

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造

和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

鼎立会〔2026〕A02-058 号

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

2026 年 9 月 18 日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京26F8QDV4DP



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整 治项目

项目收益与融资平衡报告

鼎立会〔2026〕A02-058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 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）-延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本期债券”）的项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对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。

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，本次评价的延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

单位名称：北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

企业住所：北京市延庆区康庄镇工业园区服务中心办公楼
316 室

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：王涛

注册资本：人民币 50000 万元

经营年限：2017-06-09 至 2047-06-08

主营业务：公司经营范围：房地产开发；施工总承包、专业承包；物业管理；工程造价咨询服务；城市园林绿化施工；机动车公共停车场管理服务；旅游资源开发；销售商品房；会议服务，餐饮管理；企业管理；承办展览展示；社会经济咨询（投资咨询除外）；设计、制作广告；组织文化艺术交流活动；计算机技术推广服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



（二）项目基本情况

2017 年 5 月，北京市延庆区康庄镇人民政府就延庆区康庄镇一二三街村棚户区改造项目进行公开招标，2017 年 5 月 25 日确定北京城建兴华地产有限公司为中标人。延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“项目”）位于延庆区康庄镇，2018 年被纳入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》实施项目名录，并于 2019 年取得立项批复。本项目是延庆重要的民生工程，对推进延庆新城康庄镇区建设，优化提升中关村自主创新示范区延庆园具有重要意义。

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）（2018 规土〔延〕条整字 0005 号）和《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目规划手续有关情况的复函》（京规自延函〔2021〕777 号），项目位于延庆区康庄镇，东至康张路，南至西官路，西至兴隆商业街，北至京包铁路。

本项目规划总用地面积 522,756 平方米，其中规划建设用地 310,669 平方米，代征道路用地 127,469 平方米，代征绿化用地 47,177 平方米，须同步实施整理（拆迁）用地 37,441 平方米。建设安置房 1,999 套，回迁安置约 1,840 套。总建筑面积



286,836.79 平方米,其中地上总建筑面积 185,060.35 平方米,地下总建筑面积 101,776.44 平方米。

本项目建设安置房 1999 套,回迁安置约 1840 套。总建筑面积 286,836.79 平方米,其中地上总建筑面积 185,060.35 平方米,地下总建筑面积 101,776.44 平方米。项目安置房 34 栋主楼,共分为 6 个标段进行建设施工。建设期:2023 年-2031 年,运营期:2032 年。已在 2023 年 10 月开工,2023 年 10 月完成了土地征地工作、2024 年 10 月完成拆迁工作、2024 年 10 月场地平整,安置房 2024 年 12 月 31 日竣工,2025 年 1 月 1 日交房,市政道路及配套设施在建设中。

（三）政策文件依据

- 1.《关于研究京张铁路、京沈客专征地拆迁等工作的意见》
- 2.北京市延庆区人民政府《关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》;
- 3.北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4 号）;
- 4.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）（2018 规土〔延〕条整字 0005 号）;
- 5.北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2018〕21 号）;
- 6.北京市规划和国土资源管理委员会《关于延庆区康庄镇



YQ02-0101-001 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2018〕340号）；

7. 北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕60号）；

8. 北京市交通委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1092号）；

9. 北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕76号）；

10. 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2020〕0010号）；

11. 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（延）综审函〔2020〕0007号）；

12. 《建设项目选址意见书》（2020规自（延）选字0006号）；

13. 建设项目环境影响登记表；



14. 北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）水影响评价报告书的审查意见》（京水评审〔2021〕36号）；

15. 《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字 0014号）；

16. 《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字 0020号）；

17. 北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目延期的批复（延政函〔2021〕420号）；

18. 北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准变更的批复（京发改（核）〔2025〕165号）；

19. 北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二（2013）2677号）。

二、预测假设

（一）土地出让收入

1. 基本假设条件及依据

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目完成后的土地出让净收入为基础，政策依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）（2018规土（延）条整字 0005号）；



北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕60 号）；

《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0014 号）、《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0020 号）等相关文件。

