

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区

改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

河北盛谐会计师事务所（普通合伙）



# 2026 年北京市政府专项债券（二十五期） 延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 项目收益与融资平衡评价报告

盛谐审字【2026】第 YK-080 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区财政局委托，对后附北京建延房地产开发有限公司（以下简称“建延房地产”）编制的《2024 年北京市政府专项债券-延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“项目收益与融资自求平衡方案”）提供总体评价的咨询服务。

建延房地产是延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目实施主体。按照项目收益与融资自求平衡方案中的编制基准及假设编制项目收益与融资自求平衡方案，是建延房地产管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制项目收益与融资自求平衡方案有关的内部控制，执行与编制项目收益与融资自求平衡方案相关的适当程序，采用适当的编制基准和假设，以及根据情况作出合理估计。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对项目收益与融资自求平衡方案发表结论。在我们的鉴证业务范围内，我们不就项目收益预测所依据的编制基准及假设的适当性和有效性提供保证。





我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的其他鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施工作，以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同，且范围较小。因此，有限保证鉴证业务的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的工作范围内，我们实施了包括阅读项目申请报告、实施方案及北京市政府相关部门的审批文件，询问管理层就项目收益与融资自求平衡方案的编制过程，核对基础数据来源、重新计算等程序。

我们提请使用者注意，项目收益与融资自求平衡方案取决于未来事项和多项假设，这些事项和假设不可能以与过往结果相同的方法予以确定和核实，而且并非所有事项和假设均可在整个期间内维持有效。

基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信项目收益与融资自求平衡方案未能在所有重大方面按照列示于后附项目收益与融资自求平衡方案表的编制基准及假设编制。

本次评价仅供发行人本次发行 2024 年延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造专项债券之目的使用，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，本次评价的延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造的预期土地出让收入对应的政府性资金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

河北盛谐会计师事务所  
(普通合伙)

中国·河北

中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇二六年八月四日





# 2026 年北京市政府专项债券（二十五期） 延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 项目收益与融资平衡报告

重要提示：项目收益与融资自求平衡方案是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 一、编制基础

项目收益与融资自求平衡方案以项目《实施方案》为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

## 二、专项债基本情况

### （一）项目单位资格

北京建延房地产开发有限公司，成立于2016年11月01日，股东：中国建筑第八工程局有限公司占比49%、北京市广厦房地产开发有限公司占比51%，统一社会信用代码：91110229MA0097BU0F，法定代表人：宋华，注册资本5000万元，注册地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路2290号(中关村延庆园)，经营范围：房地产开发、销售商品房等。

### （二）项目基本情况

#### 1. 乡域情况

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“加快实施棚户区改造工程。立足于让更多的住房困难群众受益，矢力攻坚，坚持规划先行，加强市级统筹，充



分发挥群众主体作用，尊重居民意愿，主动对接城市功能布局调整和人口疏解，重点实施棚户区改造和环境整治等工程，同步提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，让群众住得更加安全舒适。”

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房，环境差，基础设施匮乏，居民生活质量有待改善。同时本项目紧邻2019年中国北京世界园艺博览会会址，项目现状环境不符合2019年世园会作为国际交往盛会的形象定位，因此该项目所在区域环境面貌急需改善。

## 2. 棚户区改造项目概述

项目用地及规模：本项目位于延庆区延庆新城07、09街区。其中，07街区地块东至汇川街，西至07街区规划边界（含世园会围栏区东侧绿地），北至南辛堡街，南至知荣街；09街区规划地块东至站前北街，西至汇川街，北至规划百泉街，南至圣百街。根据北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（延）条整字0001号），项目总用地规模约782399平方米，其中储备整理（城市建设用地）总用地规模约696638平方米，同步实施整理（拆迁）总用地规模约85761平方米。

项目规划用地总面积69.69公顷（其中：建设用地37.76公顷，公园绿地17.57公顷，城市道路用地14.36公顷），总规划建设规模71.18万平方米。安置房用地面积14.60公顷，总建筑面积48.29万平米：其中地上建筑面积25.36万平米；地下20.93万平米；回迁商业及公服1.998万平米。





支路建设约 3462.78 米，包括世园村规划一路、世园村规划二路、民主村北街、民主村中街、知荣街、百泉南街、迎泉街、百隆路共计 8 条支路。项目主要建设内容：回迁安置房建筑面积约 48.29 万平方米，支路建设约 3462.78 米。本项目承担着三个村 1000 余户宅基地拆迁和 3000 余套回迁安置房建设任务，安置人口逾 3000 人，农转非人口逾 500 人。

