

**Deloitte.**

**德勤**

**2022 年深圳市政府专项债券（六期调整）**

**资金平衡方案**

德勤咨询（深圳）有限公司

2022 年 6 月

# 目 录

一. 项目投资估算及资金筹措 .....	1
(一) 投资估算 .....	1
(二) 建设资金筹措方案 .....	5
(三) 建设资金平衡方案 .....	6
二. 项目预期收益与成本费用测算 .....	7
(一) 项目运作模式 .....	7
(二) 预期收益 .....	7
(三) 运营成本费用 .....	10
(四) 财务费用 .....	10
(五) 税费 .....	10
三. 现金流模拟分析 .....	11
四. 压力测试 .....	11
五. 总体评价 .....	11
附表 1: 专项债券还本付息表 .....	13
附表 2: 现金流模拟测试表 .....	14
附件 1: 2022 年深圳市政府专项债券 (六期) 债券调整情况说明 .....	16
(一) 预期收益 .....	19
(二) 运营成本费用 .....	23
(三) 财务费用 .....	25
(四) 税费 .....	25
附表 3: 专项债券还本付息表 .....	27
附表 4: 现金流模拟测试表 .....	28
免责声明 .....	30

# 2022 年深圳市政府专项债券（六期调整）

## 资金平衡方案

### 一. 项目投资估算及资金筹措

#### （一）投资估算

##### 1. 项目基本情况

###### 1.1 项目实施背景

###### （1）项目背景

2022 年 3 月 22 日，2022 年深圳市政府专项债券（六期），发行规模 544,720 万元，期限 20 年，票面利率 3.31%，其中盐田区分区债券规模为 26,020 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市盐田区人民医院项目（续发）建设中；2022 年深圳市政府专项债券（十二期），发行规模 31,680 万元，期限 15 年，票面利率 3.22%，其中盐田区分区债券规模为 9,680 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市盐田区半山公园带项目（续发）以及深圳市盐田区幼儿园建设项目（续发）建设中，其中深圳市盐田区半山公园带项目（续发）债券资金为 7,500 万元。

根据关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知（财预〔2021〕110 号）以及《深圳市财政局关于报送新增专项债券资金用途调整和配套融资需求的通知》（深财预〔2022〕94 号）关于加快专项债券资金使用进度的指示，为着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量，本方案拟对 2022 年深圳市政府专项债券（六期）以及 2022 年深圳市政府专项债券（十二期）部分专项债券资金用途进行适当调整，将 2022 年深圳市政府专项债券（六期）中用于深圳市盐田区人民医院项目（续发）1,810 万元债券资金以及 2022 年深圳市政府专项债券（十二期）中用于深圳市盐田区半山公园带项目（续发）6,500 万元债券资金，合计 8,310 万元债券资金，安排至中英街深港旅游消费合作区建设项目。

## （2）政策背景

2020 年 6 月，根据深圳市委大湾区办发布的《粤港澳大湾区建设深圳指引》显示，深圳正加速推进前海深港现代服务业合作区、深港科技创新合作区、光明科学城、深港口岸经济带、西丽湖国际科教城、沙头角深港国际旅游消费合作区、粤港澳大湾区深圳生物医药产业创新合作区等 7 大重点平台建设，积极推进建设国际科技创新中心、深港金融市场互联互通、基础设施互联互通、构建具有国际竞争力的现代产业体系等重点领域的布局与发展。

2021 年 6 月，深圳市政府《深圳市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》提出，要高水平规划建设深港口岸经济带，以深港口岸与邻近区域、过境地块为核心，协同建设集科技创新、高端制造、文旅消费、医疗教育等于一体的深港口岸经济带，打造深港合作新平台。要推动深港口岸经济带罗湖先行区、沙头角深港国际旅游消费合作区等片区建设发展，构建空间统筹、结构优化、错位协同的口岸经济带发展格局。要优化口岸功能布局，提升货物通关便捷程度，逐步实现深港跨境货运“东进东出、西进西出”。

《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，要打造深港深度合作先行区，坚持开放合作，围绕“一核四区”空间布局，加快推动沙头角深港国际旅游消费合作区建设，有序开展深港经济、法律、卫生等领域深度合作，促进人员、资金等要素自由便捷流通，成为标准互认、规则互联、政策互通、产业互融的区域合作范例。

### 1.2 项目概况

中英街深港旅游消费合作区建设项目（以下简称“本项目”）改造范围包括中英街辖区及中英街联检大楼北广场，改造涉及面积约 18.72 万平方米，包括对基础设施、地面铺装、建筑立面进行改造及文物修缮，建设地下停车库、联检大楼、垂直社区、深港艺术中心等。