2. 土地出让价格预测

近三年延庆区有四宗住宅用地成交案例，其中最近期 2024 年 9 月成交的北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 YQ00-0309-0017 地块 R2 二类居住用地，成交楼面单价为 11830 元/m²；延庆区成交的商业用地最新的项目为 2024 年 2 月北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-2 地块 F3 其他类多功能用地，成交楼面单价为 3725 元/m²，该项目也位于康庄镇。根据北京市城市地价动态监测网检测结果显示，2022 年地价环比增长率约为 0.91%，2023 年地价环比增长率约为 0.57%，2024 年地价环比增长率约为 0.38%。可以看出近三年土地地价增速约放缓，预计 2025 到 2026 年地价环比增长率约为 0.3%。另考虑到住宅选取的案例位于延庆城区，与本项目相距约 8 公里，但康庄作为延庆门户，同时随着京张铁路的建成通车，在项目改造完成后，区域价值也得到提升。因此根据评估中区位价值修正方法综合考虑进行修正后，



预期本项目 2027 年入市时，居住用地楼面单价约 9,980 元/平方米，商业用地楼面单价 4,000 元/m²。经营性地块建筑规模共 30.02 万平米，收入约 246,138 万元。

3. 项目可供地块规划建筑面积

项目规划总用地面积约为 52.28 公顷，规划总建筑面积约为 51.36 万平方米，其中安置房用地面积 10.28 公顷，建筑面积 18.51 万平方米。经营性地块占地 17.24 公顷，可用于的经营性建设规模 30.02 万平方米，并以此为基础预测土地出让收入。

4. 财政资金计提假设

根据北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二（2013）2677 号），各区需根据（1030146 项国有土地收益基金收入+1030148 项国有土地使用权出让收入-103014802 目补缴的土地价款-103014803 目划拨土地收入-103014899 目其他土地出让收入-2120801 项征地和拆迁补偿支出-2121001 项征地和拆迁补偿支出-2120802 项土地开发支出-2121002 项土地开发支出-2120805 项补助被征地农民支出-2120806 项土地出让业务支出-2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出）*10%统筹农田水利建设资金和教育资金，鉴于按照单个项目计提的相关资金与区统筹计提数据悬殊较大，本项目作为社会保障公益性项目，预计 2027 年陆续实现土地入市，上述土地出让收入



优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金、政策资金需计提以及入市分享等，由区财政统筹解决，本项目涉及地块暂不考虑农田水利建设及教育计提资金。

（二）债券本息情况

北京市政府拟就延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目发行北京市棚改专项债券。本项目预计总投资约为 624,961 万元，已安排地方政府专项债券 505,100 万元，政府预算安排资金 13,209 万元。本次拟安排政府专项债券资金 51,200 万元，计划政府预算安排资金 55,452 万元。本项目收益与融资平衡报告基于上述预计项目成本/总投资编制，暂不考虑项目总投资后续基于项目进度可能发生变动的情况。

三、资金安排情况

本项目预计总投资额 624,961 万元。已到位资金 518,309 万元，包括 2022 年地方政府专项债券 42,000 万元；2023 年地方政府专项债券 59,000 万元，2023 年政府预算安排资金 19 万元；2024 年地方政府专项债券 259,700 万元，2024 年政府预算安排资金 12,959 万元；2025 年地方政府专项债券 104,400 万元，2025 年政府预算安排资金 231 万元；2026 年政府专项债券 40,000.00 万元。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作。



本次拟发行政府专项债券 51,200 万元，计划政府预算安排资金 55,452 万元。其中计划使用专项债券总额 556,300 万元，已安排的专项债券有：

1. 已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十六期））20,000 万元，发行期限 5 年，利率为 2.7%，按年付息，到期还本；

2. 已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十五期）调整）22,000 万元，期限 3 年，利率为 2.45%，按年付息，到期一次还本；

3. 已使用 2023 年度专项债（2023 年北京市政府专项债券（第四期））35,000 万元，利率为 2.62%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本；

4. 已使用 2023 年度专项债（2023 年北京市政府专项债券（第十二期））24,000 万元，期限 3 年，利率 2.34%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

5. 已使用 2024 年度专项债（2024 年北京市政府专项债券（第十二期））35,700 万元，期限 3 年，利率 1.95%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

6. 已使用 2024 年度专项债（2024 年北京市政府专项债券（十六期））14,900 万元，期限 3 年，利率为 1.55%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。



7. 已使用 2024 年度专项债（2024 年北京市政府专项债券（第二十三期））3,900 万元，期限 3 年，利率 1.72%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

