

Deloitte.

德勤

**2023 年深圳市政府专项债券（十四期）
- 深圳市南山区科技创新中心（六街坊）**

资金平衡方案

德勤咨询（深圳）有限公司

2023 年 3 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	6
(三) 建设资金平衡方案	7
二. 项目预期收益与成本费用测算	8
(一) 项目运作模式	8
(二) 预期收益	8
(三) 运营成本费用	9
(四) 财务费用	9
(五) 项目设施折旧及摊销	9
(六) 税费.....	9
三. 现金流模拟分析.....	10
四. 压力测试	10
五. 总体评价	11
附件：项目测算表（债券存续期）	12
附表一：运营收入表	12
附表二：专项债券还本付息表	13
附表三：现金流模拟测试表	15
免责声明	17

2023 年深圳市政府专项债券（十四期）

- 深圳市南山区科技创新中心（六街坊）

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

2019 年 8 月 9 日，中共中央、国务院印发《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称“意见”），意见指出到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。

2021 年 6 月 9 日，深圳市第七届人民代表大会第一次会议批准了《深圳市国民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》（以下简称“纲要”），纲要指出到二〇二五年，建成现代化国际化创新型城市，基本实现社会主义现代化。经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平。显著提升创新能级，大湾区综合性国家科学中心建设取得显著成效，研发投入强度、产业创新能力跻身世界一流，全社会研发投入占地区生产总值比重达 5%左右，原始创新能力实现较大提升，关键核心技术攻关取得重要突破。

南山区作为国务院办公厅发布的《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》中首批 28 个双创示范基地之一，已初步形成了多元化的产业体系，其中新兴产业成为南山区经济增长的主引擎。当前，南山区发展面临着土地、能源和水资源等资源日渐短缺、生态治理成本不断上升、产业发展空间拥挤、成本过高等困境。空间资源紧缺问题成为南山区创新创业发展的瓶颈。为解决这一问题，南山区政府提出了全力拓展城市空间，重点拓展产业用地的战略规划。

南山科技创新中心（六街坊）项目（以下简称“本项目”）的实施将为打造具有示范效应的双创基地提供有力的空间环境支持，以进一步促进南山区新兴产业发展。有助于优化南山区创新创业营商环境。项目的建设是贯彻落实南山区国民经济和社会发展规划纲要、实现《南山区双创示范基地建设工作方案》的重要举措。

1.2 项目概况

项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西接创科路，南邻茶光路，东侧同发南路，用地面积 117,910.20 平方米，总建筑面积 1,057,043.47 平方米，其中：地下二层（局部地下三层），建筑面积 216,433.25 平方米，地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库，地下二层及以下为车库、设备用房和人防；地上由 7 栋塔楼（1 栋 50 米大板、5 栋超高层研发用房、1 栋超高层保障房）组成，建筑面积共计 840,610.22 平方米，功能用房为研发、保障房等。建设内容为：地下室及地上 7 栋塔楼（含对应裙楼、大板区、连廊）的基础土方（基坑支护、桩基、土石方迁移等）、土建（钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙）、机电安装、及配套工程等。

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：

➤ 《粤港澳大湾区发展规划纲要》；

- 《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）；
- 《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）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23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）；
- 《国务院关于加强实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》（国发〔2017〕37号）；
- 《国务院办公厅关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》（国办发〔2016〕35号）；
- 《国务院关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》（国发〔2015〕53号）；
- 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号）；

（2）深圳市有关法规、政策文件：

- 《中共深圳市委关于制定深圳市国民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的建议》（中国共产党深圳市第六届委员会第十七次全体会议通过）；
- 《深圳市国民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》
- 《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（2019年8月9日）；

(3) 项目单位提供的有关资料:

- 深圳市南山区发展和改革局《关于南山科技创新中心（六街坊）项目可行性研究报告修编的批复》（深南发改批〔2019〕132号）；
- 《南山科技创新中心工程（留仙洞六街坊）项目可行性研究报告（修编）》；
- 《关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的审核意见》（南发改投审〔2021〕44号）；
- 《关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复》（深南发改批〔2021〕210号）；
- 项目单位提供的其他资料。

2. 项目总投资

根据《关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复》（深南发改批〔2021〕210号）（以下简称“概算批复”）的投资金额，本项目总投资为1,033,854万元，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

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程费	910,253
2	工程建设其他费	73,190
3	预备费	29,503
4	代建单位管理费	20,158
5	国际招标补偿费	600
6	疫情防控费用	150
	投资估算	1,033,854

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

本项目财政资金为791,851万元，占总投资比例75.57%，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256,000万元，其中，项目已于2021年8月成功发行20年期专项债券129,000万元，债券利率为3.56%；已于2022年3月成功发行20年期专项债券25,000万元，债券利率为3.31%；已于2022年6月发行20年期专项债券50,000万元，债券利率为3.23%；已于2022年10月发行20年期专项债券5,000万元，债券利率为3.06%；本期计划发行20年期专项债券47,000万元，债券利率参考本报告测算日的前五日¹20年国债收益率的平均值，上浮15个基点，即按3.29%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为1,047,851万元，具体如下表所示：