### 1.3 资金方案编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

(2) 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《粤港澳大湾区建设深圳指引》；
- 《深圳市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》；
- 《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十四五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 编制单位有关调查资料。

(3) 项目单位提供的有关资料:

- 《中英街深港旅游消费合作区建设项目可行性研究报告》;
- 深圳市盐田区发展和改革局《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目可行性研究报告的批复》(深盐发改投批〔2022〕2号)。

## 2. 项目总投资<sup>1</sup>

根据项目批复文件等相关材料, 本项目开发建设总成本为 82,985 万元, 估算表如下:

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位: 人民币万元

项目名称	投资金额
工程费用	66,438
工程建设及其他费	8,631
预备费	6,005
代建管理费	1,911
<b>项目静态总投资</b>	<b>82,985</b>

注: 上述项目总投资来源于各项目的批复文件, 暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

由于本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资, 根据债券发行融资的需求, 对项目财政资金<sup>2</sup>相应进行调整, 项目财政资金为 21,842 万元, 占总投资比例 24.86%, 其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求, 为保障项目建设期间资金需求, 项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 66,000 万元, 其中本次拟调整使用 2022 年深圳市政府专项债券(六期) 1,810 万元, 债券利率 3.31%; 2022 年深圳市政府专项债券(十二期) 6,500 万元, 债券利率 3.22%; 计划于 2023 年申请 20 年期专项债券 30,000 万元, 计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 27,690 万元, 2023 年及 2024 年发行债券利率参考本报告测算日<sup>3</sup>前五日 20 年期国债收益

<sup>1</sup> 由于本报告数据取整呈现, 表格合计数与单项加总可能存在尾差, 但不影响项目实际测算。

<sup>2</sup> 若条件允许, 后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下, 考虑通过发行专项债筹集。

<sup>3</sup> 2022 年 5 月 23 日前五日的中国债券信息网站公布的 20 年期中债国债收益率平均值。

率的平均值，上浮 15 个基点，即按 20 年期 3.31% 进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 87,842 万元，具体如下表所示：

**表 2 项目总投资估算表**

单位：人民币万元

项目	合计
项目开发建设总成本	82,985
债券发行费用	57
建设期利息	4,800
还本付息服务费	0.24
<b>总投资</b>	<b>87,842</b>

注：债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费；分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；此外还本付息服务费为还本付息金额的十万分之五。

### 3. 建设期资金使用计划

本项目建设期间各年资金使用计划如下表：

**表3 建设期投资安排表**

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	合计
投资进度	8,310	30,000	30,000	14,675	82,985

注：

1. 上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
2. 上述建设期投资安排表合计数参考项目批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

#### (二) 建设资金筹措方案

建设资金来源于财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金为投资估算的 24.86%，共计约 21,842 万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 66,000 万元，其中本次拟调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（六期）1,810 万元，债券利率 3.31%；2022 年深圳市政府专项债券（十二期）6,500 万元，债券利率 3.22%；计划

于 2023 年申请 20 年期专项债券 30,000 万元，计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 27,690 万元，2023 年及 2024 年发行债券利率参考本报告测算日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 20 年期 3.31% 进行测算。

专项债券发行计划如下表所示：

**表 4 债券发行计划表**

单位：人民币万元

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2022年3月	6,500	15年期
2022年3月	1,810	20年期
2023年	30,000	20年期
2024年	27,690	20年期

**(三) 建设资金平衡方案**

本项目各年度资金筹措与使用情况见下表：

**表 5 建设期资金平衡表**

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	合计
<b>资金筹措</b>					
财政资金	142	792	4,054	16,854	21,842
债券发行	8,310	30,000	27,690	-	66,000
加：上年资金余额	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>8,452</b>	<b>30,792</b>	<b>31,744</b>	<b>16,854</b>	<b>87,842</b>
<b>资金使用</b>					
建设资金使用金额合计	8,452	30,792	31,744	16,854	87,842
资金余额	-	-	-	-	-
资金筹措 - 资金使用)					

## 二. 项目预期收益与成本费用测算

### (一) 项目运作模式

本项目的建设具有独一无二的深港合作区位优势，通过抓住“双区”驱动、“双区”叠加的重大历史机遇，能为深圳建成具有世界影响力的创新创业之都、建设中国特色社会主义先行示范区、建设全球海洋中心城市贡献力量。此外，建设中英街深港旅游消费合作区，将能厚植盐田港联通全球、沙头角连结香港的核心优势，助力盐田区建设宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区。

项目通过对中英街内部空间形态、功能结构、基础设施等进行全面升级改造，同时对现状业态进行优化升级，引入高端的产业链条，优化整体业态布局，进而打造集文化体验、生态宜居、观光游览、休闲娱乐、产业聚合、创新创业等功能于一体的深港特色历史文化街区，有助于大幅带动中英街及周边物业价值提升。与此同时，延长现有通关时间、增大游客单日免税额度、深港深度合作等相关政策利好也在同步推进中，都将进一步提升本项目的经济价值。

