

2025 年北京市政府专项债券（十六期）
门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目
（调增）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2025]第 20157 号

北京德众会计师事务所有限公司

二零二五年六月



2025 年北京市政府专项债券（十六期） 门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目 （调增）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2025]第 20157 号

北京市门头沟区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（十六期）门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目（调增）（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报告。

我们的评价依据是《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，相关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。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

本项目总投资约为 18,286 万元，已到位资金 4,981 万元，其中：财政资金 4,981 万元。本年发行或调整专项债融资 6,900 万元，其中，本年拟发行 4,300 万元，通过调整 2025 年北京市政府专项债券（十六期）（20 年，发行利率 1.96%）西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决 2,600 万元，本次假设以 2025 年 6 月 19 日作为利息切割日期，调整之前利息由西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目承担，调整之后利息由本项目承担，具体切割日期以实际完成债券资金用途调整的日期为准。通过调整西城区丰盛东 A 片区城



市保护更新恢复性修建项目解决的 2,600 万元专项债券资金暂按 1.96% 融资利率计取, 其余专项债券资金暂按 2.41% 融资利率 (2024 年北京市政府专项债券二十八期 20 年期发行利率) 计取。在债券存续期内每半年支付一次债券利息, 到期后一次性还本。2026 年预计发行债券资金 3,500 万元 (期限为 20 年, 假设融资利率 2.41%), 其余资金由财政统筹安排。项目建设期间 (无收益期间) 付息及手续费还款来源均由财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划, 本年拟通过发行或调整专项债融资总额 6,900 万元, 其中, 本年拟发行 4,300 万元, 通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决 2,600 万元, 用于建设老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等, 以及围墙、大门、绿化、道路广场、室外管线等室外工程等, 期限为 20 年, 假设融资利率 2.41%, 调整额度利率为 1.96%, 在债券存续期内每半年支付一次债券利息, 第二十期末偿还本金, 本次调整债券预计到期本息为 3,619 万元, 本年拟发行 4,300 万元专项债券预计到期本息为 6,373 万元; 加上 2026 年预计发行债券本息 5,187 万元, 本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 15,179 万元。

(一) 项目主体资格

1. 项目实施单位基本情况

单位名称: 北京市门头沟区民政局

统一社会信用代码: 111101090000727764

单位住所: 北京市门头沟区中门寺街 16 号

单位性质: 全额拨款行政单位

法定代表人: 孙东宇

经营范围: 贯彻落实国家和本市关于民政事业方面法律法规、规章和政策, 起草本区有关规范性文件并组织实施。拟订本区有关社会福利事业发展规划、政策, 拟订民政事业中长期发展规划和政策并监督实施。组织拟订并协调落实促进本区养老事业发展的政策措施。统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作, 拟订养老服务体系发展规划、政策、标准并组织实施。承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。

(二) 项目基本情况

门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目 (以下简称“本项目”或



“项目”)，属于专项债券重点支持的养老托育领域项目。

1. 项目位置及四至范围

本项目建设地点位于北京市门头沟区 MC00-0015-0086 地块，项目规划用地性质为 A61 养老服务设施用地，总用地面积为 17078.7 平方米。

2. 项目内容与规模

本项目新建总建筑面积 24909.75 平方米，其中地上面积 18931.61 平方米，地下面积 5978.14 平方米。

建设内容包括老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等，同步实施围墙、大门、绿化道路广场、室外管线等室外工程。。

3. 投资估算

本项目总投资约为 18,286 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等，具体明细如下：

表1：项目投资明细预算

单位：万元		
序号	内容	金额（万元）
1	工程费用	16,135
2	工程建设其他费用	1,311
3	预备费用	523
4	建设期利息	316
5	合计	18,286

