	7,999.21	8,191.19	8,387.78	8,589.09

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	**项目**	**单位**	**袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目**
一	出让土地回款	万元	8,947.63
1	土地出让数量	亩	25.58
2	土地出让价格	万元/亩	349.79
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	8,052.87
1	土地出让收入	万元	8,947.63
2	省统筹基金（10%）	万元	894.76
3	土地出让计提基金总额	万元	894.76
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	8,052.87

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目
一	出让土地回款	万元	8,766.79
1	土地出让数量	亩	25.58
2	土地出让价格	万元/亩	342.72
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	7,890.11
1	土地出让收入	万元	8,766.79
2	省统筹基金（10%）	万元	876.68
3	土地出让计提基金总额	万元	876.68
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	7,890.11

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目
一	出让土地回款	万元	8,589.09
1	土地出让数量	亩	25.58
2	土地出让价格	万元/亩	335.77
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	7,730.18
1	土地出让收入	万元	8,589.09
2	省统筹基金（10%）	万元	858.91
3	土地出让计提基金总额	万元	858.91
4	用于资金平衡土地相关收益（1-3）	万元	7,730.18

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 8,052.87 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 7,890.11 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 7,730.18 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年		128.00	128.00	
第六年		128.00	128.00	
第七年	6,400.00	128.00	6,528.00	
合计	6,400.00	896.00	7,296.00	8,052.87
本息覆盖倍数				1.10

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年		128.00	128.00	
第六年		128.00	128.00	
第七年	6,400.00	128.00	6,528.00	
合计	6,400.00	896.00	7,296.00	7,890.11
本息覆盖倍数				1.08

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年		128.00	128.00	
第六年		128.00	128.00	
第七年	6,400.00	128.00	6,528.00	
合计	6,400.00	896.00	7,296.00	7,730.18
本息覆盖倍数				1.06

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

高安市创业投资有限公司等 4 家公司

共 7 地块闲置土地储备项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780150 号

高安市创业投资有限公司等4家公司
共7地块闲置土地储备项目
2026年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780150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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目，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融资本

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：

1．本期债券应付本息情况

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目拟发行土储专项债券 88,000.00 万元，一期已发行 65,677.00 万元，发行利率 1.91%，发行期限 7 年；本期拟融资金额 20,864.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			20,864.00	2%	417.28	417.28
第二年	20,864.00		20,864.00	2%	417.28	417.28
第三年	20,864.00		20,864.00	2%	417.28	417.28
第四年	20,864.00		20,864.00	2%	417.28	417.28
第五年	20,864.00		20,864.00	2%	417.28	417.28
第六年	20,864.00		20,864.00	2%	417.28	417.28
第七年	20,864.00	20,864.00	0.00	2%	417.28	21,281.28
合计						23,784.96

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目包含 7 宗土地，依据江西省百伦房地产评估有限公司评估的评估价及宜春市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

评估单位	评估编码	地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 010 号	高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	217.69	8.2	工业用地
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 005 号	高安市相城镇黄付公路以东	67.61	8.07	工业用地
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 009 号	高安市瑞州街道碧落北路以西	83.98	290	住宅用地

评估单位	评估编码	地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 006 号	瑞州街道瑞阳大道以北	7.42	574.67	住宅用地
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 004 号	高安市瑞州街道高安大道以南	24.68	485.33	住宅用地
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 007 号	高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
江西省百伦房地产评估有限公司	江西百伦[2025]土（估）字第 008 号	高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
			538.94		

综合高安市考虑 2022-2024 年全市生产总值和土地增值情况，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目	111,272.48	109,022.78	106,815.11

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目	1.11	1.09	1.07

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，认为高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备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，为高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴发展基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目土地出让收益预测表（增速 3%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目

地址	面积（亩）	用地性质
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	217.69	工业用地
高安市相城镇黄付公路以东	67.61	工业用地
高安市瑞州街道碧落北路以西	83.98	住宅用地

地址	面积（亩）	用地性质
瑞州街道瑞阳大道以北	7.42	住宅用地
高安市瑞州街道高安大道以南	24.68	住宅用地
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	住宅用地
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	住宅用地
	538.94	

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目总投资额 91,160.40 万元，其中土地收储成本 91,090.00 万元，债券发行费用 70.40 万元。

土地收储成本	面积	金额（单位万元）
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	217.69	1,756.00
高安市相城镇黄付公路以东	67.61	524.00
高安市瑞州街道碧落北路以西	83.98	21,918.00
瑞州街道瑞阳大道以北	7.42	3,413.00
高安市瑞州街道高安大道以南	24.68	9,582.00
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	26,948.00
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	26,949.00
合计		91,090.00

