2025年北京市政府专项债券（十期）延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目（调减）收益与融资平衡报告

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

2026年11月

此码用于证明该审计报告是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（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26SVK8G8B9

ZhongPingJianHuaHao
certified public accountants
北京中平建华浩会计师事务所有限公司
北京市朝阳区东土城路12号颐和阳光大厦C座10层
Yihe yangguang Plaza Block C-10,East road in Tucheng 12, Chaoyang District, Beijing,P.R. China
电话 TEL：+86（10） 84217080
传真 FAX：+86（10） 84217080
http://www.zpjcpa.com/

2025年北京市政府专项债券（十期）延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目（调减）收益与融资平衡报告

中平建华浩专字（2026）第0101122号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市规划和自然资源委员会延庆分局委托，对2025年北京市政府专项债券（十期）－延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目（调减）专项债券（以下简称“本期债券”）的项目收益与融资自求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《延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目》预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让及其他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。

本总体评价仅供发行人本次发行2025年北京市政府专项债券（十期）-延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目（调减）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地储备中心延庆区分中心）为事业单位，统一社会信用代码：12110000755257437A，法定代表人：侯杰娟。开办资金8万元，举办单位：北京市规划和自然资源委员会延庆分局。住所：北京市延庆区东外大街89号。宗旨和业务范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测，开发利用，资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查，测绘地理信息等事务性工作，承担分局

机关政务服务，档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

（二）项目基本情况

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目主要由三个项目组成，具体情况如下：

1. 延庆镇土地一级开发项目为延庆区延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目（以下简称三里河项目）

三里河项目位于延庆镇三里河路西侧，四至为：东至玉皇阁大街，南至高塔街，西至庆园街，北至庆园街。2007 年 3 月 13 日，取得北京市发展和改革委员会《关于延庆县延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2007〕376 号），规划总用地面积 363693 平方米，其中规划建设用地 264200 平方米，代征道路用地 38093 平方米，代征绿化用地 61400 平方米。用地内建筑控制规模 300580 平方米至 347440 平方米（不含地下面积）之间，规划用地性质住宅、商业及配套。

三里河项目征地拆迁工作已基本完成，取得建设用地批复，并已完成征地结案工作。2011 年 6 月已供地 259928 平方米，剩余地块用地面积 8.78 公顷，规划全部为居住用地。

2. 八达岭镇土地一级开发项目为延庆区八达岭第二居所土地一级开发项目（以下简称二居所项目）

二居所土地一级开发项目位于延庆区八达岭镇政府南侧。项目四至范围：东至七彩峰，南至东沟村，西至残长城旅游路，北至清凉盛景小区。总用地面积 302622 平方米（含代征），区域内建筑规

模控制为89320平方米，建筑内容为住宅及配套设施，2009年2月部分地块挂牌出让并于当年3月成交。目前剩余地块用地面积8.67公顷，考虑八达岭地理位置的特殊性，全部为低密度住宅用地。

3. 大榆树镇土地一级开发项目为延庆区北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（以下简称北工商项目）

北工商项目位于延庆区大榆树镇东南，项目四至：北至学园路，西至规划中路，南至规划四路，东至规划三路。分两期取得项目立项批复文件。该项目已完成征地拆迁工作，并分别取得一期、二期征地批复，完成了一期、二期征地结案工作。项目总用地面积96.75公顷，其中高等教育用地约58.59公顷、市政设施、公交场站用地约0.42公顷，绿地、道路、沟渠用地约17.30公顷，动态留白用地约20.44公顷。

二、预测假设

1. 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。

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等顺利执行。

4. 土地出让政策及出让价格在正常范围内变动。

5. 无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

（一）资金充足性

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，融资本息资金覆盖率可达到247.34倍。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1. 延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目总投资金额总计119211万元，其中三里河项目27466万元、二居所项目25588万元、北工商项目66157万元。

（1）三里河项目前期投资已经北京中天恒会计师事务所有限公司出具《延庆区延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目成本确认审核报告》（中天恒审字[2012]GC09013号），审定项目投资总额25765万元，后续项目投资经测算预计投资估算为1701万元，总计27466万元。其中前期费用637万元、征地补偿费12699万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用10880万元、市政基础设施建设费0.00万元、其他费用1020万元、财务费用2230万元。

