

河北冀茹会计师事务所(普通合伙)

HeBei JiRu Certified Public Accountants Office (General Partnership)

冀茹专审字〔2025〕59 号

C · P · A

2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目 财务评估咨询报告

张家口市宣化区土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目预期收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评估报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目融资单位对 2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目预期收益与融资平衡测算目的是为了达成储备项目融资的目的。在编制该情况表时运用了一整套假设，包括有关未来事项



和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该平衡测算不得用于该项目融资以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，在推测性假设成立的前提下，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。我们认为，该平衡测算是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的该情况表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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目，预期项目运营收入，能够合理保障偿还融资债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、基本情况

(一) 项目建设单位的基本情况

单位名称：张家口市宣化区土地储备中心

统一社会信用代码：12130705750257948G

地址：张家口市宣化区新开南路11号

(二) 项目的基本情况

项目名称：2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区C 地块
存量闲置土地收储项目



参与主体：张家口市宣化区土地储备中心

项目区位：宣化区

项目投资规模：13235.32 万元

二、债券应付本息情况

项目本期拟申请专项债券金额13200.00万元，假设融资年利率2.50%，发行期限为3年，每一年支付利息，债券续存期内每一年按时付息，到期时偿还本金及最后一次利息，已兑付本金自兑付日起不另计利息。存续期内本息支付情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025		13200.00		13200.00	2.50%	330.00	330.00
2026	13200.00			13200.00	2.50%	330.00	330.00
2027	13200.00		13200.00		2.50%	330.00	13530.00
合计		13200.00	13200.00			990.00	14190.00

本期债券还本付息总额为 14190.00 万元。

三、评估依据和假设

(一)收益来源及估算依据

该项目收入来源为：土地出让收入。

估算依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度进行分析与评价。

(二)成本测算及估算依据

该项目成本包括：土地收购费用、配套设施建设费用、其他



前期开发费用等。

估算依据：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度进行分析与评价。

四、评估过程

针对 2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区C 地块存量闲置土地收储项目融资，我们根据《关于对地方政府债务实施限额管理的实施意见》《地方政府一般债务预算管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等相关法律法规文件，查阅了项目批复等相关文件材料，通过了解、询问相关人员，出具评价报告。

五、评估分析

(一) 项目投资估算

该项目可研批复总投资估算为13235.32万元。详见下表：

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			占比	备注
				合计		
一	土地收购成本	13235.32		13235.32	100.00%	
	总投资合计	13235.32		13235.32	100.00%	

(二) 项目资金筹措

1. 财政配套资金



由宣化区区级财政配套资金35.32万元，占项目投资13235.32万元的0.27%；

2. 融资

资金缺口13200万元，通过发行3年期政府专项债券（年利率2.50%）解决，占项目投资总额13235.32万元的99.73%。

单位：万元

项目	金额	比例
自筹资金	35.32	0.27%
本期发行政府专项债券	13200.00	99.73%
合计	13235.32	100.00%

(三) 项目收入、成本、收益预测

1. 土地储备项目

本土地储备项目涉及地块权属为国有企业用地，且收储项目已被列为宣化区 2025 年重点项目，为保障 2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区C 地块存量闲置土地收储项目融资需求，计划使用 1 个地块的预期出让收益作为项目的还款来源，地块面积 70.92 亩，位于宣化区原宣钢西厂区。本项目涉及地块已纳入张家口市宣化区2025 年土地储备计划，在全民所有资产管理信息系统中附有地块标识码，并在存量闲置土地清单内，地块信息如下表所示：



地块信息明细表

单位：亩

实施单位	项目名称	募投项目土地位置	募投项目土地四至范围	面积	土地规划性质	权属	储备地块标识码
张家口市宣化区土地储备中心	2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 C 地块存量闲置土地收储项目	原宣钢西场区	东至：国有建设用地 南至：国有建设用地 西至：国有建设用地 北至：京包铁路	70.92	住宅	张家口钢业房地产开发有限公司	1307052025R000444

本项目计划2025年完成地块收储以及土地整理工作，达到出让条件，收储后可出让面积70.92亩，2027年完成土地出让进入项目收益期。

2. 项目运营收入及成本

(1) 项目收入

本项目计划2027 年一次性出让地块 70.92 亩，按照项目周边三年土地成交均价，参照目前市场价格及考虑发展趋势并分析未来土地市场行情，加上地理位置因素，预计土地出让单价415万元/亩，预计产生土地出让收入为29431.80万元，扣减土地出让计提项目金额5615.40万元后，预计用于项目资金平衡的土地出