（2）资金筹措方式

项目总投资额为 91,160.40 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 3,160.40 万元，占总投资比例 3.47%，拟申请发行专项债券 88,000.00 万元，占总投资比例 96.53%，第一次发行 65,677.00 万元，本次申请发行 20,864.00 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

（1）高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2032 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2022 年至 2024 年与项目地块

临近、情况相近出让工业用地、住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，本次以土地评估价为此次预测的基础。

地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	217.69	8.2	工业用地
高安市相城镇黄付公路以东	67.61	8.07	工业用地
高安市瑞州街道碧落北路以西	83.98	290	住宅用地
瑞州街道瑞阳大道以北	7.42	574.67	住宅用地
高安市瑞州街道高安大道以南	24.68	485.33	住宅用地
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
	538.94		

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	出让收益（万元/亩）	8.2	8.45	8.70	8.96	9.23	9.51	9.80	10.09
高安市相城镇黄付公路以东	出让收益（万元/亩）	8.07	8.31	8.56	8.82	9.08	9.35	9.63	9.92
高安市瑞州街道碧落北路以西	出让收益（万元/亩）	290	298.70	307.66	316.89	326.40	336.19	346.28	356.67
瑞州街道瑞阳大道以北	出让收益（万元/亩）	574.67	591.91	609.67	627.96	646.80	666.20	686.19	706.78
高安市瑞州街道高安大道以南	出让收益（万元/亩）	485.33	499.89	514.89	530.34	546.25	562.64	579.52	596.91
高安市瑞州街道锦绣大道以北	出让收益（万元/亩）	435.33	448.39	461.84	475.70	489.97	504.67	519.81	535.40
高安市瑞州街道锦绣大道以北	出让收益（万元/亩）	435.33	448.39	461.84	475.70	489.97	504.67	519.81	535.40

2．土地出让收入预测

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	1,839.48	1,893.90	1,950.50	2,009.28	2,070.23	2,133.36	2,196.49
高安市相城镇黄付公路以东	561.84	578.74	596.32	613.90	632.15	651.08	670.69
高安市瑞州街道碧落北路以西	25,084.83	25,837.29	26,612.42	27,411.07	28,233.24	29,080.59	29,953.15
瑞州街道瑞阳大道以北	4,391.97	4,523.75	4,659.46	4,799.26	4,943.20	5,091.53	5,244.31
高安市瑞州街道高安大道以南	12,337.29	12,707.49	13,088.79	13,481.45	13,885.96	14,302.55	14,731.74
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,840.26	31,765.36	32,718.65	33,700.14	34,711.20	35,752.53	36,824.81
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,840.26	31,765.36	32,718.65	33,700.14	34,711.20	35,752.53	36,824.81
合计	105,895.93	109,071.89	112,344.79	115,715.24	119,187.18	122,764.17	126,446.00

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	1,832.95	1,883.02	1,933.09	1,985.33	2,039.76	2,094.18	2,150.78
高安市相城镇黄付公路以东	560.49	575.36	590.91	607.14	623.36	640.27	657.85
高安市瑞州街道碧落北路以西	25,011.76	25,686.96	26,380.64	27,092.79	27,824.25	28,575.87	29,347.65
瑞州街道瑞阳大道以北	4,379.21	4,497.48	4,618.95	4,743.68	4,871.75	5,003.31	5,138.42
高安市瑞州街道高安大道以南	12,301.25	12,633.45	12,974.52	13,324.73	13,684.57	14,054.03	14,433.60
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,750.16	31,580.34	32,433.21	33,308.78	34,208.42	35,132.14	36,080.61
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,750.16	31,580.34	32,433.21	33,308.78	34,208.42	35,132.14	36,080.61
合计	105,585.98	108,436.95	111,364.53	114,371.23	117,460.53	120,631.94	123,889.52

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	1,828.60	1,872.13	1,917.85	1,963.56	2,011.46	2,059.35	2,109.42
高安市相城镇黄付公路以东	558.46	571.98	585.50	599.70	613.90	628.77	643.65
高安市瑞州街道碧落北路以西	24,938.70	25,537.48	26,150.53	26,777.86	27,420.31	28,078.71	28,752.23
瑞州街道瑞阳大道以北	4,366.37	4,471.14	4,578.44	4,688.33	4,800.81	4,916.05	5,034.02
高安市瑞州街道高安大道以南	12,265.47	12,559.90	12,861.24	13,169.99	13,486.14	13,809.69	14,141.15
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,660.75	31,396.69	32,150.52	32,922.23	33,712.52	34,521.37	35,350.17
高安市瑞州街道锦绣大道以北	30,660.75	31,396.69	32,150.52	32,922.23	33,712.52	34,521.37	35,350.17
合计	105,279.10	107,806.01	110,394.60	113,043.90	115,757.66	118,535.31	121,380.81