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市养老服务相关政策实现专项收入。政策依据为：《北京市养老服务专项规划(2021年—2035年)》；《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》；《关于推进基本养老服务体系建设的意见》（国务院公报 2023 年第 16 号）；北京市人民政府办公厅印发的《关于完善北京市养老服务体系实施意见》的通知（京政办发【2023】25 号）；《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》；北京市门头沟区发展和改革委员会关于报送门头沟区积极应对人口老龄化工程和托育建设 2024 年中央预算内投资计划建设方案的请示（门发改文【2024】23 号）；《关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目项目建议书（代可研）的批复》（京门头沟发改（审）



【2024】10号)；北京市门头沟区人民政府关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目先行使用土地的批复(门政函【2024】48号)等项目规划。项目为在建项目，建设期30个月，已在2024年7月开工，2024年11月场地平整，预计2026年6月完工，2027年1月投入使用。

(二) 项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市养老服务预期运营收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、当地正在运营的同类型养老机构定价情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2025年门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目运营收益预测表。

(三) 项目收益及现金流入预测编制假设

1. 国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 项目投入使用后运营、政府补贴等能够顺利执行；
5. 付费对象规模在正常范围内变动；
6. 无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

(一) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府预算安排资金和专项债券。其中：财政资金7,886万元，专项债券10,400万元。本年发行或调整专项债融资6,900万元，其中，本年拟发行4,300万元，通过调整2025年北京市政府专项债券(十六期)(2025年，发行利率1.96%)西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决2,600万元，本次假设以2025年6月19日作为利息切割日期，调整之前利息由西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目承担，调整之后利息由本项目承担，具体切割日期以实际完成债券资金用途调整的日期为准。通过调整西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目解决的2,600万元专项债券资金暂按1.96%融资利率计取，其余专项债券资金暂按2.41%融资利率(2024年北京市政府专项债券二十八期20年期发行利率)计取。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。2026年预计发行债券资金3,500万元(期



限为 20 年，假设融资利率 2.41%），其余资金由财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由财政统筹安排。

（二）资金平衡

本项目发债主要用于建设老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等，以及围墙、大门、绿化、道路广场、室外管线等室外工程等，本项目总投资约为 18,286 万元。按照项目建设进度及资金募集计划，本年拟通过发行或调整专项债融资总额 6,900 万元，其中，本年拟发行 4,300 万元，通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决 2,600 万元，用于建设老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等，以及围墙、大门、绿化、道路广场、室外管线等室外工程等，期限为 20 年，假设融资利率 2.41%，调整额度利率为 1.96%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，第二十期末偿还本金，本次调整债券预计到期本息为 3,619 万元，本年拟发行 4,300 万元专项债券预计到期本息为 6,373 万元；加上 2026 年预计发行债券本息 5,187 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 15,179 万元。

根据《关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目项目建议书（代可研）的批复》（京门头沟发改（审）【2024】10 号）；北京市门头沟区人民政府关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目先行使用土地的批复（门政函【2024】48 号）等相关文件政策，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目经营性收入及项目政府性基金补贴收入偿还。

四、项目预期收益来源

（一）项目经营性收入

1. 收入定价

本项收入定价分为三档，根据入住老人情况，从自理到非自理分为 4600 元/人/月，5600 元/人/月，6600 元/人/月。项目定价参考当地正在运营的同类型养老机构。根据当地实际情况，项目测算自理、失能、失智人数比例分别为 3:3:4。因此综合收入定价为 5700 元/人/月。

2. 付费对象规模

参考一般市场经验，本项目计划从 2027 年开始以 35% 的床铺利用率起步，并以每年 10% 的速度逐年增长，到 2032 年达到的 85% 入住率后维持不变，即从 2027 年的 147 张床位上涨到 2032 年的 357 张。



3. 年增长率

(1) 收费单价年增长率：由于本项目社会公益属性较强，暂不考虑调价因素。

(2) 付费者规模年增长率：从运营第一年，即 2027 年开始，为 35%，增长率设定为 10%，到 2032 年即运营期第 6 年为 85%不再增长。增长率的确定主要考虑到本区目前可正常使用的养老床位缺口较大，同时全区全市老龄人口增速为 5.7%。