项目用地范围内地上物情况：项目需拆迁宅基地 1082 宗宅基地，其宅基地面积约 29.92 万平方米，建筑面积约 28.53 万平方米（包含代拆百眼泉村西侧部分用地）；项目需要拆迁 59 处非住宅房屋，其建筑面积约 5.47 万平方米。其中：集体非住宅房屋 58 处，建筑面积约 4.57 万平方米；国有非住宅房屋 1 处，建筑面积约 0.90 万平方米。

### 三、预测假设

本收益与融资自求平衡方案基于以下重要假设：

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、劳务水电供应等的严重短缺和成本中客观因素



的巨大变化而产生的不利影响；

6、预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7、项目能够获得相关政府部门的审批，并可通过项目范围内地块的土地使用权上市出让实现资金回笼；

8、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

9、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决；

10、预算期项目范围内地块的土地使用权出让价格可参考实施方案中的价格实现交易，土地出让价格在正常范围内变动；

11、无其他人力不可抗力因素和不可预见因素造成重大不利影响。

#### 四、融资情况

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目预计总投资金额约为 80.04 亿元，计划通过财政拨付资金和发行政府专项债券的方式完成项目资金筹措，前期延庆南三村棚改项目累计已到位金额 61.0 亿元，其中 2021 年发行政府专项债券 18.80 亿元；2022 年发行政府专项债券 33.91 亿元，财政资金拨款 0.02 亿元；2023 年发行政府专项债券 3.28 亿元；2024 年发行政府专项债 1.00 亿元；2025 年发行专项债券 4.00 亿元。以上涉及资金全部支出完毕。





2026 年拟发行专项债券 2.32 亿元，期限 5 年，发行利率约 1.79%（测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP），主要用于后续棚改项目的资金支出，其中前期费用约 0.13 亿元、安置房建设费用约 1.87 亿元、市政基础设施建设费用 0.12 亿元、安置房建设其他费 0.20 亿元。未来预计不再申请专项债券。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

表 4-1 应还本付息情况表

单位：万元

| 序号 | 年度   | 期初本金   | 本期新增   | 本期偿还 | 期末本金   | 融资利率  | 到期应<br>付利息 | 到期应<br>付本息 |
|----|------|--------|--------|------|--------|-------|------------|------------|
| 1  | 21 年 |        | 70000  |      | 188047 | 2.94% |            |            |
|    |      |        | 118047 |      |        | 3.13% |            |            |
| 2  | 22 年 | 70000  |        |      | 527100 | 2.94% | 2058       | 2058       |
|    |      | 118047 |        |      |        | 3.13% | 3695       | 3695       |
|    |      |        | 168005 |      |        | 2.73% |            |            |
|    |      |        | 123048 |      |        | 2.65% |            |            |
|    |      |        | 48000  |      |        | 2.45% |            |            |
|    |      |        |        |      |        |       |            |            |
| 3  | 23 年 | 70000  |        |      | 559900 | 2.94% | 2058       | 2058       |
|    |      | 118047 |        |      |        | 3.13% | 3695       | 3695       |
|    |      | 168005 |        |      |        | 2.73% | 4586       | 4586       |
|    |      | 123048 |        |      |        | 2.65% | 3261       | 3261       |
|    |      | 48000  |        |      |        | 2.45% | 1176       | 1176       |
|    |      |        | 22000  | 0    |        | 2.62% |            |            |
|    |      |        | 10800  | 0    |        | 2.34% |            |            |
|    |      |        |        |      |        |       |            |            |