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	126,446.00
1	土地出让数量	亩	538.94
2	土地出让价格	万元/亩	234.62
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	111,272.48
1	土地出让收入	万元	126,446.00
2	省统筹基金（2%）	万元	2528.92
3	乡村振兴基金（10%）	万元	12644.6
4	土地出让计提基金总额	万元	15,173.52
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	111,272.48

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	123,889.52
1	土地出让数量	亩	538.94
2	土地出让价格	万元/亩	229.88
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	109,022.78
1	土地出让收入	万元	123,889.52
2	省统筹基金（2%）	万元	2477.79
3	乡村振兴基金（10%）	万元	12388.95
4	土地出让计提基金总额	万元	14,866.74
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	109,022.78

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	121,380.81
1	土地出让数量	亩	538.94
2	土地出让价格	万元/亩	225.22
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	106,815.11
1	土地出让收入	万元	121,380.81
2	省统筹基金（2%）	万元	2427.62
3	乡村振兴基金（10%）	万元	12138.08

序号	项目	单位	高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目
4	土地出让计提基金总额	万元	14,565.70
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	106,815.11

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入111,272.48万元；

同理计算，在以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为109,022.78元；

同理计算，在以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为106,815.11万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本2.0%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2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速3.0%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速3.0%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：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		1,700.89	1,700.89	
第二年		1,700.89	1,700.89	
第三年		1,700.89	1,700.89	
第四年		1,700.89	1,700.89	
第五年		1,700.89	1,700.89	
第六年		1,700.89	1,700.89	
第七年	88,000.00	1,700.89	89,700.89	
合计	88,000.00	11,906.23	99,906.23	111,272.48
本息覆盖倍数				1.11

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		1,700.89	1,700.89	
第二年		1,700.89	1,700.89	
第三年		1,700.89	1,700.89	
第四年		1,700.89	1,700.89	
第五年		1,700.89	1,700.89	
第六年		1,700.89	1,700.89	
第七年	88,000.00	1,700.89	89,700.89	
合计	88,000.00	11,906.23	99,906.23	109,022.78
本息覆盖倍数				1.09

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		1,700.89	1,700.89	
第二年		1,700.89	1,700.89	
第三年		1,700.89	1,700.89	
第四年		1,700.89	1,700.89	
第五年		1,700.89	1,700.89	
第六年		1,700.89	1,700.89	
第七年	88,000.00	1,700.89	89,700.89	
合计	88,000.00	11,906.23	99,906.23	106,815.11
本息覆盖倍数				1.07

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780151 号

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目
2026 年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780151 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目拟发行土储专项债券13,590.00万元，一期已发行3,000.00万元，发行利率1.91%，发行年限7年；一期已发行8,611.00万元，发行利率1.56%，发行年限7年；本期拟融资金额1,979.00万元，假设融资利率2.0%，期限7年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			1,979.00	2%	39.58	39.58
第二年	1,979.00		1,979.00	2%	39.58	39.58
第三年	1,979.00		1,979.00	2%	39.58	39.58
第四年	1,979.00		1,979.00	2%	39.58	39.58
第五年	1,979.00		1,979.00	2%	39.58	39.58
第六年	1,979.00		1,979.00	2%	39.58	39.58
第七年	1,979.00	1,979.00	0.00	2%	39.58	2,018.58
合计						2,256.06

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目包含一宗土地，宗地位置靖安县香田乡原红岗林场，面积82.88亩，规划用途为城镇住宅用地；依据江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司评估的赣森博（2025）估字第 T103 号评估报告及靖安县政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑靖安县2021-2023年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为6.20%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目，自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，分别以增速3%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第7年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况

如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目	17,671.28	17,313.89	16,963.09

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目	1.16	1.14	1.12

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，认为靖安县清华投资发展有限责任公司住宅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，为靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目地段提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目土地出让收益预测表（增速 3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目

项目面积为 82.88 亩，靖安县香田乡原红岗林场，城镇住宅用地

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目，收储价格 13,590.00 万元。

（2）资金筹措方式

总投资额为 13,590.00 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 0.00 万元，占总投资比例 0%，拟申请发行专项债券 13,590.00 万元，占总投资比例 100%，一期已发行 3,000.00 万元，二期已发行 8,611.00 万元，本次申请发行 1,979.00 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

（1）靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2032 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 197 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（万元/亩）	197	202.91	209.00	215.27	221.73	228.38	235.23	242.29