综上所述，运营期内本项目分年度经营性收入如下表：（单位：万元、人）

表 2：项目分年度经营性收入情况

收入类型	收入数据	分年收入						
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计		1,005	1,293	1,580	1,867	2,155	2,442	2,442
床位费	收入定价	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	付费对象规模	147	189	231	273	315	357	357
	收入小计	1,005	1,293	1,580	1,867	2,155	2,442	2,442

表 2：项目分年度经营性收入情况（续-1）

收入类型	收入数据	分年收入						
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计		2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442
床位费	收入定价	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	付费对象规模	357	357	357	357	357	357	357
	收入小计	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442

表 2：项目分年度经营性收入情况（续-2）

收入类型	收入数据	分年收入					
		2041	2042	2043	2044	2045	合计
合计		2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	
床位费	收入定价	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	
	付费对象规模	357	357	357	357	357	
	收入小计	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	42,087

(二) 项目政府性基金补贴收入

本项目参照 2018 年，北京市民政局、北京市财政局、北京市卫生和计划生育委员会、北京市残疾人联合会、联合印发的《北京市养老机构运营补贴管理办法》分为生活自理、失能、失智老人分别补助 100 元/床/月、600 元/床/月、700 元/床/月。根据当地实际情况，项目测算自理、失能、失智人数比例分别为 3:3:4。



因此床位综合补贴为 490 元/床/月。

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度补贴，累计补贴 19 年，补贴额合计 3,618 万元。

表 3：项目分年度政府性基金补贴收入情况

单位：万元

分年政府性基金补贴收入额							
床位综合补贴 490 元/床/月							
年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
床位数（床）	147	189	231	273	315	357	357
补贴收入（万元）	86	111	136	161	185	210	210
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
床位数（床）	357	357	357	357	357	357	357
补贴收入（万元）	210	210	210	210	210	210	210
年度	2041	2042	2043	2044	2045	合计	
床位数（床）	357	357	357	357	357	3,618	
补贴收入（万元）	210	210	210	210	210		

五、自求平衡情况

本项目总收益预计为 21,630 万元，其中项目经营性预测收入为 42,087 万元，政府性基金补贴收入为 3,618 万元，扣除运营成本 24,074 万元。

（一）预期收入测算

1. 项目经营性收入预测

运营期内本项目经营性收入合计 42,087 万元，来源为床位费。

2. 项目政府性基金补贴收入预测

本项目参照 2018 年，北京市民政局、北京市财政局、北京市卫生和计划生育委员会、北京市残疾人联合会、联合印发的《北京市养老机构运营补贴管理办法》分为生活自理、失能、失智老人分别补助 100 元/床/月、600 元/床/月、700 元/床/月。项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度补贴，累计补贴 19 年，补贴额合计 3,618 万元。

3. 运营成本预测

运营期内，本项目运营成本合计 24,074 万元，包括：人员支出 16,119 万元，动力材料支出 981 万元，外购材料及药品支出 1,960 万元，维护大修及重置支出 1,565 万元，管理费支出 2,418 万元，其他费用支出 1,031 万元。

（1）工资福利支出



本项目设计定员为 107 人，主要分为两类：护理人员和工作人员（保洁人员、厨房工作人员、中控人员、维修组、健康师、营养师、社工、财务、行政办公人员、司机、洗衣工、安保人员、管理层等）主要参考本地区同类型养老机构的人员工资福利支出，考虑平均工资为 8.8 万/人/年。