### (二) 预期收益

本项目还本付息收入来源主要为现状政府物业租金收入以及项目建设新增政府物业租金收入。项目收益预估如下：

#### (1) 商业租金收入

根据可研报告，本项目现状政府物业商业面积约为 739.37 平方米，新增政府物业商业面积为 9,520 平方米，运营期可经营商业面积合计约为 10,259.37 平方米。项目现状商铺平均租金价格约为 250 元/平方米·月，项目建设后商业价值预计可提升 25%~30%，测算暂按租金水平预期提升 50 元/平方米·月，即按 300 元/平方米·月计算。结合历史出租数据，项目运营期出租率暂按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，往后年度稳定至 95% 计算，全年按 12 个月计算。出租单价年增长率假设为 4%。

#### (2) 办公租金收入

根据可研报告，本项目现状政府物业办公面积约为 3,436.10 平方米，新增政府物业办公面积 10,000 平方米，运营期可经营办公面积合计约为 13,436.10 平方米。项目现状办公平均租金价格为 120 元/平方米·月，结合历史出租数据，项目运营期出租率暂按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，往后年度稳定至 95%计算，全年按 12 个月计算。出租单价年增长率假设为 2%。

基于以上计算原则，本项目债券存续期内，项目运营收入预测情况如下表所示。

表 6 运营收入表<sup>4</sup>

单位：人民币万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	商业租金收入	2,585	3,073	3,595	3,947	4,105	4,269	4,440	4,617	4,802	4,994
2	办公租金收入	1,354	1,579	1,812	1,951	1,990	2,029	2,070	2,111	2,154	2,197
3	收入合计	<b>3,940</b>	<b>4,652</b>	<b>5,407</b>	<b>5,897</b>	<b>6,094</b>	<b>6,298</b>	<b>6,510</b>	<b>6,729</b>	<b>6,955</b>	<b>7,191</b>

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
1	商业租金收入	5,194	5,401	5,618	5,842	6,076	6,319	6,572	6,835	3,554	91,837
2	办公租金收入	2,241	2,285	2,331	2,378	2,425	2,474	2,523	2,574	1,313	39,789
3	收入合计	<b>7,434</b>	<b>7,687</b>	<b>7,949</b>	<b>8,220</b>	<b>8,501</b>	<b>8,793</b>	<b>9,095</b>	<b>9,408</b>	<b>4,867</b>	<b>131,626</b>

<sup>4</sup> 本项目预计于 2025 年完成竣工验收，保守起见，假设 2026 年进入运营期。结合债券发行时间点，从谨慎、保守角度出发，全部债券存续期最后一年 2044 年暂按 6 个月计算收入。

### （三）运营成本费用

本项目在运营期的各类支出由盐田区政府另行统筹安排，暂不纳入本次测算范围。

### （四）财务费用

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 1。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中本次拟调整使用 2022 年深圳市政府专项债券（六期）1,810 万元，债券利率 3.31%；2022 年深圳市政府专项债券（十二期）6,500 万元，债券利率 3.22%；计划于 2023 年申请 20 年期专项债券 30,000 万元，计划于 2024 年申请 20 年期专项债券 27,690 万元，2023 年及 2024 年发行债券利率参考本报告测算日前五日 20 年期国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 20 年期 3.31% 进行测算。债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。结合项目运营情况，2022 年 15 年期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后五年等额还本，2022 年 20 年期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本，2023 年及 2024 年债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本。

### （五）税费

#### 1. 增值税

本项目涉及的物业出租收入采用简易计税，增值税税率为 5%。

#### 2. 城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税

城市建设维护税、教育附加及地方教育附加税额按增值税的 12.0% 计算。

### 三. 现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见附表 2。

### 四. 压力测试

考虑当收入、债券利率等因素变动对专项债券资金覆盖情况的影响<sup>5</sup>，压力测试的具体分析结果详见下表：

表 7 单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
<b>运营收入变动敏感性分析</b>							
债券本金资金覆盖率	1.16	1.26	1.36	1.46	1.56	1.66	1.76
债券本息资金覆盖率	1.10	1.17	1.24	1.30	1.37	1.44	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.26	1.32	1.39	1.45
<b>利率变动敏感性分析</b>							
债券本金资金覆盖率	1.52	1.50	1.48	1.46	1.44	1.42	1.40
债券本息资金覆盖率	1.36	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.29	1.27	1.26	1.24	1.22	1.20

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在±15%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

### 五. 总体评价

通过测算，本次项目对收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率为 1.46，债券本息资金覆盖率为 1.30，债券本息资金覆盖倍数为 1.26。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