8. 已使用 2024 年度专项债（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（第三十九期））205,200 万元，期限 5 年，利率 1.51%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

9. 已使用 2025 年度专项债（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（第一期））104,400 万元，期限 5 年，利率 1.33%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

10. 已使用 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）40,000.00 万元，期限 5 年，利率 1.45%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

11. 本次申请发行政府专项债券 51,200 万元。预计利率为 1.73%（测算利率基准使用 2026 年 09 月记账式国债利率上浮 15BP），期限 5 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。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。



如下表:

表 1-专项债券应付本息情况表

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	应付利息	应付本息
1	2022 年		22,000		22,000	2.45%		
			20,000		20,000	2.70%		
2	2023 年	22,000			22,000	2.45%	539	539
		20,000			20,000	2.70%	540	540
			35,000		35,000	2.62%		
			24,000		24,000	2.34%		
3	2024 年	22,000			22,000	2.45%	539	539
		20,000			20,000	2.70%	540	540
		35,000			35,000	2.62%	917	917
		24,000			24,000	2.34%	562	562
			35,700		35,700	1.95%		
			14,900		14,900	1.55%		
			3,900		3,900	1.72%		
			205,200		205,200	1.51%		
4	2025 年	22,000		22,000		2.45%	539	22,539
		20,000			20,000	2.70%	540	540
		35,000			35,000	2.62%	917	917
		24,000			24,000	2.34%	562	562
		35,700			35,700	1.95%	696	696
		14,900			14,900	1.55%	231	231
		3,900			3,900	1.72%	67	67
		205,200			205,200	1.51%	3,099	3,099
			104,400		104,400	1.33%		
5	2026 年	20,000			20,000	2.70%	540	540
		35,000		35,000		2.62%	917	35,917
		24,000		24,000		2.34%	562	24,562
		35,700			35,700	1.95%	696	696
		14,900			14,900	1.55%	231	231



序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
		3,900			3,900	1.72%	67	67
		205,200			205,200	1.51%	3,099	3,099
		104,400			104,400	1.33%	1,389	1,389
			40,000		40,000	1.45%		
			51,200		51,200	1.73%		
6	2027 年	20,000		20,000		2.70%	540	20,540
		35,700		35,700		1.95%	696	36,396
		14,900		14,900		1.55%	231	15,131
		3,900		3,900		1.72%	67	3,967
		205,200			205,200	1.51%	3,099	3,099
		104,400			104,400	1.33%	1,389	1,389
		40,000			40,000	1.45%	580	580
		51,200			51,200	1.73%	886	886
7	2028 年	205,200			205,200	1.51%	3,099	3,099
		104,400			104,400	1.33%	1,389	1,389
		40,000			40,000	1.45%	580	580
		51,200			51,200	1.73%	886	886
8	2029 年	205,200		205,200		1.51%	3,099	208,299
		104,400			104,400	1.33%	1,389	1,389
		40,000			40,000	1.45%	580	580
		51,200			51,200	1.73%	886	886
9	2030 年	104,400		104,400		1.33%	1,389	105,789
		40,000			40,000	1.45%	580	580
		51,200			51,200	1.73%	886	886
10	2031 年	40,000		40,000			580	40580
		51,200		51,200			886	52086
合计			556,300	556,300			41,506	597,806

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

经营性地块建筑规模共 30.02 万平方米，收入约 246,138 万元，具体见下表：



表 2-各地块面积及上市详细情况表

单位：公顷

序号	地块名称	用地性质	用地规模	建筑规模	预测单价	预计收益	预计上市时间
					(元)	(万元)	
1	YQ02-0101-0014	居住	1.94	3.49	9,980	34,830	2027 年
2	YQ02-0101-0003	居住	3.82	6.11	9,980	60,978	2028 年
3	YQ02-0102-6037	居住	1.76	3.16	9,980	31,537	2028 年
4	YQ02-0101-0009	多功能	1.68	3.36	4,000	13,440	2029 年
5	YQ02-0102-6050	多功能	2.67	5.34	4,000	21,360	2029 年
6	YQ02-0101-0007	居住	2.12	3.4	9,980	33,932	2030 年
7	YQ02-0101-0008	居住	2.86	4.58	9,980	45,708	2030 年
8	YQ02-0102-6046-1	居住	0.24	0.34	9,980	3,393	2031 年
9	YQ02-0101-0013-1	零售商业	0.03	0.06	4,000	240	2032 年
10	YQ02-0101-0020-1	零售商业	0.11	0.18	4,000	720	2032 年
			17.23	30.02		246,138	