| 序号 | 年度   | 期初本金   | 本期新增  | 本期偿还   | 期末本金   | 融资利率  | 到期应<br>付利息 | 到期应<br>付本息 |
|----|------|--------|-------|--------|--------|-------|------------|------------|
| 4  | 24 年 | 70000  |       | 70000  | 499900 | 2.94% | 2058       | 72058      |
|    |      | 118047 |       |        |        | 3.13% | 3695       | 3695       |
|    |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586       | 4586       |
|    |      | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261       | 3261       |
|    |      | 48000  |       |        |        | 2.45% | 1176       | 1176       |
|    |      | 22000  |       |        |        | 2.62% | 576        | 576        |
|    |      | 10800  |       |        |        | 2.34% | 253        | 253        |
|    |      | 0      | 10000 |        |        | 1.55% |            |            |
|    |      |        |       |        |        |       |            |            |
| 5  | 25 年 | 118047 |       |        | 501900 | 3.13% | 3695       | 3695       |
|    |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586       | 4586       |
| 5  | 25 年 | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261       | 3261       |
|    |      | 48000  |       | 48000  |        | 2.45% | 1176       | 49176      |
|    |      | 22000  |       |        |        | 2.62% | 576        | 576        |
|    |      | 10800  |       |        |        | 2.34% | 253        | 253        |
|    |      | 10000  |       |        |        | 1.55% | 155        | 155        |
|    |      |        | 40000 |        |        | 1.51% | 0          | 0          |
|    |      |        |       |        |        |       |            |            |
| 6  | 26 年 | 118047 |       | 118047 | 364253 | 3.13% | 3695       | 121742     |
|    |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586       | 4586       |
|    |      | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261       | 3261       |
|    |      | 22000  |       | 22000  |        | 2.62% | 576        | 22576      |
|    |      | 10800  |       | 10800  |        | 2.34% | 253        | 11053      |
|    |      | 10000  |       |        |        | 1.55% | 155        | 155        |
|    |      | 40000  |       |        |        | 1.51% | 604        | 604        |
|    |      |        | 23200 |        |        | 1.79% | 0          | 0          |
|    |      |        |       |        |        |       |            |            |
| 7  | 27 年 | 168005 |       | 168005 | 63200  | 2.73% | 4586       | 172591     |
|    |      | 123048 |       | 123048 |        | 2.65% | 3261       | 126309     |
|    |      | 10000  |       | 10000  |        | 1.55% | 155        | 10155      |
|    |      | 40000  |       |        |        | 1.51% | 604        | 604        |

河北盛源会计师事务所(普通合伙)





|    |      |       |        |        |       |       |       |        |
|----|------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
|    |      | 23200 |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 8  | 28 年 | 40000 |        |        | 63200 | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      | 23200 |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 9  | 29 年 | 40000 |        |        | 63200 | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      | 23200 |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 10 | 30 年 | 40000 |        | 40000  | 23200 | 1.51% | 604   | 40604  |
|    |      | 23200 |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 11 | 31 年 | 23200 |        | 23200  |       | 1.79% | 415   | 23615  |
| 合计 |      |       | 633100 | 633100 |       |       | 75459 | 708559 |

### （一）资金充足性

1、该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入及其他收入作为还本付息保障。项目范围内国有土地使用权出让资金回笼及其他收入合计 80.05 亿元。

依据项目规划，项目经营性用地建筑规模约为 33.72 万平方米，包括 R2 二类住宅用地地上建筑规模 22.23 万平方米、F3 其他类多功能用地地上建筑规模 5.85 万平方米、B4 综合性商业金融服务业用地地上建筑规模 5.63 平方米。根据项目供地计划，延庆新城 07、09 街区预计于 2025 年及 2026 年全部实现经营性用地入市交易。本项目预计收入合计 965666 万元，包括：经营性住宅预计收入 301476 万元（已收回 76600 万元）；商业及多功能预计收入 61366 万元；首都体育大学地块预计收入 247692 万元（已收回 54400 万元）；安置房预计收益 150734 万元（已收回）；地下车位预计收入 12145 万元；地下储藏间预计收入 13604 万元（已收回 3360



万元)；自由街三里河北关空地预计收入 94120 万元；八达岭镇域中心居住用地预计收入 53046 万元；八达岭镇域中心产业用地预计收入 5365 万元；八达岭二居所预计收入 24318 万元。

综上，项目总收入为 96.57 亿元，预计总用债本息合计为 70.86 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本息覆盖倍数可达到 1.36 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。项目资金平衡分析详见附件-项目融资与融资测算表。

## (二) 资金稳定性

该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区项目改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障，每年均有资金盈余、该项目的资金稳定性可以得到保证。

## 五、项目预期收益来源

该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债本息。

由于延庆区同类型出让地块较少，本项目根据市场比较法及剩余法调查项目周边土地商品房售价及环境，预测住宅楼面熟地价约 14000 元/平方米、商业及多功能熟地价约为 5500 元/平方米，上述价格主要由我方进行调研后结合以下利好因素测算得出。

1、延庆区生态环境优良，自然资源丰富，历史悠久，文化底蕴丰厚，是 2022 年北京冬奥会三大赛区之一，将承办高山滑雪、雪橇、雪车等比赛项目，城市旅游和体育文化正在蓬勃发展。