<sup>5</sup> 其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1；债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1；债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

附表 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
期初专项债券余额	-	8,310	38,310	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
本期发行	8,310	30,000	27,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,155
本期还款	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	3,636
其中：本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,481
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,481
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,155
期末专项债券余额	8,310	38,310	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	64,519

还本付息表	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
期初专项债券余额	64,519	60,038	52,788	45,538	38,288	32,338	26,388	20,438	14,488	8,538	2,769	-
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,000
利息支出	2,057	1,864	1,626	1,387	1,169	972	775	578	381	187	46	33,247
本期还款	6,538	9,114	8,876	8,637	7,119	6,922	6,725	6,528	6,331	5,956	2,815	99,247
其中：本金	4,481	7,250	7,250	7,250	5,950	5,950	5,950	5,950	5,950	5,769	2,769	66,000
2022年	1,481	1,481	1,481	1,481	181	181	181	181	181	-	-	8,310
2023年	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-	30,000
2024年	-	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	2,769	27,690
利息支出	2,057	1,864	1,626	1,387	1,169	972	775	578	381	187	46	33,247
期末专项债券余额	60,038	52,788	45,538	38,288	32,338	26,388	20,438	14,488	8,538	2,769	-	-

附表 2：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>现金流入</b>												
财政资金流入	142	792	4,054	16,854	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	8,310	30,000	27,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	3,940	4,652	5,407	5,897	6,094	6,298	6,510	6,729
<b>现金流入总额</b>	<b>8,452</b>	<b>30,792</b>	<b>31,744</b>	<b>16,854</b>	<b>3,940</b>	<b>4,652</b>	<b>5,407</b>	<b>5,897</b>	<b>6,094</b>	<b>6,298</b>	<b>6,510</b>	<b>6,729</b>
<b>现金流出</b>												
建设期资金流出	8,310	30,000	30,000	14,675	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	210	248	288	315	325	336	347	359
债券还本付息	135	766	1,720	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	2,179	3,636
债券发行费用	7	26	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息服务费	0.01	0.04	0.09	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.18
<b>现金流出总额</b>	<b>8,452</b>	<b>30,792</b>	<b>31,744</b>	<b>16,854</b>	<b>2,389</b>	<b>2,427</b>	<b>2,467</b>	<b>2,493</b>	<b>2,504</b>	<b>2,515</b>	<b>2,526</b>	<b>3,995</b>
<b>现金净流量</b>												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	<b>1,551</b>	<b>2,225</b>	<b>2,940</b>	<b>3,404</b>	<b>3,590</b>	<b>3,783</b>	<b>3,984</b>	<b>2,734</b>
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	<b>1,551</b>	<b>3,775</b>	<b>6,715</b>	<b>10,119</b>	<b>13,710</b>	<b>17,493</b>	<b>21,477</b>	<b>24,210</b>

附表 2：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计
现金流入												
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,842
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,000
运营期现金流入	6,955	7,191	7,434	7,687	7,949	8,220	8,501	8,793	9,095	9,408	4,867	131,626
<b>现金流入总额</b>	<b>6,955</b>	<b>7,191</b>	<b>7,434</b>	<b>7,687</b>	<b>7,949</b>	<b>8,220</b>	<b>8,501</b>	<b>8,793</b>	<b>9,095</b>	<b>9,408</b>	<b>4,867</b>	<b>219,468</b>
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,985
运营期现金流出	371	384	396	410	424	438	453	469	485	502	260	7,020
债券还本付息	6,538	9,114	8,876	8,637	7,119	6,922	6,725	6,528	6,331	5,956	2,815	99,247
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57
债券还本付息服务费	0.33	0.46	0.44	0.43	0.36	0.35	0.34	0.33	0.32	0.30	0.14	5
<b>现金流出总额</b>	<b>6,910</b>	<b>9,498</b>	<b>9,272</b>	<b>9,047</b>	<b>7,543</b>	<b>7,361</b>	<b>7,179</b>	<b>6,997</b>	<b>6,816</b>	<b>6,458</b>	<b>3,075</b>	<b>189,314</b>
<b>现金净流量</b>												
当年项目现金净流入	46	-2,308	-1,838	-1,360	406	859	1,323	1,795	2,279	2,950	1,792	
期末项目累计现金结存额	24,256	21,948	20,110	18,750	19,156	20,015	21,337	23,133	25,411	28,362	30,154	

## 附件 1：2022 年深圳市政府专项债券（六期）债券调整情况说明

2022 年 3 月 22 日，2022 年深圳市政府专项债券（六期），发行规模 544,720 万元，期限 20 年，票面利率 3.31%，其中盐田区分区债券规模为 26,020 万元，该笔专项债券资金专项用于深圳市盐田区人民医院项目（续发）建设中。