让收入23816.40万元用于偿还债券本息。详见下表：

项目收入明细表

单位：万元、亩

项目 名称	土地预计出让收入（1）					土地出让计提金额（2）			预计用于项目 资金平衡的土 地出让收入= （1-2）
	预计 出让 面积	土地 规划 用途	预计 出让 单价	预计出让金 额	预计出让收 入合计	计提 项目	计提金额	计提金 额合计	
2025 年河 北省 张家 口市 宣化 区宣 钢西 厂区C 地块 存量 闲置 土地 收储 项目	70.92	住宅	415	29431.80	29431.80	农业 土地 土地 开发 资金	33.33	5615.4 0	23816.40
						国有 土地 收益 基金	1471.59		
						教育 资金	1370.16		
						农田 水利 建设 资金	1370.16		
						保障 性安 居工 程资 金	1370.16		

(2)项目成本

张家口市宣化区土地储备中心委托有资质的评估公司对收回收购存量闲置土地的市场价格进行评估，经区政府集体决策批准，收储单价分别为 186.62 万元/亩，项目土地收购成本 13235.32 万



元。

项目成本明细表

项目名称	成本项目	土地出让规划用途	土地收购面积 (亩)	土地收购单价 (万元)	土地收购金额 (万元)	成本项目小计 (万元)
2025 年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区C 地块存量闲置土地收储项目	土地收购成本	住宅	70.92	186.62	13235.32	13235.32
						0.00
成本总计 (万元)	13235.32					

3. 现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本等，测算项目净现金流，模拟项目投资现金流量表，如下：

现金流量表

单位：万元

年度	2025年	2026年	2027年	合计
一、现金流入				
1、资本金流入	35.32			35.32
2、税费收入净现金流入				0.00
3、土地出让净现金流入			23816.40	23816.40
4、债券资金流入	13200.00			13200.00
现金流入合计	13235.32	0.00	23816.40	37051.72



二、现金流出				0.00
1、建设期现金流出	12575.32		660.00	13235.32
2、本期债券还本付息	330.00	330.00	13530.00	14190.00
现金流出合计	12905.32	330.00	14190.00	27425.32
三、当年项目净现金流入	330.00	-330.00	9626.40	9626.40
四、期末累计现金结存	330.00	0.00	9626.40	9626.40
整体偿债覆盖倍数	2.00			

（四）资金的稳定性

债券存续期内，考虑到未来存在多种不确定性，宏观经济、市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响收益，进而影响偿还债券资金的稳定性。通过计算的项目运营相应收益分析覆盖倍数，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

（一）计算债券本息覆盖倍数

项目预期净现金流入对融资本息的覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收入
	本金	利息	本息合计	
2025年	13200.00	330.00	330.00	
2026年		330.00	330.00	
2027年		330.00	13530.00	



合计	13200.00	990.00	14190.00	29431.80
本息覆盖倍数	2.00			

（二）进行覆盖倍数的敏感性分析

结合项目收入构成，考虑市场及政策因素，通过当收入因素变动导致经营现金净收益变动，作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的主要因素。对该因素变动影响专项债券本息覆盖倍数变化情况的敏感性分析，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过以下表格体现。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地可支配收益	25,017.03	26,488.62	27,960.21	29,431.80	30,903.39	32,374.98	33,846.57
还本付息额	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00
债券本金	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00
债券利息总额	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00
本息覆盖率	1.69	1.80	1.90	2.00	2.11	2.21	2.32

（三）就专项债本息覆盖情况发表明确意见

该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现



金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

- 附件：1. 项目投资评估明细表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目损益表
4. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表
6. 会计师事务所营业执照、执业证书复印件
7. 中国注册会计师执业证书复印件



中国注册会计师：



陶勇斌

中国注册会计师：



贾晶

2025 年 4 月 18 日



附表1

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额	备注
1	土地收购成本	13,235.32	
2			
3			
合计		13,235.32	

附表2

运营成本费用明细表

单位：万元

序号	年度	计提土地出让成本费用	备注
1	2025年		
2	2026年		
3	2027年	5615.4	
合计		5615.40	

附表3

项目损益表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合 计
1	土地出让收入			29,431.80	29,431.80
2	土地出让计提成本			5,615.40	5,615.40
3	土地出让收益	0		23,816.40	23,816.40
4	其他及税费收入				-
5	土地出让成本	13,235.32			13,235.32
6	财务费用	330.00	330.00	330.00	990.00
7	净利润	-13,565.32	-330.00	23,486.40	9,591.08
8	累计净利润	-13,565.32	-13,895.32	9,591.08	9,591.08