¹ 2023年3月6日前五日的中国债券信息网公布的20年期中债国债收益率平均值，下同。

表 2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程费	910,253
2	工程建设其他费	73,190
3	预备费	29,503
4	代建单位管理费	20,158
5	国际招标补偿费	600
6	疫情防控费用	150
7	债券发行费用	221
8	建设期利息	13,775
9	还本付息服务费(建设期)	0.69
	总建设投资	1,047,851

注：债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费。其中 2021 年及 2022 年本期分别暂按发行债券金额的 0.08% 和 0.0064% 进行测算，此外还本付息服务费按建设期利息的 0.005% 进行测算。

3. 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

名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
南山科技创新中心 (六街坊) 项目	234,200	129,000	80,000	100,000	100,000	390,654	1,033,854

注 1：上述项目投资安排表源自项目单位提供的项目资金投资及使用计划表，本项目主体工程于 2023 年底具备交付条件，2024 年、2025 年部分楼栋开始运营，项目整体于 2025 年底全部移交完毕。上述资金安排暂未考虑建设期利息及债券发行费用。

注 2：上述项目投资安排合计数参考《关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复》（深南发改批〔2021〕210 号）审定金额，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。

注 3：上述 2020 年建设投资金额为项目截止 2020 年的实际支付数，下同。

（二）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 75.57%，共计 791,851 万元，按照年度建设资金的需求逐步到位。

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 256,000 万元，其中，

2021 年 8 月已发行 20 年期专项债券 129,000 万元，债券利率 3.56%；2022 年 3 月已发行 20 年期专项债券 25,000 万元，债券利率 3.31%；2022 年 6 月成功发行 20 年期专项债券 50,000 万元，债券利率为 3.23%；2022 年 10 月成功发行 20 年期专项债券 5,000 万元，债券利率为 3.06%；本期计划发行 20 年期专项债券 47,000 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 3.29%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

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
一期	2021年	129,000	二十年
二期	2022年	25,000	二十年
三期	2022年	50,000	二十年
四期	2022年	5,000	二十年
五期	2023年	47,000	二十年

（三）建设资金平衡方案

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措							
财政资金	234,200	111	5,883	61,002	100,000	390,654	791,851
债券发行	-	129,000	80,000	47,000	-	-	256,000
加：上年资金余额	-	-	-	-	-	-	-
合计	234,200	129,111	85,883	108,002	100,000	390,654	1,047,851
资金使用	-	-	-	-	-	-	-
建设资金使用金额合计	234,200	129,111	85,883	108,002	100,000	390,654	1,047,851
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

南山科技创新中心工程（六街坊）项目建设具有较强的专业性，项目由深圳市南山区建筑工务署具体实施。项目建成后的后续管理将根据区政府工作安排移交相关单位。

（二）预期收益

为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目对应产业用房出租收入作为债券还本付息的主要来源。根据类似项目运营经验，考虑到项目空置期等因素，预计项目建成移交后可于 2024 年开始正式运营。结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，最后一年暂计算 2 个月的收入。

本项目产业研发用房出租面积为 647,200 平方米，出租单价参考西丽街道内现有类似项目物业出租价格（90 元/平方米/月），根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1 号）²第十三条的相关规定：创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠 30% - 70%。综合考虑本项目出租价格暂按参考价格的 50%折扣优惠计算，即 45 元/平方米/月，考虑通货膨胀率等原因，租金每 5 年按 5%的增长率递增；运营期前三年为培育期，出租率暂按 35%，2027 年至 2029 年出租率 60%，2030 年至 2031 年出租率 75%，2032 年至 2033 年出租率 80%，自 2034 年起往后每年出租率为 85%保持不变。

运营期内分年度收入测算表详见附表一。

² http://www.sz.gov.cn/gkmlpt/content/8/8571/post_8571478.html#749

（三）运营成本费用

根据沟通，本项目在运营期的各类支出由南山区政府另行统筹安排经费保障，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二。

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，2021年8月已发行20年期专项债券129,000万元，债券利率3.56%；2022年3月已发行20年期专项债券25,000万元，债券利率3.31%；2022年6月已发行20年期专项债券50,000万元，债券利率为3.23%；2022年10月已发行20年期专项债券5,000万元，债券利率为3.06%；本期计划发行20年期专项债券47,000万元，债券利率参考本报告测算日的前五日20年国债收益率的平均值，上浮15个基本点，即按3.29%进行测算；债券发行费用包括发行手续费及发行登记服务费，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交纳还本付息服务费，为还本付息金额的十万分之五。为提高资金利用率，结合项目收益情况，项目还本方式均为债券后十年每年偿还10%。

（五）项目设施折旧及摊销

本项目基于权责发生制原则，测算项目各项设施在运行过程中预期发生的折旧摊销。本项目采用年限平均法，固定资产按照30年折旧，残值率5%。

（六）税费

项目出租经营税金及附加主要包含增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加。

1. 增值税

财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

本项目按照按简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

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为增值税的 12% 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，详见附表三。