为更好地满足本项目的实际建设进度和资金需求，充分利用专项债券筹集的资金，着力加快债券资金使用效率，提高资金使用效益，形成实物工作量。本方案拟对原项目建设期投资安排表进行调整，并同步对原项目使用的专项债券金额和计划进行调整。现拟在上述 26,020 万元债券资金中，调整出用于中英街深港旅游消费合作区建设项目的债券资金 1,810 万元。调整后，原用于 2022 年深圳市政府专项债券（六期）（盐田人民医院项目）安排使用的专项债券资金从 26,020 万元调减为 24,210 万元。

结合项目有关情况，我们对原 2022 年深圳市政府专项债券（六期）（盐田区公立医院项目）的资金平衡方案重新分析如下：

### 一、项目基本情况

#### 1. 项目总投资

根据各项目批复或提供的投资金额，本项目开发建设总成本为 112,864 万元<sup>6</sup>，具体如下：

表 1 项目开发建设总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	盐田区人民医院医疗综合楼建设工程项目	48,401
2	盐田区人民医院发热门诊大楼及配套设施项目	41,378
3	盐田区人民医院设备购置项目	23,085
4	合计	112,864

注：上表金额为通过发行专项债券进行融资前的投资估算总额，未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本。

<sup>6</sup> 开发建设总成本包括盐田区人民医院以前年度及本批次所有工程项目、设备购置项目。

由于本项目拟采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，对项目财政资金相应进行调整，项目财政资金为 67,547 万元，占总投资比例 56.98%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 50,990 万元。2020 年已发行专项债券 10,980 万元（其中 2020 年 1 月发行 10 年期专项债券 5,000 万元，2020 年 5 月发行 15 年期专项债券 2,000 万元，2020 年 8 月发行 15 年期专项债券 3,980 万元，债券利率分别为 3.37%、3.43%、3.73%）。2021 年已发行专项债券 15,800 万元（其中 2021 年 5 月发行 15 年期专项债券 13,000 万元，2021 年 11 月发行 15 年期专项债券 2,800 万元，债券利率分别为 3.68%、3.42%）。2022 年 3 月发行 20 年期专项债券 24,210 万元，债券利率为 3.31%。经重新计算，本项目的投资调整为 118,537 万元，具体如下表所示：

**表 2 项目总投资估算表**

单位：人民币万元

序号	类型	总计
1	开发建设总成本	112,864
2	债券发行费用	47
3	建设期利息	5,626
4	还本付息服务费	0.28
<b>合计</b>		<b>118,537</b>

注：债券发行费用包含债券发行费和发行登记费。2022 年本期分别按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算；此外，还本付息服务费为建设期利息金额的十万分之五。

## 2.建设期资金使用计划

本项目各年资金使用计划如下表：

**表 3 建设期投资安排表**

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
盐田区人民医院项目	10,747	10,980	17,495	30,210	32,242	11,190	112,864

注：

- 1.上述建设期投资安排表源自提供的各子项目资金投资及使用计划表，由于部分项目之前年度已启动，2019年数据为截至2019年底数据；
- 2.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
- 3.上述建设期投资安排表合计数参考各项目批复文件的总投资，由于招标下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

## 3.建设资金筹措方案

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。财政资金为投资估算的56.98%，共计约67,547万元，按照年度建设资金的需求到位。

结合建设资金需求及财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计50,990万元。2020年已发行专项债券10,980万元（其中2020年1月发行10年期专项债券5,000万元，2020年5月发行15年期专项债券2,000万元，2020年8月发行15年期专项债券3,980万元）。2021年已发行专项债券15,800万元（其中2021年5月发行15年期专项债券13,000万元，2021年11月发行15年期专项债券2,800万元）。2022年3月发行20年期专项债券24,210万元。债券发行计划表如下：

表 4 债券发行计划表

项目	期数	发行额度 (万元)	发行期限
盐田区人民医院项目	2020年1月	5,000	十年
	2020年5月	2,000	十五年
	2020年8月	3,980	十五年
	2021年5月	13,000	十五年
	2021年11月	2,800	十五年
	2022年3月	24,210	二十年
	合计	<b>50,990</b>	

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表 5 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
<b>资金筹措</b>							
财政资金	10,747	131	2,333	7,381	34,003	12,951	67,547
专项债券发行	-	10,980	15,800	24,210	-	-	50,990
加：上年留存资金	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>10,747</b>	<b>11,111</b>	<b>18,133</b>	<b>31,591</b>	<b>34,003</b>	<b>12,951</b>	<b>118,537</b>
<b>资金使用</b>							
建设资金使用金额合计	<b>10,747</b>	<b>11,111</b>	<b>18,133</b>	<b>31,591</b>	<b>34,003</b>	<b>12,951</b>	<b>118,537</b>
资金余额 (资金筹措 - 资金使用)	-	-	-	-	-	-	-