2、上市地块位于妫水河南侧，毗邻世园公园，附近有冬奥保障医院延庆区中医院，且临近延庆区高铁站，环境优美，交通便捷，周边配套较为完善。

3、参考近期延庆区在售新楼盘，销售热度较高，且受世园会和冬奥会影响，未来具备较大升值空间和发展潜力。

4、2023 年延庆区入市地块 YQ00-0309-0007 地块，建筑规模 40910 平方米，成交价 52000 万元，计算每平米约 1.27 万元；2024 年入市地块 YQ00-0309-0017 地块，建筑规模 20796 平方米，成交价 24600 万元，计算每平米约 1.18 万元；2025 年入市地块 YQ00-0205-0001 地块，建筑规模 36136 平方米成交价 56000 万元，计算每平米约 1.55 万元。根据谨慎性原则，未来上市地块按照 1.4 万元/平方米较为合理。

表 5-1 项目收入情况表

| 序号 | 名称              | 建筑规模<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(万元) | 预计收益<br>(万元) | 已收回收益<br>(万元) |
|----|-----------------|---------------------------|------------|--------------|---------------|
| 1  | 经营性住宅           | 181,421.00                | 1.40       | 22,4876.00   |               |
| 2  | 经营性商业及多功能       | 114,849.00                | 0.80       | 63,166.00    |               |
| 3  | 经营性住宅           | 40,910.00                 | 1.27       |              | 76,600.00     |
| 4  | 首体用地            |                           |            | 193,292.00   | 54,400.00     |
| 5  | 安置房收益           |                           |            |              | 150,734.00    |
| 6  | 地下室储藏间          | 14,634.58                 | 0.70       | 10,244.00    |               |
| 7  | 地下室储藏间（政策优惠条件内） |                           |            |              | 3,360.00      |



|    |             |           |      |           |  |
|----|-------------|-----------|------|-----------|--|
| 8  | 地下车位（购买）    | 2,372.00  | 5.12 | 12,144.64 |  |
| 9  | 自由街三里河北关空地  | 72,400.00 | 1.30 | 94,120.00 |  |
| 10 | 八达岭镇域中心居住用地 |           |      | 53,046.00 |  |
| 11 | 八达岭镇域中心产业用地 |           |      | 5,365.50  |  |
| 12 | 八达岭二居所      |           |      | 24,318.00 |  |
|    | 合计          |           |      | 965666    |  |

本项目收入合计 965666 万元，包括：YQ00-0309-0007 地块收入 52000 万元；YQ00-0309-0017 地块预计收入 24600 万元；YQ00-0309-0021 地块预计收入 181486 万元；YQ00-0309-0034 地块预计收入 43390 万元；YQ00-0309-0001 地块预计收入 18985 万元；YQ00-0309-0028 地块预计收入 13170 万元；YQ00-0309-0031 地块预计收入 31011 万元，首都体育大学地块预计收入 247692 万元；安置房收益 150734 万元；自由街三里河北关空地、八达岭镇域中心、八达岭二居所（区补贴收入）176850 万元；地下车位预计收入 12145 万元；地下储藏间预计收入 13604 万元。





## 六、自求平衡情况

### (一) 预期收入测算

表 6-1 年度收入情况表

单位：万元

| 年度     | 收入项目                          | 金额     |
|--------|-------------------------------|--------|
| 2022 年 | 安置房收益                         | 150734 |
| 2023 年 | YQ00-0309-0007/YQ00-0309-0017 | 52000  |
| 2023 年 | 地下室储藏间                        | 3360   |
| 2023 年 | 首体用地                          | 54400  |
| 2025 年 | YQ00-0309-0017                | 24600  |
| 年度     | 收入项目                          | 金额     |
| 2026 年 | YQ00-0309-0021                | 181485 |
| 2026 年 | YQ00-0309-0034                | 43389  |
| 2027 年 | YQ00-0309-0001                | 18985  |
| 2027 年 | YQ00-0309-0028                | 13170  |
| 2027 年 | YQ00-0309-0031                | 31011  |
| 2028 年 | 首体                            | 193292 |
| 2028 年 | 地下车位（购买）                      | 12145  |
| 2028 年 | 地下室储藏间                        | 10244  |
| 2029 年 | 自由街三里河北关空地                    | 94120  |
| 2029 年 | 八达岭镇域中心居住用地                   | 53046  |
| 2030 年 | 八达岭镇域中心产业用地                   | 5366   |
| 2030 年 | 八达岭二居所                        | 24318  |
| 合计     |                               | 965666 |