四. 压力测试

考虑运营收益和债券利率等因素变动分析专项债券本息资金覆盖率，见下表：

表 6 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)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动情况敏感性分析									
收入（债券本金资金覆盖率）	1.07	1.16	1.26	1.36	1.45	1.55	1.65	1.74	1.84
收入（债券本息资金覆盖率）	1.04	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.42	1.49	1.55
收入（债券本息资金覆盖倍数）	1.01	1.07	1.14	1.20	1.26	1.32	1.39	1.45	1.51
债券利率变动情况敏感性分析									
债券利率（债券本金资金覆盖率）	1.47	1.47	1.46	1.46	1.45	1.45	1.44	1.44	1.44
债券利率（债券本息资金覆盖率）	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29	1.28	1.28
债券利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.28	1.27	1.27	1.27	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在 $\pm 20\%$ 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，项目对于产业研发用房出租收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍。

另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目分别在运营收入下降 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。

附件：项目测算表（债券存续期）

附表一：运营收入表

单位：人民币万元												
项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
项目面积（平方米）	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200		
出租单价（元/平/月）	45	45	45	45	45	47	47	47	47	47		47
出租率（%）	35%	35%	35%	60%	60%	60%	75%	75%	80%	80%		80%
运营收入合计	12,232	12,232	12,232	20,969	20,969	22,018	27,522	27,522	29,357	29,357		29,357

项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计	
项目面积（平方米）	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200	647,200		
出租单价（元/平/月）	50	50	50	50	50	52	52	52	52	52		
出租率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%		
运营收入合计	32,751	32,751	32,751	32,751	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731		521,455

附表二：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
债券期初余额	-	129,000	209,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000
本期发行	129,000	80,000	47,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
本期还款	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	21,634
其中：利息	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,900
一期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,900
二期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五期还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	129,000	209,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	243,100

附表三：专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份/项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
债券期初余额	243,100	222,200	196,600	171,000	145,400	119,800	94,200	68,600	43,000	17,400	4,700	
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256,000
当期需还利息	8,153	7,357	6,483	5,610	4,736	3,863	2,990	2,116	1,243	369	77	135,380
本期还款	29,053	32,957	32,083	31,210	30,336	29,463	28,590	27,716	26,843	13,069	4,777	391,380
其中：利息	8,153	7,357	6,483	5,610	4,736	3,863	2,990	2,116	1,243	369	77	135,380
其中：还本	20,900	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	25,600	12,700	4,700	256,000
一期还本	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	-	-	129,000
二期还本	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	-	25,000
三期还本	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	50,000
四期还本	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	-	5,000
五期还本	-	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	47,000
债券期末余额	222,200	196,600	171,000	145,400	119,800	94,200	68,600	43,000	17,400	4,700	-	

附表三：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入												
财政资金流入	234,200	111	5,883	61,002	100,000	390,654	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	129,000	80,000	47,000	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	12,232	12,232	12,232	20,969	20,969	22,018	27,522	27,522
现金流入总额	234,200	129,111	85,883	108,002	112,232	402,886	12,232	20,969	20,969	22,018	27,522	27,522
现金流出												
建设期资金流出	234,200	129,000	80,000	100,000	100,000	390,654	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	652	652	652	1,118	1,118	1,174	1,468	1,468
还本付息服务费	-	-	0.29	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
债券发行费用	-	111	69	41	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	5,814	7,961	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734
现金流出总额	234,200	129,111	85,883	108,002	109,387	400,041	9,387	9,853	9,853	9,909	10,202	10,202
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	2,845	2,845	2,845	11,116	11,116	12,109	17,320	17,320
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	2,845	5,690	8,535	19,651	30,768	42,877	60,196	77,516

附表三：现金流模拟测试表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
现金流入													
财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	791,851
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256,000
运营期现金流入	29,357	29,357	32,751	32,751	32,751	32,751	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731	521,455
现金流入总额	29,357	29,357	32,751	32,751	32,751	32,751	32,751	34,389	34,389	34,389	34,389	5,731	1,569,306
现金流出													-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,033,854
运营期现金流出	1,566	1,566	1,747	1,747	1,747	1,747	1,747	1,834	1,834	1,834	1,834	306	27,811
还本付息服务费	1.08	1.45	1.65	1.60	1.56	1.52	1.47	1.43	1.39	1.34	0.65	0.24	20
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221
债券还本付息	21,634	29,053	32,957	32,083	31,210	30,336	29,463	28,590	27,716	26,843	13,069	4,777	391,380
现金流出总额	23,201	30,620	34,705	33,832	32,958	32,085	31,211	30,425	29,552	28,678	14,904	5,083	1,453,286
现金净流量													
当年项目现金净流入	6,156	-1,263	-1,954	-1,080	-207	667	1,540	3,964	4,837	5,711	19,485	648	
期末项目累计现金结存额	83,672	82,409	80,455	79,375	79,168	79,835	81,375	85,339	90,176	95,887	115,372	116,020	

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。