2．土地出让收入预测

本项目靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区

周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目	16,817.18	17,321.92	17,841.58	18,376.98	18,928.13	19,495.86	20,081.00

测算表二：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目	16,768.28	17,220.81	17,685.76	18,163.15	18,653.80	19,157.71	19,674.88

测算表三：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目	16,719.38	17,120.52	17,531.61	17,952.64	18,383.61	18,824.53	19,276.23

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目
一	出让土地回款	万元	20,081.00
1	土地出让数量	亩	82.88
2	土地出让价格	万元/亩	242.29
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	17,671.28
1	土地出让收入	万元	20,081.00
2	省统筹基金（2%）	万元	401.62
3	乡村振兴基金（10%）	万元	2008.1
4	土地出让计提基金总额	万元	2,409.72
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	17,671.28

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目
一	出让土地回款	万元	19,674.88
1	土地出让数量	亩	82.88
2	土地出让价格	万元/亩	237.39
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	17,313.89
1	土地出让收入	万元	19,674.88

序号	项目	单位	靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目
2	省统筹基金（2%）	万元	393.5
3	乡村振兴基金（10%）	万元	1967.49
4	土地出让计提基金总额	万元	2,360.99
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	17,313.89

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目
一	出让土地回款	万元	19,276.23
1	土地出让数量	亩	82.88
2	土地出让价格	万元/亩	232.58
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	16,963.09
1	土地出让收入	万元	19,276.23
2	省统筹基金（2%）	万元	385.52
3	乡村振兴基金（10%）	万元	1927.62
4	土地出让计提基金总额	万元	2,313.14
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	16,963.09

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 17,671.28 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 17,313.89 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 16,963.09 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		231.21	231.21	
第二年		231.21	231.21	
第三年		231.21	231.21	
第四年		231.21	231.21	
第五年		231.21	231.21	
第六年		231.21	231.21	
第七年	13,590.00	231.21	13,821.21	
合计	13,590.00	1,618.48	15,208.48	17,671.28
本息覆盖倍数				1.16

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		231.21	231.21	
第二年		231.21	231.21	
第三年		231.21	231.21	
第四年		231.21	231.21	
第五年		231.21	231.21	
第六年		231.21	231.21	
第七年	13,590.00	231.21	13,821.21	
合计	13,590.00	1,618.48	15,208.48	17,313.89
本息覆盖倍数				1.14

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		231.21	231.21	
第二年		231.21	231.21	
第三年		231.21	231.21	
第四年		231.21	231.21	
第五年		231.21	231.21	
第六年		231.21	231.21	
第七年	13,590.00	231.21	13,821.21	
合计	13,590.00	1,618.48	15,208.48	16,963.09
本息覆盖倍数				1.12

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下

3 地块闲置土地储备项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780152 号

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下
3 地块闲置土地储备项目
2026 年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780152 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目，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融资本

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：

1．本期债券应付本息情况

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目拟发行土储专项债券 65,363.00 万元，一期已发行 20,600.00 万元，发行利率 1.81%，发行期限 7 年；二期已发行 18,187.00 万元，发行利率 1.56%，发行期限 7 年；本期拟融资金额 26,576.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			26,576.00	2%	531.52	531.52
第二年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第三年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第四年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第五年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第六年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第七年	26,576.00	26,576.00	0.00	2%	531.52	27,107.52
合计						30,296.64

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目包含 3 宗土地，依据江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司评估的评估价及宜丰县政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

评估单位	评估编码	地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司	赣鼎浩[2025]（宜估）字第 005 号	宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	275.47	商住用地
江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司	赣鼎浩[2025]（宜估）字第 006 号	宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	275.47	商住用地

评估单位	评估编码	地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司	赣鼎浩[2025]（宜估）字第007号	宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	275.47	商住用地
合计					

综合宜丰县考虑2022-2024年全市生产总值和土地增值情况，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目，自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，分别以增速3%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第7年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速3%的100%	以增速3%的100%的90%	以增速3%的100%的80%
宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目	81,965.63	80,310.78	78,680.13

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速3%的100%	以增速3%的100%的90%	以增速3%的100%的80%
高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目	1.11	1.09	1.07

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，认为宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备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，为宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目提供足

够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

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高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目为基础，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、省统筹基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目土地出让收益预测表（增速 3%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目

地址	面积（亩）	用地性质
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	商住用地
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	商住用地
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	商住用地
	268.8182	

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目，总投资额为70,340.00万元，包括土地收储成本70,340.00万元。

土地收储成本	面积	金额（单位万元）
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	25,250.00
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	25,130.00
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	19,960.00
合计	268.8182	70,340.00