本项目以国有土地使用权出让收入为主要盈利来源，同时包含，可用于支付项目本息金额约为 96.57 亿元。



## (二) 预期成本测算

项目总投资约为 80.04 亿元，详见下表：

表 6-2 项目投资明细表

单位：亿元

| 序号 | 项目            | 投资额   |
|----|---------------|-------|
| 1  | 征地费           | 8.10  |
| 2  | 拆迁费           | 30.08 |
| 3  | 市政基础设施工程建设费   | 1.40  |
| 4  | 安置房地块土地出让金及税费 | 0.63  |
| 5  | 安置房工程建设费      | 27.43 |
| 6  | 工程建设其他费       | 1.59  |
| 7  | 建设期利息         | 10.81 |
|    | 总计            | 80.04 |

根据已发债和未来预计发债金额测算融资本息合计约为 71.60 亿元，详细表 6-3

河北盛谱会计师事务所(普通合伙)

6-3 应还本付息情况表

单位：万元

| 序号 | 年度   | 期初本金   | 本期新增   | 本期偿还 | 期末本金   | 融资利率  | 到期应付利息 | 到期应付本息 |
|----|------|--------|--------|------|--------|-------|--------|--------|
| 1  | 21 年 |        | 70000  |      | 188047 | 2.94% |        |        |
|    |      |        | 118047 |      |        | 3.13% |        |        |
| 2  | 22 年 | 70000  |        |      | 527100 | 2.94% | 2058   | 2058   |
|    |      | 118047 |        |      |        | 3.13% | 3695   | 3695   |
|    |      |        | 168005 |      |        | 2.73% |        |        |
|    |      |        | 123048 |      |        | 2.65% |        |        |
|    |      |        | 48000  |      |        | 2.45% |        |        |





|   |      |        |       |        |        |       |      |        |
|---|------|--------|-------|--------|--------|-------|------|--------|
| 3 | 23 年 | 70000  |       |        | 559900 | 2.94% | 2058 | 2058   |
|   |      | 118047 |       |        |        | 3.13% | 3695 | 3695   |
|   |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586 | 4586   |
|   |      | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261 | 3261   |
|   |      | 48000  |       |        |        | 2.45% | 1176 | 1176   |
|   |      |        | 22000 | 0      |        | 2.62% |      |        |
|   |      |        | 10800 | 0      |        | 2.34% |      |        |
| 4 | 24 年 | 70000  |       | 70000  | 499900 | 2.94% | 2058 | 72058  |
|   |      | 118047 |       |        |        | 3.13% | 3695 | 3695   |
|   |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586 | 4586   |
|   |      | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261 | 3261   |
|   |      | 48000  |       |        |        | 2.45% | 1176 | 1176   |
|   |      | 22000  |       |        |        | 2.62% | 576  | 576    |
|   |      | 10800  |       |        |        | 2.34% | 253  | 253    |
|   |      | 0      | 10000 |        |        | 1.55% |      |        |
|   |      |        |       |        |        |       |      |        |
| 5 | 25 年 | 118047 |       |        | 501900 | 3.13% | 3695 | 3695   |
|   |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586 | 4586   |
| 5 | 25 年 | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261 | 3261   |
|   |      | 48000  |       | 48000  |        | 2.45% | 1176 | 49176  |
|   |      | 22000  |       |        |        | 2.62% | 576  | 576    |
|   |      | 10800  |       |        |        | 2.34% | 253  | 253    |
|   |      | 10000  |       |        |        | 1.55% | 155  | 155    |
|   |      |        | 40000 |        |        | 1.51% | 0    | 0      |
| 6 | 26 年 | 118047 |       | 118047 | 364253 | 3.13% | 3695 | 121742 |
|   |      | 168005 |       |        |        | 2.73% | 4586 | 4586   |
|   |      | 123048 |       |        |        | 2.65% | 3261 | 3261   |
|   |      | 22000  |       | 22000  |        | 2.62% | 576  | 22576  |
|   |      | 10800  |       | 10800  |        | 2.34% | 253  | 11053  |
|   |      | 10000  |       |        |        | 1.55% | 155  | 155    |