（2）二居所项目前期投资正在进行清算审计，初步审计审定清算投资金额总计17119万元，后续投资经测算预计总投资估算为8469万元，总计25588万元。其中前期费用361万元、征地补偿费0.00万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用2504万元、市政基础设施建设费3467万元、其他费用1387万元、财务费用750万元、清算费用17119万元。

（3）北工商项目前期投资已完成清算审计，《延庆区北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目阶段性成本清算审计报告》

（京隆建审字（2023）第389号）审定截至2022年3月31日清算投资金额总计26832万元，后续投资经测算预计投资估算为39325万元，总计66157万元。其中前期费用1024万元、征地补偿费0.00万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用0.00万元、市政基础设施建设费36144万元、其他费用1225万元、财务费用932万元，清算费用26832万元。

2. 延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目所需投资119211万元，前期已到位资金25500万元，为财政预算资金和供地回款。2025年已发行北京市政府专项债券（十期）10000万元（期限10年，发行利率1.70%），主要用于后续考古、剩余拆迁补偿、市政设施建设和其他费用等工作。剩余所需资金由单位自有资金和延庆区安排预算资金保障。2025年12月从已发行的北京市政府专项债券（十期）10000万元中调减5900万元。根据项目实际发生投资情况，本次申请从已发行的北京市政府专项债券（十期）剩余的4100万元中调减2700万元。应付融资本息情况见下表（单位：万元）：

序号	年度	期初本金金额	第1次调整金额	调整后本金	本次调整金额	调整后本金	融资利率	期限	应付利息	还本付息合计	备注
1	2025年北京市地方政府再融资专项债券（十期）	10000	-5900	4100	-2700	1400	1.70%	10年	401	1801	
2	合计	10000	-5900	4100	-2700	1400			401	1801	

（二）资金稳定性

本项目预计至2035年陆续收回（其中北工商地块为划拨）后产生现金流入，无收入期间债券利息需由区财政统筹政府性基金预算安排。

四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及土地划拨收入。

2019年11月，《延庆分区规划（国土空间规划）（2017年－2035年）》提出“按照首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，认真履行保障首都生态安全政治责任，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的发展理念，紧抓筹办举办北京2022年冬奥会、冬残奥会的历史机遇，推动生态优势转化为绿色发展优势，不断提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。”

2021年1月，《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，“推动共建京张文化体育旅游带，加快延庆国家体育产业示范基地发展，建设国际级冰雪赛事和训练营地，打造以冰雪运动休闲，四季山水度假为主的世界知名冰雪小镇。”，“深度发掘传承世园会遗产，办好园艺小镇，发展现代园艺、会议会展等产业”。

依据上述主要利好因素，为尽快回笼资金，降低项目开发成本，延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目剩余地块拟

于2025年全部完成入市交易。剩余居住地块用地面积总计17.45万平方米，建筑规模13.982万平方米，挂牌单价为分别为13441元／平方米和17500元／平方米，居住地块预计项目收入金额总计223050万元。北工商项目全部为教育用地，以划拨形式进行交易，参照北京市人民政府《关于研究首都医科大学新校区（校本部）项目和首都体育学院新校区项目土地成本有关工作的会议纪要》（2024年第93号）中关于首都体育学院新校区项目的土地成本，按用地面积每亩180万元（折合每平方米2700元）标准预计收入261225万元。项目收入金额总计484275万元，计划至2035年陆续收回。

项目名称	用地面积（万平方米）	建筑面积（万平米）	用地性质	出让单价（元）	总价（万元）	备注
三里河项目	8.78	8.78	居住用地	17500	153650	参照延庆镇近三年基本相同地段住宅（天润和丽嘉苑、熙悦府及上源府三个项目）销售价格测算
二居所项目	8.67	5.20	居住用地	13341	69400	参照延庆镇上述销售价格，考虑八达岭镇地区差异测算
北工商项目	96.75		教育用地	2700	261225	参照2024年第93号会议纪要中关于首体院土地成本测算
合计	114.20	13.98			484275	