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目，总投资额为70,340.00万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金4,977.00万元，占总投资比例7.10%，拟申请发行专项债券65,363.00万元，占总投资比例92.90%，一期已发行20,600.00万元，二期已发行18,187.00万元，本次申请发行26,576.00万元。

（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

（1）宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2032年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自2018年至2024年与项目地块临近、情况相近出让商住地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，本次以土地评估价为此次预测的基础。

地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	275.47	商住用地
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	275.47	商住用地
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	275.47	商住用地
	268.8182		

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟2032年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79

2．土地出让收入预测

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期2032年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速3.0%的100%、90%和80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅3.0%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,378.95	28,200.14	29,046.41	29,917.77	30,815.19	31,739.63	32,692.05
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	27,246.65	28,063.87	28,906.05	29,773.21	30,666.29	31,586.26	32,534.07
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,646.19	22,295.43	22,964.50	23,653.42	24,362.93	25,093.80	25,846.80
合计	76,271.79	78,559.44	80,916.96	83,344.4	85,844.41	88,419.69	91,072.92

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,299.82	28,037.06	28,793.59	29,571.35	30,369.38	31,189.60	32,032.01
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	27,167.91	27,901.58	28,654.45	29,428.46	30,222.63	31,038.88	31,877.23
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,583.63	22,166.50	22,764.62	23,379.53	24,010.46	24,658.94	25,324.96
合计	76,051.36	78,105.14	80,212.66	82,379.34	84,602.47	86,887.42	89,234.20

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,219.73	27,873.01	28,541.73	29,226.86	29,928.39	30,646.32	31,381.63
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	27,088.20	27,738.33	28,403.82	29,085.63	29,783.77	30,498.23	31,229.98
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,520.31	22,036.80	22,565.50	23,107.17	23,661.81	24,229.42	24,810.76
合计	75,828.24	77,648.14	79,511.05	81,419.66	83,373.97	85,373.97	87,422.37

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	91,072.92
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	338.79
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	81,965.63
1	土地出让收入	万元	91,072.92
2	省统筹基金（10%）	万元	9107.29
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	9,107.29
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	81,965.63

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	89,234.20
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	331.95
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	80,310.78
1	土地出让收入	万元	89,234.20
2	省统筹基金（10%）	万元	8923.42

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	8,923.42
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	80,310.78

测算表六：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	87,422.37
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	325.21
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	78,680.13
1	土地出让收入	万元	87,422.37
2	省统筹基金（10%）	万元	8742.24
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	8,742.24
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	78,680.13

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 81,965.63 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 80,310.78 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 78,680.13 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	81,965.63
本息覆盖倍数				1.11

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	80,310.78
本息覆盖倍数				1.09

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	78,680.13
本息覆盖倍数				1.07

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780160 号

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目
2026年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780160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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）（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项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，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融资本金和利息，实现项目

收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目拟发行土储专项债券 18,000.00 万元，一期已发行 17,156.00 万元，发行利率 1.56%，发行期限 7 年；本期拟融资金额 844.00 万元，假设融资利率 2.0%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	应付利息
第一年			844.00	2%	16.88	16.88
第二年	844.00		844.00	2%	16.88	16.88
第三年	844.00		844.00	2%	16.88	16.88
第四年	844.00		844.00	2%	16.88	16.88
第五年	844.00		844.00	2%	16.88	16.88
第六年	844.00		844.00	2%	16.88	16.88
第七年	844.00	844.00	0.00	2%	16.88	860.88
合计						962.16

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目包含一宗土地，宗地位置樟树市上阳公路北侧，面积 73.44 亩，规划用途为商服用地；依据江西寰宇房地产土地资产评估有限公司评估的赣寰宇（2025）预估字第 YTC021 号评估报告及樟树市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑樟树市 2022-2024 年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为 5.23%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴

基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的100%	以增速 3%的100%的 90%	以增速 3%的100%的 80%
樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	23,856.07	23,373.91	22,900.13

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的100%	以增速 3%的100%的 90%	以增速 3%的100%的 80%
樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	1.19	1.17	1.15

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，认为樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备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，为樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目地段提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目土地出让收益预测表（增速 3%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积及范围

（1）樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目

项目面积为 73.44 亩，地址：樟树市上阳公路北侧，土地性质：商服用地

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，收储价格 21,821.82 万元。

（2）资金筹措方式

总投资额为 21,821.82 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 3,821.82 万元，占总投资比例 17.51%，拟申请发行专项债券 18,000.00 万元，占总投资比例 82.49%，一期已发行 17,156.00 万元，本次申请发行 844.00 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