## 二. 项目预期收益与成本费用测算

### (一) 预期收益

本项目收入来源主要为门诊收入、住院收入、停车位收入。

#### 1. 门诊收入

参考盐田区人民医院近三年门诊收入的历史数据，对本项目运营期内的门诊收入进行预测。结合盐田区人民医院近四年（2018~2021 年）门诊收入平均年增长率，本项目对增长率进行预估。考虑到项目预计于 2024 年、2025 年陆续建成，预计建成后将对门诊收入提升带来较大积极影响，运营期内门诊收入逐年增加，运营后期门诊收入年均增长率约为 5.48%。

此外，门诊收入中还包括体检收入，参考盐田区人民医院近三年的体检收入历史数据，对本项目运营期内的体检收入进行预测。盐田区人民医院 2021 年体检收入约为 3,259 万元，本项目对体检收入进行保守预估，2022~2042 年体检收入暂按 3,259 万元测算，不考虑增长率。

## 2.住院收入

本项目建成后，预计新增床位 540 张<sup>7</sup>，结合现有床位，共计拥有 1,210 张床位。住院收入参考医院收入的历史数据，对本项目运营期内的收益进行预测。经分析，结合近三年住院收入平均年增长率，本项目保守估计运营后期住院收入平均年增长率约为 4.10%。

## 3.停车位收入

根据《深圳市发展和改革委员会关于非营利性医疗机构配套停车设施机动车停放服务收费标准的通知》（深发改〔2018〕879号），医院停车位的收费标准为：

“一、高峰时段（7：30-19：30）机动车停放服务收费标准为：（一）就诊人员车辆（只限 1 辆，凭当日门诊收费票据或者住院押金、住院费用收据等就医凭证认定，下同）10 元/辆.次，当日高峰时段内多次进场的不再另外收费。（二）非就诊人员车辆第一小时内 15 元/辆，超过部分每半小时 3 元/辆。停放时间连续计算，不足整数的按整数计。

二、非高峰时段（19：30 至次日 7：30）机动车停放服务收费标准为：  
（一）就诊人员车辆 5 元/辆.次，当次非高峰时段内多次进场的不再另外收费。  
（二）非就诊人员车辆 10 元/辆.次。”

本项目建成后，将新增停车位 460 个，就诊车辆和非就诊车辆的收入情况按照如下预估进行收费测算：

---

<sup>7</sup> 其中区人民医院医疗综合楼新增床位 380 个，区人民医院发热门诊大楼新增床位 160 个。

**就诊车辆收益情况：**综合考虑每个车位的轮换率和空置率，从保守角度预估，假设每天就诊车辆按照 1 次/车位进行预估，高峰时段和非高峰时段比例为 70%和 30%预估。

**非就诊车辆收益情况：**综合考虑每个车位的轮换率和空置率，从保守角度预估，假设每天就诊车辆按照 1 次/车位进行预估，每车停留时间暂按 1.5 小时/次预估，高峰时段和非高峰时段比例为 70%和 30%预估。

表 6 运营收入表

单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
门诊收入	34,338	35,000	38,574	45,173	49,110	53,352	56,098	58,993	62,047	65,269	68,667
住院收入	28,317	32,000	46,220	55,447	57,720	60,086	62,550	65,114	67,784	70,563	73,456
停车位收入	-	-	194	405	405	405	405	405	405	405	405
<b>收入合计</b>	<b>62,654</b>	<b>67,000</b>	<b>84,988</b>	<b>101,025</b>	<b>107,235</b>	<b>113,843</b>	<b>119,052</b>	<b>124,512</b>	<b>130,236</b>	<b>136,237</b>	<b>142,528</b>

  

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
门诊收入	72,251	76,032	80,020	84,227	88,664	93,344	98,280	103,488	108,980	19,129	<b>1,391,038</b>
住院收入	76,468	79,603	82,867	86,265	89,801	93,483	97,316	101,306	105,460	18,297	<b>1,450,124</b>
停车位收入	405	405	405	405	405	405	405	405	405	67	<b>7,140</b>
<b>收入合计</b>	<b>149,124</b>	<b>156,040</b>	<b>163,292</b>	<b>170,896</b>	<b>178,870</b>	<b>187,232</b>	<b>196,001</b>	<b>205,198</b>	<b>214,844</b>	<b>37,494</b>	<b>2,848,302</b>