附表4

项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	经营活动产生的现金				
1	经营活动产生的净现金流量	-	-	23,816.40	23,816.40
1.1	经营活动产生的现金流入			29,431.80	29,431.80
1.2	经营活动产生的现金流出			5,615.40	5,615.40
二	投资活动产生的现金				-
2	投资活动产生的净现金流量	-12,575.32	-	-660.00	-13,235.32
2.1	投资活动产生的净现金流入				-
2.2	投资活动产生的净现金流出	12,575.32		660.00	13,235.32
三	融资活动产生的现金				-
3	融资活动净现金流量	12,905.32	-330.00	-13,530.00	-954.68
3.1	融资活动产生的现金流入	13,235.32	-	-	13,235.32
3.1.1	项目资本金流入	35.32			35.32
3.1.2	债券融资款流入	13,200.00			13,200.00
3.2	融资活动产生的现金流出	330.00	330.00	13,530.00	14,190.00
3.2.1	偿还债券本金			13,200.00	13,200.00
3.2.2	支付债券利息	330.00	330.00	330.00	990.00
四	期内现金变动（1+2+3）	330.00	-330.00	9,626.40	9,626.40
五	累计盈余资金	330.00	-	9,626.40	9,626.40

附表5

本息覆盖倍数及敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地可支配收益	25,017.03	26,488.62	27,960.21	29,431.80	30,903.39	32,374.98	33,846.57
还本付息额	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00
债券本金	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00
债券利息总额	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00
本息覆盖率	1.69	1.80	1.90	2.00	2.11	2.21	2.32



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91130702MA0EK4ET6U

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 河北冀茹会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陶勇斌

经营范围 会计、审计及税务服务;工商登记代理服务;资产评估。(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)

成立日期 2020年02月18日

合伙期限 2020年02月18日至2070年02月17日

主要经营场所 张家口市桥东区胜利北路察哈尔世纪广场
东区三层3D09号

河北冀茹会计师事务所
(普通合伙)



登记机关

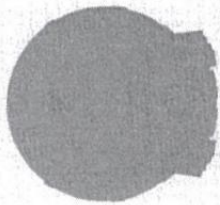
2020

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：河北冀茹会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陶勇斌

主任会计师：

经营场所：张家口市桥东区胜利北路察哈尔世纪广场东区三层3D09号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13070021

批准执业文号：冀财会〔2020〕12号

批准执业日期：2020年3月23日

证书序号：0005711

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》。

河北省会计师事务所
(普通合伙)

发证机关：



二〇二〇年三月

中华人民共和国财政部制

该资质仅适用于审计报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，陶勇斌 360100250014
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

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

该资质仅适用于审计报告使用



姓名	陶勇斌
性别	男
出生日期	1982年10月07日
工作单位	南昌中青会计师事务所
身份证号码	360124198210070096



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

6

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.



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

南昌 杨 会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年 12月 20日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北 会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年 12月 23日
/m /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

杭州 会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 3月 26日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北 会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 3月 2日
/m /d

11

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检
This certificate
this renewal.



登记
Registration

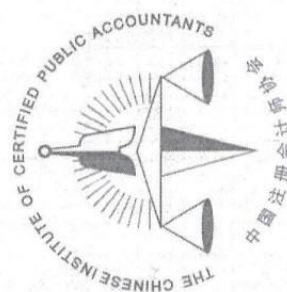
贾晶 210301160006

合格, 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

(普通合伙)
会计师事务所

该资质仅适用于审计报告使用



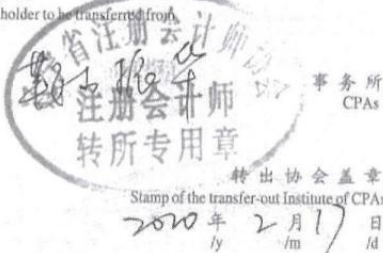
姓名: 贾晶
性别: 女
出生日期: 1978年08月21日
工作单位: 辽宁华宇会计师事务所有限公司
身份证号码: 210304197808210442



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

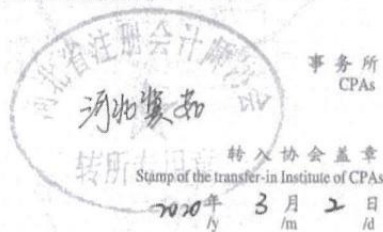
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010年2月17日
/y /m /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

2010年3月2日
/y /m /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of release after making an announcement of loss on the newspaper.

该资质仅适用于审计业务使用

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

王华宇 事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

月 日
/m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

王华宇 事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年8月27日
/y /m /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

王华宇 事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

月 日
/m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

王华宇 事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年9月11日
/y /m /d

11