（1）樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让商住用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，其评估单价为 300.14 万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（万元/亩）	300.14	309.14	318.42	327.97	337.81	347.94	358.38	369.13

2．土地出让收入预测

本项目樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	22,703.51	23,384.61	24,086.15	24,808.74	25,553.00	26,319.59	27,109.17

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	22,637.38	23,248.59	23,876.30	24,520.96	25,183.03	25,862.97	26,561.27

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	22,571.25	23,112.96	23,667.67	24,235.70	24,817.36	25,412.97	26,022.88

测算表四：预计土地价格增速以增幅3.0%

测算表

序号	**项目**	**单位**	**樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目**
一	出让土地回款	万元	27,109.17
1	土地出让数量	亩	73.44
2	土地出让价格	万元/亩	369.13
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	23,856.07
1	土地出让收入	万元	27,109.17
2	省统筹基金（2%）	万元	542.18
3	乡村振兴基金（10%）	万元	2,710.92
4	土地出让计提基金总额	万元	3,253.10
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	23,856.07

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	26,561.27
1	土地出让数量	亩	73.44
2	土地出让价格	万元/亩	361.67
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	23,373.91
1	土地出让收入	万元	26,561.27
2	省统筹基金（2%）	万元	531.23
3	乡村振兴基金（10%）	万元	2,656.13
4	土地出让计提基金总额	万元	3,187.36
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	23,373.91

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	26,022.88
1	土地出让数量	亩	73.44
2	土地出让价格	万元/亩	354.34
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	22,900.13
1	土地出让收入	万元	26,022.88
2	省统筹基金（2%）	万元	520.46
3	乡村振兴基金（10%）	万元	2,602.29
4	土地出让计提基金总额	万元	3,122.75
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	22,900.13

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 23,856.07 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 23,373.91 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 22,900.13 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2.0%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 2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1．按增速 3.0%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：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		284.51	284.51	
第二年		284.51	284.51	
第三年		284.51	284.51	
第四年		284.51	284.51	
第五年		284.51	284.51	
第六年		284.51	284.51	
第七年	18,000.00	284.51	18,284.51	
合计	18,000.00	1,991.60	19,991.60	23,856.07
本息覆盖倍数				1.19

2．按增速 3.0%的 90%即增幅 2.70%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：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		284.51	284.51	
第二年		284.51	284.51	
第三年		284.51	284.51	
第四年		284.51	284.51	
第五年		284.51	284.51	
第六年		284.51	284.51	
第七年	18,000.00	284.51	18,284.51	
合计	18,000.00	1,991.60	19,991.60	23,373.91
本息覆盖倍数				1.17

3．按增速 3.0%的 80%即增幅 2.40%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：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		284.51	284.51	
第二年		284.51	284.51	
第三年		284.51	284.51	
第四年		284.51	284.51	
第五年		284.51	284.51	
第六年		284.51	284.51	
第七年	18,000.00	284.51	18,284.51	
合计	18,000.00	1,991.60	19,991.60	22,900.13
本息覆盖倍数				1.15

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 360100470013

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 2014 年 /y 12 月 /m 17 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

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

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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 /y 3 月 /m 27 日 /d

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
年 /y 月 /m 日 /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
年 /y 月 /m 日 /d

11

北京兴华会计师事务所有限责任公司 1101020349414



姓名 Full name 陈笑梅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987 年 05 月 02 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. 362228198705021846

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目

2026 年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780193 号

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目
2026 年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第 00780193 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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）（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核并出具总体评价。

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 2026 年江西省土地储备专项债券（四期）——2026 年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目拟申请专项债券 17,000.00 万元，本期拟融资金额 17,000.00 万元，假设融资利率 2%，期限 7 年，每期期末支付利息，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	本期还本金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第一年			17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第二年	17,000.00		17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第三年	17,000.00		17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第四年	17,000.00		17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第五年	17,000.00		17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第五年	17,000.00		17,000.00	2.0%	340.00	340.00
第五年	17,000.00	17,000.00			340.00	17,340.00
合计						19,380.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目通过查询丰城市土地出让成交信息，近 3 年与项目地块临近、情况相近用地出让情况及宜春市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑宜春市丰城市 2023-2025 年 GDP 分别为 688.76 亿元、730.02 亿元和 780 亿元，平均增速均超过 3%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第 7 年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目	28,092.76	27,525.10	26,968.25

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目	1.45	1.42	1.39

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，认为丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块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，为丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目土地出让收益预测表（增速3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积、权利人及范围