（2）动力材料支出

本项目动力材料费主要包括整个养老院消耗的水、电、厨房天然气、锅炉房天然气支出，按床位均摊，根据当地同性质、级别养老院测算按平均 1594 元/床/年估算。

（3）管理维护支出

管理费及其他费用包括员工餐、生日费、日常办公支出、劳保用品费、垃圾清运费等。管理费按人员工资及福利费的 15%计提，其他费用按除其他费用外所有成本的 5%计提。维护修理费每年按固定资产原值的 0.5%估算。

（4）医药耗材与外购消耗品支出

本项目涉及日常用药、医疗器械、工服、清洁用品小型医疗设备、一次性耗材、食品采购等费用支出。根据项目单位提供的当地同性质同级别养老院近三年平均外购材料及药品支出费用，本项目按 3186 元/床/年取值。

（5）税费支出

根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号）、《财政部 税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号）等相关政策规定，本项目免征增值税。相应免征城建税、教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97 号）等相关政策规定，本项目免征自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税。

综上，债券存续期内本项目分年度运营支出情况如下表：（单位：万元）

表 4：项目分年度运营支出情况

支出类型	支出数据	分年支出						
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计		601	756	910	1,064	1,219	1,395	1,395
人员支出	人数	42	54	67	80	92	107	107
	人均支出	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8



	支出小计	367	478	590	701	812	941	941
动力材料支出	水、电、厨房天然气、锅炉房天然气	23	30	37	44	50	57	57
外购材料及药品支出	日常用药、医疗器械、小型医疗设备、食品采购等一次性消耗品	47	60	74	87	100	114	114
管护支出	维护大修、重置、管理费、其他费用	163	187	210	233	256	283	283

表 4：项目分年度运营支出情况（续-1）

支出类型	支出数据	分年支出						
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计		1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395
人员支出	人数	107	107	107	107	107	107	107
	人均支出	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8
	支出小计	941	941	941	941	941	941	941
动力材料支出	水、电、厨房天然气、锅炉房天然气	57	57	57	57	57	57	57
外购材料及药品支出	日常用药、医疗器械、小型医疗设备、食品采购等一次性消耗品	114	114	114	114	114	114	114
管护支出	维护大修、重置、管理费、其他费用	283	283	283	283	283	283	283

表 4：项目分年度运营支出情况（续-2）

支出类型	支出数据	分年支出					合计
		2041	2042	2043	2044	2045	
合计		1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	24,074
人员支出	人数	107	107	107	107	107	16,119
	人均支出	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	
	支出小计	941	941	941	941	941	
动力材料支出	水、电、厨房天然气、锅炉房天然气	57	57	57	57	57	981



外购材料及药品支出	日常用药、医疗器械、小型医疗设备、食品采购等一次性消耗品	114	114	114	114	114	1,960
管护支出	维护大修、重置、管理费、其他费用	283	283	283	283	283	5,014

4. 现金还本付息测算

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目，预期经营性收入和政府性基金补贴收入总额 45,704 万元，可用于实现项目收益和融资自求平衡资金总额为 21,630 万元，能够合理保障偿还门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 4：总现金净流入预测表

单位：万元

类别	分年收入						
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
经营性收入	1,005	1,293	1,580	1,867	2,155	2,442	2,442
政府补贴收入	86	111	136	161	185	210	210
项目收入合计	1,092	1,404	1,716	2,028	2,340	2,652	2,652
运营成本	601	755	910	1,064	1,219	1,395	1,395
项目收益	491	648	806	963	1,121	1,257	1,257

表 4：总现金净流入预测表（续-1）

类别	分年收入						
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
经营性收入	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442
政府补贴收入	210	210	210	210	210	210	210
项目收入合计	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652
运营成本	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395
项目收益	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257

表 4：总现金净流入预测表（续-2）

类别	分年收入					
	2041	2042	2043	2044	2045	合计
经营性收入	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	42,087
政府补贴收入	210	210	210	210	210	3,618
项目收入合计	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652	45,704
运营成本	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	24,074



项目收益	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	21,630
------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