注：本期专项债券于 2022 年 3 月发行，从谨慎、保守角度出发，债券存续期最后一年 2042 年暂按 2 个月收入进行计算。

## （二）运营成本费用

本项目主要成本费用包括医疗业务成本、管理费用、其他支出以及专项支出。由于部分医疗业务成本及专项支出将由各级政府进行财政补贴，暂将相应成本费用进行剔除。结合历史数据预测，并考虑未来医院规模变大以后，固定成本占比将可能下降，另运营效率提高也将促使未来的总体成本比例下降，在结合盐田区人民医院历史可参考数据的同时，参考深圳市其他区医院数据预估，本项目暂按深圳市已发行政府专项债券项目的平均值参考预估，暂按医疗业务成本（扣除财政基本补助）占医疗业务收入的比例为 82.22%，管理费用及其他支出占用医疗业务收入的比例为 12.79%测算。

本项目的停车场采用委托第三方运营的方式进行管理，从保守估计的角度出发，暂按停车场收入的 30%估算由承包单位留存的部分。

表 7 运营成本表

单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
医疗业务成本	51,514	55,087	69,718	82,730	87,836	93,269	97,552	102,041	106,747	111,681	116,854
管理费用及其他支出	8,016	8,572	10,848	12,873	13,667	14,513	15,179	15,877	16,610	17,377	18,182
停车场成本	-	-	58	121	121	121	121	121	121	121	121
<b>成本合计</b>	<b>59,530</b>	<b>63,659</b>	<b>80,624</b>	<b>95,724</b>	<b>101,624</b>	<b>107,903</b>	<b>112,852</b>	<b>118,040</b>	<b>123,479</b>	<b>129,180</b>	<b>135,158</b>

  

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
医疗业务成本	122,277	127,964	133,926	140,178	146,734	153,609	160,820	168,381	176,312	30,772	<b>2,336,003</b>
管理费用及其他支出	19,026	19,911	20,839	21,812	22,832	23,901	25,023	26,200	27,434	4,788	<b>363,479</b>
停车场成本	121	121	121	121	121	121	121	121	121	20	<b>2,142</b>
<b>成本合计</b>	<b>141,425</b>	<b>147,996</b>	<b>154,886</b>	<b>162,111</b>	<b>169,687</b>	<b>177,632</b>	<b>185,964</b>	<b>194,703</b>	<b>203,868</b>	<b>35,580</b>	<b>2,701,625</b>

注：本期专项债券于 2022 年 3 月发行，从谨慎、保守角度出发，债券存续期最后一年 2042 年暂按 2 个月成本进行计算。

### **(三) 财务费用**

本项目财务费用包括债券还本付息以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表 3。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。2020 年 1 月发行债券利率参考《2020 年 1 月 13 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.37% 计算；2020 年 5 月发行债券利率参考《2020 年 5 月 18 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.43% 计算；2020 年 8 月发行债券利率参考《2020 年 8 月 27 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.73% 计算；2021 年 5 月发行债券利率参考《2021 年 5 月 28 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.68% 计算；2021 年 11 月发行债券利率参考《2021 年 11 月 22 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.42% 计算；2022 年 3 月发行债券利率参考《2022 年 3 月 22 日深圳市政府债券发行结果公告》，按照 3.31% 计算。债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。

结合项目运营情况，2020 年 1 月发行、5 月发行专项债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后五年等额还本；2020 年 8 月发行专项债券还本付息方式为半年付息，债券存续期到期一次性还本；2021 年 5 月发行、11 月发行专项债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后五年等额还本。2022 年 3 月发行专项债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本。

### **(四) 税费**

本项目所需资金由盐田区财政统筹，建成后为区属综合医院。该医院收入为免税收入，暂不考虑各类税费。

## **三. 现金流模拟分析**

项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见附表 4。

#### 四. 压力测试

考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况<sup>8</sup>的影响，分析结果见下表：

表 8 单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) <sup>注</sup>	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本金资金覆盖率	1.93	2.08	2.22	2.37	2.51	2.65	2.80	2.94	3.08
债券本息资金覆盖率	1.63	1.73	1.83	1.92	2.02	2.12	2.22	2.31	2.41
债券本息覆盖倍数	1.56	1.65	1.75	1.85	1.95	2.04	2.14	2.24	2.34
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本金资金覆盖率	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51
债券本息资金覆盖率	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
债券本息覆盖倍数	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在±20%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

#### 五. 总体评价

通过测算，项目对于门诊收入、住院收入和停车位收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本金资金覆盖率可达到2.51倍，债券本息资金覆盖率可达到2.02倍，债券本息资金覆盖倍数可达到1.95倍。

另外，在对运营收益和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目在运营收益下降20%或债券利率上升20%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低的项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