（二）剩余房源及车库收入

大王庄剩余 165 套安置房，建筑规模 16,168.3 平方米；

小曹营剩余 40 套安置房，建筑规模 3,644.19 平方米；

合计为 205 套安置房，建筑规模 19,812.49 平方米，单方价格按照 4,500 元/平方米进行估算，则大王庄小曹营剩余房源可回笼资金 8,916 万元。

康庄一二三街剩余 146 套安置房，建筑规模 11,581.35 平方米；

疏整促选房套数 49 套，建筑规模 4,412.34 平方米；

合计为 195 套安置房，建筑规模 15,993.69 平方米，单方价格按照 9,980 元/平方米估算，则康庄一二三街剩余房源可回笼资金 15,962 万元。



康庄一二三街剩余车位面积为 18,414.44 平方米，按照 1000 元/平方米价格估算，则该部分可回笼资金约 1,841 万元。

上述各部分可回笼资金共计约 26,719 万元。

（三）资金平衡地块

圣百街两侧土地一级开发项目入市地块回款用于平衡棚改项目资金缺口。该项目包括居住用地、多功能用地、商服用地等，总建筑面积约 41.55 万平方米，其中居住用地（R2）33.2 万平方米，入市单价 13000 元/平方米；多功能用地（F3）1.25 万平方米，入市单价 6000 元/平方米；商服用地（B4）3.31 万平方米，入市单价 6000 元/平方米；工业用地（M4）3.79 万平方米，入市单价 700 元/平方米。合计资金平衡地块入市收入约 461,613 万元。

因此本项目预测项目总收入 734,470 万元（地块入市 246,138 万元、剩余房源及车库收入 26,719 万元、资金平衡地块 461,613 万元）。

五、项目资金平衡的测算

（一）预期收入测算

项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易产生的现金流入，预期本项目入市时，土地入市单价约 1.65 万元/平方米，经营性地块建筑规模为 30.02 万平米，总收入约 246,138 万元。剩余房



源及车库收入 26,719 万元。资金平衡地块入市底价约 461,613 万元,项目总收入约 734,470 万元。根据对可行性研究报告中预测的审核,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

表 3-资金平衡土地相关收益表

项目名称	土地出让	剩余房源及 车库收入	资金平衡地 块	合计
规划建筑规模 (万 m ²)	30.02	5.42	41.55	76.99
预计总收入测算 (万元)	246,138	26,719	461,613	734,470

（二）预期成本测算

本项目预计总投资额 624,961 万元。2022 年安排地方政府专项债券 42,000 万元; 2023 年地方政府专项债券 59,000 万元, 2023 年政府预算安排资金 19 万元; 2024 年地方政府专项债券 259,700 万元, 2024 年政府预算安排资金 12,959 万元; 2025 年地方政府专项债券 104,400 万元, 2025 年政府预算安排资金 231 万元; 2026 年地方政府专项债券 40,000 万元; 本次申请发行政府专项债券 51,200 万元, 计划政府预算安排资金 55,452 万元。

（三）本息覆盖率

本项目预测项目总收入 734,470 万元。项目专项债券本息合计 597,806 万元。本息覆盖倍数为 1.23。该项目能实现项目资金平衡。如下表:



表 4-项目收益与债务平衡计算表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022 年					
2023 年			1,079	1,079	否
2024 年			2,558	2,558	否
2025 年		22,000	6,651	28,651	否
2026 年		59,000	7,501	66,501	否
2027 年	38,390	74,500	7,488	81,988	否
2028 年	101,970		5,954	5,954	是
2029 年	43,500	205,200	5,954	211,154	否
2030 年	116,130	104,400	2,855	107,255	是
2031 年	214,480	91,200	1,466	92,666	是
2032 年	220,000				是
合计	734,470	556,300	41506	597,806	
本息覆盖倍数		1.23			

（四）现金流量表

本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目产生的可用于偿还债务本息的净现金流入额 734,470 万元，融资本息 597,806 万元，本息覆盖倍数为 1.23 倍，该项目能够实现资金平衡。