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 预期收入测算

序号	地块名称	用地性质	用地规模	建筑规模	预测单价（元）	预计收入（万元）	预计上市时间
1	预计土地入市交易价			13.98		223050	
1.1	三里河项目地块	居住		8.78	17500	153650	2030年和2033年分批入市
1.2	二居所项目地块	居住		5.20	13341	69400	2027年和2034年分批入市
2	预计土地划拨收入		96.75		2700	261225	
2.1	北工商项目地块	教育	96.75		2700	261225	2029年和2032年分批入市
3	总计					484275	

居住性用地招拍挂预计成交价格223050万元，成交价格＝规划住宅建筑面积×楼面地价＝8.78万平方米×17500元／平方米＋5.20万平方米×13341元／平方米＝223050万元。教育用地＝用地面积×划拨单价＝96.75万平方米×2700元／平方米＝261225万元。预计总收入484275万元。

2.政府计提资金测算

（1）政府计提农田、教育、保障房等资金：居住用地政府计提资金＝规划住宅建筑面积×收益楼面单价＝13.98万平方米×1500元／平方米＝20973万元。

（2）上缴市级财政土地出让收益：按居住用地土地销售收入223050万元的8%上缴市财政，上缴金额17844万元。

上述两项合计38817万元。

（二）预期成本测算

参考已完成及正在进行的各项目前期投资资金审计结果，结合后续工作预计发生投资金额，延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目总投资金额总计119211万元，其中前期费用2022万元、征地补偿费12699万元、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用13384万元、市政基础设施建设费39610万元、其他费用47583万元(包括利润或管理费、税费、审计费等及清算费用43951万元)、财务费用3912万元。

（三）本息覆盖率

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目以国有土地使用权出让收入及划拨为盈利来源，扣除专项资金计提支出和上缴市级财政土地出让收益后，可累计实现总收入445458万元，对融资本息1801万元的覆盖率可达到247.34倍。

（四）现金流量表（单位：万元）

年度	2025	2026	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1、项目收益	-	-	-	108000	47888	-	153225	80300	-	25857	445458
其中：土地收益流入（扣除政府计提资金）				108000	7888		153225	80300		25857	445458
2、偿付债券本息	85	103	24	24	24	24	24	24	24	1412	1801
其中：债券利息	85	103	24	24	24	24	24	24	24	12	401
债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1400	1400
3、现金净流入	-85	-103	-24	107976	47864	-24	153201	80276	-24	24445	443657

（五）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当上市收入

影响债券还本付息的因素在下浮5%范围内变动的情况下，专项融资本息资金覆盖率为234.97倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试情况

单位：万元

序号	项目	上市收入	上市收入下浮5%
1	用于平衡资金的收入	445458	423185
2	融资本息	1801	1801
3	本息覆盖倍数（1/2）	247.34	234.97

（六）风险分析

1.工程实施风险、组织及管理风险

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调与配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严

格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时、及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

2. 影响项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

六、评估结论

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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（以下无正文，接签字页）

（本页无正文，签字盖章页）

北京中平建华浩会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师

有限公司

中国注册会计师

2026年11月5日

统一社会信用代码

91110111101604567P

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。

名　　称　北京中平建华浩会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐帅

经营范围　审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业注册资本（金）、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；国有资产与非国有资产评估；基本建设施工预决（结）算审计验证；工程造价咨询（未经专项许可的范围除外）。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　300万元

成立日期　1994年08月29日

住　　所　北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025年02月26日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信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：北京中平建华浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：徐帅

经营场所：北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000086

批准执业文号：京财协（1999）865号

批准执业日期：1999年07月07日

证书序号：0014667

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

二〇二一年六月三十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 徐静

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1976-07-21

工作单位 Working unit 北京中平建会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 140411197607210420



北京中平德恰会计师事务所有限公司

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.

2006 年 3 月 7 日
Y M D

证书编号：110000852668
No. of Certificate

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

发证日期：2003 年 10 月 31 日
Date of Issuance Y M D



年 月 日
y m 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.

证书编号：110000862668

年 月 日
y m 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.

姓名：徐帅
证书编号：110000862668

年 月 日
y m d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 王玉环

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-1-23

工作单位 Working unit 北京中兴建华会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 110105198001231526

北京中兴建华会计师事务所有限公司

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 No. of Certificate 11000086201

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 2017 年 6 月 13 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：王玉环
证书编号：110000862701

2010

2016 2017 2014 2013 2011 2012 2015

建华浩会计师事务所有限公司