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（调减）

项目收益与融资平衡报告

鼎立会〔2026〕A25-129号

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

2026年11月06日

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（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。报告编码：京26N23SXEHP

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（调减）

项目收益与融资平衡报告

鼎立会〔2026〕A25-129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号一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调减后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。

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

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）本次专项债券调整情况

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，其中计划申请专项债券总额556,300万元，已发行556,300万元，发行的债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

由于2026年北京市政府专项债券（三十五期）本年度未到支付节点，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将2026年北京市政府专项债券（三十五期）的专项债券51,200万元调至朝阳区的三个项目，其中十八里店乡小武基村、横街子村城中

村改造项目7900万元、平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目37,700万元、松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目5,600万元。债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

2027年计划申请北京市政府专项债券51,200万元，预计债券期限为5年，预计债券年利率1.53%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

（四）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3,725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/m^2。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，规划总建筑规模约为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。2027年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。

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

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。

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

2027年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。

11.2027年申请发行政府专项债券51,200万元。预计利率为1.53%(测算利率基准使用2026年11月04日记账式国债利率上浮15BP)，期限5年，债券存续期按年付息，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
		3900			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%		
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	1.53%		
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	1.53%	783	783
8	2029年	205,200		205,200	0	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	1.53%	783	783
9	2030年	104,400		104,400	0	1.33%	1,389	105,789
		40,000			40,000	1.45%	580	580
		51,200			51,200	1.53%	783	783
10	2031年	40,000		40,000	0	1.45%	580	40,580
		51,200			51,200	1.53%	783	783
11	2032年	51,200		51,200	0	1.53%	783	51,983
合计			556,300	556,300			40,991	597,291

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

经营性地块建筑规模共30.02万平米，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（元）	预计收益（万元）	预计上市时间
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。

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

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㎡）	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;2027年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597,291万元。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	6,602	81,102	否
2028年	101,970		5,851	5,851	是
2029年	43,500	205,200	5,851	211,051	否
2030年	116,130	104,400	2,752	107,152	是
2031年	214,480	40,000	1,363	41,363	是
2032年	220,000	51,200	783	51,983	是
合计	734,470	556,300	40,991	597,291	
本息覆盖倍数		1.23			

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

（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597,291万元，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%）

东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

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	597,291	597,291	597,291	597,291
资本金偿还建设期利息				
经营收入偿还的债券本息额	597,291	597,291	597,291	597,291
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

二〇二六年十月六日

中国注册会计师：贾浩

中国注册会计师：詹新慧

年
Ann

本证
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
/y /m /d

东审鼎立国际会计师事务所(特殊普通合伙)
110108105229 31

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

姓名 Full name 贾浩
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-02-22
工作单位 Working unit 北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 210727198802222316



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/y 08 月/m 21 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.

姓名：魏新慧
证书编号：110004910027

年/y 月/m 日/d

5

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

北京市鼎立国际会计师事务所有限责任公司 11010810522931

北京市鼎立国际会计师事务所有限责任公司 110108105229

姓名 Full name 魏新慧
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-10-12
工作单位 Working unit 北京市鼎立国际会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 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责任公司

首席合伙人：

主任会计师：　高艳

经营场所：　北京市海淀区知春路113号1幢17层

2006

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

仅供年检使用

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》。

发证机关：北京市财政局

2025年12月18日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110108791755224X0

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　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　审查企业会计报表，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；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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　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

登记机关

2025 年 05 月 08 日

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