（1）丰城市商贸物流城D-f-l1附01号地块

项目面积为87.20亩，坐落于丰城市商贸物流城D-b-11-2号地块，土地性质为商住用地，土地权利人为丰城市住总运营有限公司。

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目总投资额为 17,017.00 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 17.00 万元，拟申请发行专项债券 17,000.00 万元，本次申请发行 17,000.00 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

（1）丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目，收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，近 3 年项目地块临近、情况相近出让城镇住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。本次出让地块以 486.09 万元／亩为此次预测的基础。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速 3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（元/亩）	486.09	500.67	515.69	531.16	547.09	563.50	580.41	597.82

2．土地出让收入预测

丰城市 2026 年土储专项债券 D-b-11-2 号地块项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目	26,735.78	27,537.85	28,363.94	29,214.61	30,090.90	30,993.89	31,923.59

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.7%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目	26,657.81	27,377.65	28,116.70	28,876.05	29,655.69	30,456.16	31,278.52

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目	26,580.38	27,218.51	27,871.60	28,540.70	29,225.82	29,927.50	30,645.73

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	丰城市商贸物流城 D-b-11-2 号地块
一	出让土地回款	万元	31,923.59
1	土地出让数量	㎡	53.40
2	土地出让价格	元/㎡	597.82
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	28,092.76
1	土地出让收入	万元	31,923.59
2	省统筹基金（2%）	万元	638.47
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	3,192.36
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	3,830.83
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	28,092.76

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.7%

测算表

序号	项目	单位	丰城市商贸物流城 D-b-11-2 号地块
一	出让土地回款	万元	31,278.52
1	土地出让数量	㎡	53.40
2	土地出让价格	元/㎡	585.74
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	27,525.10
1	土地出让收入	万元	31,278.52
2	省统筹基金（2%）	万元	625.57

序号	项目	单位	丰城市商贸物流城 D-b-11-2 号地块
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	3,127.85
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	3,753.42
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	27,525.10

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	丰城市商贸物流城 D-b-11-2 号地块
一	出让土地回款	万元	30,645.73
1	土地出让数量	㎡	53.40
2	土地出让价格	元/㎡	573.89
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	26,968.25
1	土地出让收入	万元	30,645.73
2	省统筹基金（2%）	万元	612.91
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	3,064.57
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	3,677.48
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	26,968.25

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 28,092.76 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 27,525.10 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 26,968.25 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2%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%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

年度	借贷本息支付			收益 100%	收益 90%	收益 80%
	本金	利息	本息合计			
第 1 年		340.00	340.00	-	-	-
第 2 年		340.00	340.00	-	-	-
第 3 年		340.00	340.00	-	-	-
第 4 年		340.00	340.00	-	-	-
第 5 年		340.00	340.00	-	-	-
第 6 年		340.00	340.00			
第 7 年	17,000.00	340.00	17,340.00			
合计	17,000.00	2,380.00	19,380.00	28,092.76	27,525.10	26,968.25
项目收益覆盖本息倍数				1.45	1.42	1.39

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2021 年 /y 03 月 /m 29 日 /d

4

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.

年 /y 月 /m 日 /d

5

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.

年 /y 月 /m 日 /d

12

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

广东中职信会计师事务所 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 3 月 /m 5 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to 北京兴华会计师事务所 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 5 月 /m 8 日 /d

13

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



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目

2026年江西省土地储备专项债券（四期）

——2026年江西省政府专项债券（四十六期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780194号

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目
2026年江西省土地储备专项债券（四期）
——2026年江西省政府专项债券（四十六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00780194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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）（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核并出具总体评价。

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2026年江西省土地储备专项债券（四期）——2026年江西省政府专项债券（四十六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目拟申请专项债券24,000.00万元，本期拟融资金额24,000.00万元，假设融资利率2%，期限7年，每期期末支付利息，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	本期还本金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第一年			24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第二年	24,000.00		24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第三年	24,000.00		24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第四年	24,000.00		24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第五年	24,000.00		24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第五年	24,000.00		24,000.00	2.0%	480.00	480.00
第五年	24,000.00	24,000.00			480.00	24,480.00
合计						27,360.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目依据查询丰城市土地出让成交信息，近3年与项目地块临近、情况相近用地出让情况及宜春市政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要。

综合考虑宜春市丰城市2023-2025年GDP分别为688.76亿元、730.02亿元和780亿元，平均增速均超过3%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率3%计取。

（2）出让产生的净现金流入

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目，自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，分别以增速3%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第7年年末土地挂牌交易的现金流入，考虑省统筹基金和乡村振兴基金等国有土地挂牌出让扣减计提项目的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目	45,874.31	44,947.35	44,038.03