(二) 预期成本测算

1. 还本付息

本项目总投资约为 18,286 万元，已到位资金 4,981 万元，其中：财政资金 4,981 万元。本年发行或调整专项债融资 6,900 万元，其中，本年拟发行 4,300 万元，通过调整 2025 年北京市政府专项债券（十六期）（20 年，发行利率 1.96%）西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决 2,600 万元，本次假设以 2025 年 6 月 19 日作为利息切割日期，调整之前利息由西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目承担，调整之后利息由本项目承担，具体切割日期以实际完成债券资金用途调整的日期为准。通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目解决的 2,600 万元专项债券资金暂按 1.96% 融资利率计取，其余专项债券资金暂按 2.41% 融资利率（2024 年北京市政府专项债券二十八期 20 年期发行利率）计取。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。2026 年预计发行债券资金 3,500 万元（期限为 20 年，假设融资利率 2.41%），其余资金由财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划，本年拟通过发行或调整专项债融资总额 6,900 万元，其中，本年拟发行 4,300 万元，通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目债券资金解决 2,600 万元，用于建设老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等，以及围墙、大门、绿化、道路广场、室外管线等室外工程等，期限为 20 年，假设融资利率 2.41%，调整额度利率为 1.96%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，第二十期末偿还本金，本次调整债券预计到期本息为 3,619 万元，本年拟发行 4,300 万元专项债券预计到期本息为 6,373 万元；加上 2026 年预计发行债券本息 5,187 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 15,179 万元。

表 5：本项目融资还本付息情况表

单位：万元



年度	期初本金	本期新增本金	本期调增/减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	调整额度利率	应付利息	还本付息合计
2025	-	4,300	2,600	-	6,900	2.41%	1.96%	77	77
2026	6,900	3,500	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2027	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2028	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2029	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2030	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2031	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2032	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2033	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2034	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2035	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2036	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2037	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2038	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2039	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2040	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2041	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2042	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2043	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2044	10,400	-	-	-	10,400	2.41%	1.96%	239	239
2045	10,400	-	-	10,400	-	2.41%	1.96%	162	10,562
合计	-	7,800	2,600	10,400	-	-	-	4,779	15,179

(三) 本息覆盖率

本项目为公益性项目，实施符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《北京市经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》和《北京市养老服务专项规划(2021年—2035年)》的规划要求。本项目的建设实施将为周围居民提供获得感、幸福感、安全感。实施本项目，将有利于改善门头沟区的养老服务设施结构布局，优化该地区的养老设施资源和养老服务质量，落实国民经济和社会发展规划，促进养老事业发展的需要。

项目债券募投项目收益为预期经营性收入和政府性基金补贴收入产生的现金流入，项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排，根据《北京市养老服务专项规划(2021年—2035年)》；《门头沟分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》；《关于推进基本养老服务体系建设意见》(国务院公报



2023 年第 16 号); 北京市人民政府办公厅印发的《关于完善北京市养老服务体系的实施意见》的通知 (京政办发【2023】25 号); 《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》; 北京市门头沟区发展和改革委员会关于报送门头沟区积极应对人口老龄化工程和托育建设 2024 年中央预算内投资计划建设方案的请示 (门发改文【2024】23 号); 《关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目项目建议书 (代可研) 的批复》 (京门头沟发改 (审)【2024】10 号); 北京市门头沟区人民政府关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目先行使用土地的批复 (门政函【2024】48 号) 等项目规划。项目为在建项目, 建设期 30 个月, 已在 2024 年 7 月开工, 2024 年 11 月场地平整, 预计 2026 年 6 月完工, 2027 年 1 月投入使用。投资覆盖倍数为 1.18, 本息覆盖倍数为 1.43。如下表:

表 6: 项目收益与融资自求平衡情况表

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	
2025 年	-	-	77	77	否
2026 年	-	-	239	239	否
2027 年	491	-	239	239	是
2028 年	648	-	239	239	是
2029 年	806	-	239	239	是
2030 年	963	-	239	239	是
2031 年	1,121	-	239	239	是
2032 年	1,257	-	239	239	是
2033 年	1,257	-	239	239	是
2034 年	1,257	-	239	239	是
2035 年	1,257	-	239	239	是
2036 年	1,257	-	239	239	是
2037 年	1,257	-	239	239	是
2038 年	1,257	-	239	239	是
2039 年	1,257	-	239	239	是
2040 年	1,257	-	239	239	是
2041 年	1,257	-	239	239	是
2042 年	1,257	-	239	239	是
2043 年	1,257	-	239	239	是
2044 年	1,257	-	239	239	是
2045 年	1,257	10,400	162	10,562	是



合计	21,630	10,400	4,779	15,179	是
本息覆盖倍数	1.43				

(四) 现金流量表

表 7：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	4,628	10,158	3,500	1,092	1,404	1,716
1.1	财政资金流入	4,628	3,258	-	-	-	-
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	6,900	3,500	-	-	-
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-	-
1.5	经营性收入流入	-	-	-	1,005	1,293	1,580
1.6	政府补贴收入流入	-	-	-	86	111	136
2	现金流出	4,628	8,823	239	840	994	1,149
2.1	项目建设资金流出	4,628	8,746	-	-	-	-
2.2	运营成本	-	-	-	601	755	910
2.3	债券付息	-	77	239	239	239	239
2.4	债券还本	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	-	1,335	3,303	252	410	567
4	累计净现金流量	-	1,335	4,596	4,848	5,258	5,825

表 7：项目投资现金流量表（续-1）

单位：万元

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	2,028	2,340	2,652	2,652	2,652	2,652
1.1	财政资金流入	-	-	-	-	-	-
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-	-
1.5	经营性收入流入	1,867	2,155	2,442	2,442	2,442	2,442
1.6	政府补贴收入流入	161	185	210	210	210	210
2	现金流出	1,303	1,458	1,634	1,634	1,634	1,634
2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-	-	-



2.2	运营成本	1,064	1,219	1,395	1,395	1,395	1,395
2.3	债券付息	239	239	239	239	239	239
2.4	债券还本	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	724	882	1,018	1,018	1,018	1,018
4	累计净现金流量	6,549	7,431	8,449	9,468	10,486	11,504

表 7：项目投资现金流量表（续-2）

单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	现金流入	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652	2,652
1.1	财政资金流入	-	-	-	-	-	-
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	-	-	-	-
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-	-
1.5	经营性收入流入	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442
1.6	政府补贴收入流入	210	210	210	210	210	210
2	现金流出	1,634	1,634	1,634	1,634	1,634	1,634
2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395	1,395
2.3	债券付息	239	239	239	239	239	239
2.4	债券还本	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	1,018	1,018	1,018	1,018	1,018	1,018
4	累计净现金流量	12,522	13,540	14,559	15,577	16,595	17,613

表 7：项目投资现金流量表（续-3）

单位：万元

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	现金流入	2,652	2,652	2,652	2,652	63,990
1.1	财政资金流入	-	-	-	-	7,886
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	-	-	10,400
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-
1.5	经营性收入流入	2,442	2,442	2,442	2,442	42,087
1.6	政府补贴收入流入	210	210	210	210	3,618
2	现金流出	1,634	1,634	1,634	8,456	52,627



2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-	13,374
2.2	运营成本	1,395	1,395	1,395	1,395	24,074
2.3	债券付息	239	239	239	162	4,779
2.4	债券还本	-	-	-	10,400	10,400
3	净现金流量	1,018	1,018	1,018	-9,304	11,364
4	累计净现金流量	18,632	19,650	20,668	11,364	-