（五）敏感性分析

本项目土地预计在 2027 年至 2032 年陆续完成土地上市并收回资金，结合项目后续融投资情况，以及不同环境情况下进行敏感性分析（预计总收益变动-10%、-5%、0%、5%）。

如下表：



表 5-不同环境情况下项目收益与融资平衡计算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率			
	-10%	-5%	0%	5%
经营净收益	661,023	697,747	734,470	771,194
偿债资金合计	661,023	697,747	734,470	771,194
债券还本付息额	597,806	597,806	597,806	597,806
资本金偿还建设期利息				
经营收入偿还的债券本息额	597,806	597,806	597,806	597,806
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29

按预测总收益 100%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 734,470 万元，本息覆盖倍数为 1.23 倍。按预测总收益-10%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 661,023 万元，本息覆盖倍数为 1.11 倍。按预计总收益的-5%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 697,747 万元，本息覆盖倍数为 1.17 倍。说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）相关风险分析

1. 存在风险

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，土地不能如期上市的风险，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期



存在差异的风险。

2. 应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理等。

3. 偿债保障措施

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，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。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。

六、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）-延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治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，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的土地入市交易收入及剩余房源及车库回款为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资平衡。



(以下无正文)

东审鼎立国际会计师事务所

有限责任公司

(公章)

中国·北京

二〇二六年九月十八日

中国注册会计师

中国注册会计师

中国注册会计师

贾浩

110004910031

中国注册会计师

贾浩

110004910031

中国注册会计师

詹新慧

110004910027

中国注册会计师

詹新慧

110004910027

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



年
Ann



本证书
This
this

有效一年。
her year after



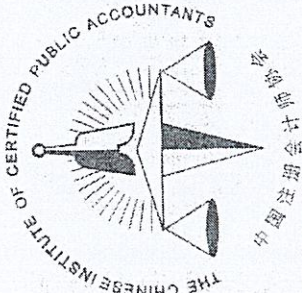
姓名: 贾浩
证书编号: 110004910031

证书编号:
No. of Certificate 110004910031

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 10 月 16 日

年 月 日
by in at



姓名: 贾浩
性别: 男
Full name: 贾浩
Sex: 男

出生日期: 1988-02-22
工作单位: 北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司
身份证号: 210726198802222316
Working unit: 北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司
Identifying card No.: 210726198802222316



仅供审计报告使用





证书编号:
No. of Certificate 110004910027

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 08 月 21 日

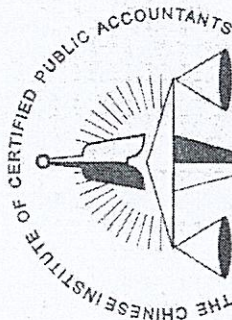
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



姓名: 詹新慧
证书编号: 110004910027

年 月 日
/ /



中国注册会计师协会



詹新慧 女

Full name
姓 名
Sex
性 别

Date of birth
出生日期

1990-10-12

Working unit
工作单位

北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司

Identity card No.
身份证号码

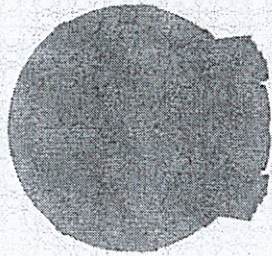
130622199010122425

130622199010122425



仅供审计报告使用





会计师事务所 执业证书

名称：东审鼎立国际会计师事务所有限公司
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区知春路113号1幢17层



组织形式：有限责任

执业证书编号：11000491

批准执业文号：京财会[2006]2908号

批准执业日期：2006年12月22日

仅供审计报告使用



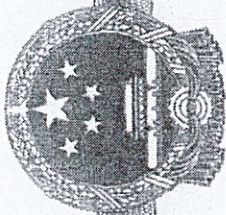
证书序号：0022684

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》。



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) (1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



统一社会信用代码
9111010879755224X0

名称 东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 高艳
经营范围

注册资本 1000万元
成立日期 2006年12月27日
住所 北京市海淀区知春路113号1幢17层2006

出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；接受企业委托办理其他会计审计事宜。法律、法规规定的其他经营活动。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



登记机关

2025年05月08日

仅供审计报告使用

国家市场监督管理总局监制

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。

企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