|    |      |        |        |        |       |       |       |        |
|----|------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
|    |      | 40000  |        |        |       | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      |        | 23200  |        |       | 1.79% | 0     | 0      |
| 7  | 27 年 | 168005 |        | 168005 | 63200 | 2.73% | 4586  | 172591 |
|    |      | 123048 |        | 123048 |       | 2.65% | 3261  | 126309 |
|    |      | 10000  |        | 10000  |       | 1.55% | 155   | 10155  |
|    |      | 40000  |        |        |       | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      | 23200  |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 8  | 28 年 | 40000  |        |        | 63200 | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      | 23200  |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 9  | 29 年 | 40000  |        |        | 63200 | 1.51% | 604   | 604    |
|    |      | 23200  |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 10 | 30 年 | 40000  |        | 40000  | 23200 | 1.51% | 604   | 40604  |
|    |      | 23200  |        |        |       | 1.79% | 415   | 415    |
| 11 | 31 年 | 23200  |        | 23200  |       | 1.79% | 415   | 23615  |
| 合计 |      |        | 633100 | 633100 |       |       | 75459 | 708559 |

备：2025 年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP。

河北盈诺会计师事务所(普通合伙)

### (三) 本息覆盖率

项目预计净收入 96.57 亿元，预计总用债本息合计为 70.86 亿元，经计算可知，融资本息的覆盖倍数约为 1.36 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，完全可实现正常项目投资的自求平衡。





#### (四) 现金流量表

表 6-4 项目往年现金流量表

单位：万元

|      | 年度   | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021   | 2022   | 2023  | 2024  | 合计     |
|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|
| 资金支出 | 一级开发 | 44405 | 38294 | 24882 | 14949 | 60153  | 83888  | 8264  | 2145  | 266601 |
|      | 二级开发 | 0     | 59546 | 62361 | 63665 | 51744  | 23417  | 24536 | 7855  | 293490 |
|      | 合计   | 44405 | 97840 | 87234 | 78644 | 111897 | 107305 | 32800 | 10000 | 570091 |

#### (五) 敏感性分析

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 1.2%，由于 2020-2021 年初爆发了全球性疫情，对经济增长产生严重影响，2022 年-2023 年国内疫情得到有效控制，2022 年北京市 GDP 同比增长 0.7%。但是基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100%、95%、90%预测土地价格进行压力测试，现预测项目如下：

表 6-5 项目融资与融资测算表

单位：亿元

| 项目       | 100%收入测算 | 95%收入测算 | 90%收入测算 |
|----------|----------|---------|---------|
| 预计净收入    | 96.57    | 91.74   | 82.56   |
| 项目融资本息   | 70.86    | 70.86   | 70.86   |
| 项目本息覆盖倍数 | 1.36     | 1.30    | 1.17    |



基于上表，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 90%，项目本息覆盖倍数为 1.17，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目融资本息。

#### （六）风险分析

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

#### 七、评估结果

基于财政部对地方政府试点发行地方政府棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2026 年北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为棚改项目提供足够的





资金支持，保障棚改项目的顺利推进。同时，棚改项目改造范围内的国有土地使用权出让收入及专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

统一社会信用代码

91130403MA0GHBJK9U

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



副本编号: 1 - 1

(副本)

名称 河北盛谐会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李丽敏

经营范围 会计、审计及税务服务\*\* (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)

出资额 叁佰万元整

成立日期 2021年06月18日

主要经营场所 河北省石家庄市桥西区新华路388号华业大厦B座1207房间



登记机关

2026年 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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：河北盛谐会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李丽敏

主任会计师：

经营场所：河北省石家庄市桥西区新华路388号华业大厦B座1207房间

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13040044

批准执业文号：冀财会（2021）50号

批准执业日期：2021年9月16日



## 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：河北省财政厅  
行政审批专用章  
2026年6月4日



中华人民共和国财政部制



证书编号: 131100120011  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 11 月 14 日  
Date of Issuance

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年 月 日  
/y /m /d

### 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 月 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  
年 月 日  
/y /m /d

### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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



姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.



王有洲

男

1956年6月29日

邯郸盛祥会计师事务所(普通合伙)

130403195606291539



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.



证书编号: 131100010034  
批准注册机关: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs



发证日期: 2023年3月2日  
Date of Issuance



姓名: 林玲玲  
Sex: 女  
出生日期: 1983年7月13日  
Date of birth: 1983年7月13日  
工作单位: 河北中正信会计师事务所有限公司  
Working unit: 河北中正信会计师事务所有限公司  
身份证号: 130425198307131828  
Identity card No.: 130425198307131828