（五）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、当地正在运营的同类型养老机构定价情况等因素，预期经营性收入和政府性基金补贴收入偿还融资本金和利息情况为：预计项目 2026 年 6 月完工，2027 年 1 月投入使用，以按 2025 年预计经营净收益增加 5%测算作为基数，本息覆盖倍数为 1.43。在预期收益看好的情况下，按 2025 年预计经营净收益增加 5%、10%比例测算净收益的增长的情况，本息覆盖倍数为 1.50 至 1.57；在预期收益不看好的情况下，按 2025 年预计经营净收益减少 5%、10%比例测算净收益的减少的情况，本息覆盖倍数为 1.35 至 1.28 如下表：

表 8:压力测试情况表

单位：万元、倍

项目	按 2025 年预计经营净 收益增加 10%测算	按 2025 年预计经营净 收益增加 5%测算	按 2025 年预计经营净 收益测算
用于资金平衡相关收益	23,793	22,712	21,630
融资本息合计	15,179		
项目总投资	18,286		
投资覆盖倍数	1.30	1.24	1.18
本息覆盖倍数	1.57	1.50	1.43

表 8:压力测试情况表（续）

单位：万元、倍

项目	按 2025 年预计经营净 收益减少 5%测算	按 2025 年预计经营净 收益减少 10%测算
用于资金平衡相关收益	20,549	19,467
融资本息合计	15,179	
项目总投资	18,286	
投资覆盖倍数	1.12	1.06
本息覆盖倍数	1.35	1.28

（六）风险分析



由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

七、其他说明

本专项评价报告仅供发行人本次债券资金用途调整之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二五年六月十六日





姓名: 许玲琦
 Full name: 许玲琦
 Sex: 女
 Date of birth: 1980-5-18
 Working unit: 北京公正会计师事务所有限公司
 Identity card No.:



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: 110000250459
 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: 2008-8-2 月 日
 Date of Issuance



2009年 3月20日

年度检
Annual Renewal



姓名: 许玲玲

本证书经 证书编号: 110000260469 一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年 3月1日
/y /m /d



2011年 3月1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

2011年 1月11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

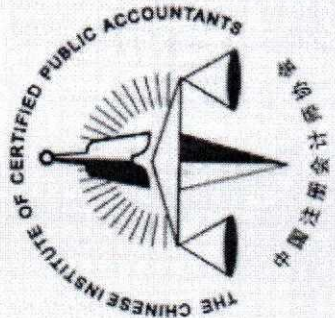
2011年 1月11日
/y /m /d

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，应将本证书缴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14个工作日内补发。

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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 薛薇
 Full name: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1991-04-21
 Date of birth: 1991-04-21
 工作单位: 北京润德隆会计师事务所
 Working unit: 北京润德隆会计师事务所
 身份证号码: 110101199104210004
 Identity card No.: 110101199104210004



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 110004250004

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 2021 年 /y 09 /m 17 /d

年 /y 月 /m 日 /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

*Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2004 年 1 月 11 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

*Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2004 年 1 月 11 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

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

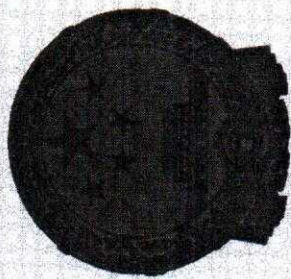
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11





会计师事务所 执业证书

名称：北京德众会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：战新

经营场所：北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000361

批准执业文号：京财会[2005]215号

批准执业日期：2005年03月01日



证书序号：0017074

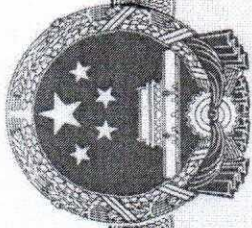
说明

- 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：

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91110108771554028N

营业执照

(副本) (1-1)



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 北京德众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 战新

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（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；基本建设施工预决算（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询，税务代理，企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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 100万元

成立日期 2005年03月03日

营业期限 2005年03月03日至 2035年03月02日

住所 北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413



登记机关

2021年 11月 09日