<sup>8</sup> 其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

附表 3：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
期初专项债券余额	-	10,980	26,780	50,990	50,990	50,990	50,990	49,990	48,990	47,990	46,990	45,990
本期专项债券发行	10,980	15,800	24,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	119	625	1,360	1,761	1,761	1,761	1,744	1,711	1,677	1,643	1,609	1,586
本期还款	119	625	1,360	1,761	1,761	1,761	2,744	2,711	2,677	2,643	2,609	1,986
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	400
2020年	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	400
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年3月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：利息	119	625	1,360	1,761	1,761	1,761	1,744	1,711	1,677	1,643	1,609	1,586
期末专项债券余额	10,980	26,780	50,990	50,990	50,990	50,990	49,990	48,990	47,990	46,990	45,990	45,990

还本付息表	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
期初专项债券余额	45,590	42,030	36,049	30,068	20,107	14,526	12,105	9,684	7,263	4,842	2,421	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,990
利息支出	1,524	1,356	1,147	938	588	441	361	280	200	120	40	24,352
本期还款	5,084	7,337	7,128	10,899	6,169	2,862	2,782	2,701	2,621	2,541	2,461	75,342
其中：本金偿还	3,560	5,981	5,981	9,961	5,581	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	50,990
2020年	400	400	400	4,380	-	-	-	-	-	-	-	10,980
2021年	3,160	3,160	3,160	3,160	3,160	-	-	-	-	-	-	15,800
2022年3月	-	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	2,421	24,210
其中：利息	1,524	1,356	1,147	938	588	441	361	280	200	120	40	24,352
期末专项债券余额	42,030	36,049	30,068	20,107	14,526	12,105	9,684	7,263	4,842	2,421	-	-

附表 4：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>现金流模拟测算表</b>													
现金流入													
财政资金流入	10,747	131	2,333	7,381	34,003	12,951	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	10,980	15,800	24,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	62,654	67,000	84,988	101,025	107,235	113,843	119,052	124,512	130,236	136,237
<b>现金流入总额</b>	<b>10,747</b>	<b>11,111</b>	<b>18,133</b>	<b>94,246</b>	<b>101,003</b>	<b>97,939</b>	<b>101,025</b>	<b>107,235</b>	<b>113,843</b>	<b>119,052</b>	<b>124,512</b>	<b>130,236</b>	<b>136,237</b>
现金流出													
建设期资金流出	10,747	10,980	17,495	30,210	32,242	11,190	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	59,530	63,659	80,624	95,724	101,624	107,903	112,852	118,040	123,479	129,180
还本付息服务费	-	0.01	0.03	0.07	0.09	0.09	0.09	0.14	0.14	0.13	0.13	0.13	0.10
债券还本付息	-	119	625	1,360	1,761	1,761	1,761	2,744	2,711	2,677	2,643	2,609	1,986
债券发行费用	-	12	14	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>10,747</b>	<b>11,111</b>	<b>18,133</b>	<b>91,121</b>	<b>97,662</b>	<b>93,575</b>	<b>97,485</b>	<b>104,368</b>	<b>110,614</b>	<b>115,529</b>	<b>120,683</b>	<b>126,088</b>	<b>131,166</b>
<b>现金净流量</b>													
当年项目现金净流入	-	-	-	3,124	3,341	4,364	3,540	2,866	3,229	3,523	3,829	4,148	5,071
期末项目累计现金结存额	-	-	-	3,124	6,465	10,829	14,369	17,235	20,465	23,987	27,816	31,964	37,035

附表 4：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>现金流模拟测算表</b>											
<b>现金流入</b>											
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	142,528	149,124	156,040	163,292	170,896	178,870	187,232	196,001	205,198	214,844	37,494
<b>现金流入总额</b>	<b>142,528</b>	<b>149,124</b>	<b>156,040</b>	<b>163,292</b>	<b>170,896</b>	<b>178,870</b>	<b>187,232</b>	<b>196,001</b>	<b>205,198</b>	<b>214,844</b>	<b>37,494</b>
<b>现金流出</b>											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	135,158	141,425	147,996	154,886	162,111	169,687	177,632	185,964	194,703	203,868	35,580
还本付息服务费	0.25	0.37	0.36	0.54	0.31	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.12
债券还本付息	5,084	7,337	7,128	10,899	6,169	2,862	2,782	2,701	2,621	2,541	2,461
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>140,242</b>	<b>148,762</b>	<b>155,124</b>	<b>165,786</b>	<b>168,280</b>	<b>172,549</b>	<b>180,414</b>	<b>188,666</b>	<b>197,324</b>	<b>206,409</b>	<b>38,041</b>
<b>现金净流量</b>											
当年项目现金净流入	2,286	363	916	-2,494	2,616	6,321	6,818	7,335	7,874	8,435	-548
期末项目累计现金结存额	39,321	39,684	40,600	38,106	40,722	47,043	53,861	61,196	69,070	77,506	76,958

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤咨询（深圳）有限公司（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。