3．预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本息覆盖倍数为：

增速	以增速 3%的 100%	以增速 3%的 100%的 90%	以增速 3%的 100%的 80%
丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目	1.68	1.64	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，认为丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块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，为丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目提供足够的资金支持，保证土地收储项目顺利完成。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目专项债券还本付息要求。

北京兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二六年十月十五日

中国注册会计师：

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丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目为基础，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、省统筹基金和乡村振兴基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目土地出让收益预测表（增速3%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

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

1．项目位置、面积、权利人及范围

（1）丰城市商贸物流城D-f-l1附01号地块

项目面积为87.20亩，坐落于丰城市商贸物流城D-f-11附01号地块，土地性质为商住用地，土地权利人为丰城市城市开发集团有限公司。

2．项目建设工期

项目建设期一年。

3．投资估算与资金筹措方式

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目总投资额为24,226.00万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金226.00万元，拟申请发行专项债券24,000.00万元，本次申请发行24,000.00万元。

（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

（1）丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目，收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2033年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，近3年项目地块临近、情况相近出让城镇住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。本次出让地块以486.09万元／亩为此次预测的基础。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟2033年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
土地出让收益（元/亩）	486.09	500.67	515.69	531.16	547.09	563.50	580.41	597.82

2．土地出让收入预测

丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期2033年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速3.0%的100%、90%和80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速以增幅3.0%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目	43,658.42	44,968.17	46,317.15	47,706.25	49,137.20	50,611.75	52,129.90

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.7%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目	43,531.11	44,706.57	45,913.42	47,153.40	48,426.52	49,733.65	51,076.53

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目	43,404.67	44,446.71	45,513.17	46,605.78	47,724.56	48,870.37	50,043.21

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目
一	出让土地回款	万元	52,129.90
1	土地出让数量	㎡	87.20
2	土地出让价格	元/㎡	597.82
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	45,874.31
1	土地出让收入	万元	52,129.90
2	省统筹基金（2%）	万元	1042.6
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	5,212.99
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	6,255.59
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	45,874.31

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.7%

测算表

序号	项目	单位	丰城市 2026 年土储专项债券 D-f-11 附 01 号地块项目
一	出让土地回款	万元	51,076.53
1	土地出让数量	㎡	87.20
2	土地出让价格	元/㎡	585.74
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	44,947.35
1	土地出让收入	万元	51,076.53
2	省统筹基金（2%）	万元	1021.53

序号	项目	单位	丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	5,107.65
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	6,129.18
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	44,947.35

测算表六：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

测算表

序号	项目	单位	丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目
一	出让土地回款	万元	50,043.21
1	土地出让数量	㎡	87.20
2	土地出让价格	元/㎡	573.89
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	44,038.03
1	土地出让收入	万元	50,043.21
2	省统筹基金（2%）	万元	1000.86
3	乡村振兴资金计提（10%）	万元	5,004.32
4	土地出让计提基金总额（2+3）	万元	6,005.18
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	44,038.03

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅 3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 45,874.31 万元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 44,947.35 元；

同理计算，在以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 44,038.03 万元。

（三）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 2%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%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

年度	借贷本息支付			收益 100%	收益 90%	收益 80%
	本金	利息	本息合计			
第 1 年		480.00	480.00	-	-	-
第 2 年		480.00	480.00	-	-	-
第 3 年		480.00	480.00	-	-	-
第 4 年		480.00	480.00	-	-	-
第 5 年		480.00	480.00	-	-	-
第 6 年		480.00	480.00			
第 7 年	24,000.00	480.00	24,480.00			
合计	24,000.00	3,360.00	27,360.00	45,874.31	44,947.35	44,038.03
项目收益覆盖本息倍数				1.68	1.64	1.61

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

统一社会信用代码

91110102085546327O

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。）

出　资　额　2640 万元

成立日期　2013 年 11 月 22 日

主要经营场所　北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

登记机关

2026 年 08 月 06 日

附件仅供报告使用

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

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

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 年 /y 04 月 /m 22 日 /d

4

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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 江西分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
2016 年 /y 5 月 /m 17 日 /d

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

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
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 /y 1 月 /m 23 日 /d

11

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020349442

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



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师（特殊普通合伙）江西分所
身份证号码 Identity card No. 360102197910054828

证书编号：
No. of Certificate 440101570064

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2021 年 /y 03 月 /m 29 日 /d

4

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.

年 /y 月 /m 日 /d

5

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.

年 /y 月 /m 日 /d

12

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

广东中职信会计师事务所 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 3 月 /m 5 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to 北京兴华会计师事务所 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 5 月 /m 8 日 /d

13

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



姓名
Full name 梁丽平

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1982-06-02

工作单位
Working unit 广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所

身份证号码
Identity card No. 362204198206021023