

2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）

深圳市罗湖区文体设施建设工程

资金平衡方案

德勤咨询（深圳）有限公司

2025 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	11
(三) 建设资金平衡方案	12
二、项目预期收益与成本费用测算	14
(一) 项目运作模式	14
(二) 预期运营收益	14
(三) 运营成本费用	18
(四) 财务费用	19
(五) 税费	20
三、现金流模拟分析	20
四、压力测试	21
五、总体评价	21
附表一：运营收入成本表	23
附表二：专项债券还本付息表	25
附表三：现金流模拟测试表	27
免责声明	30

2025 年深圳市政府专项债券（三十四期）

—深圳市罗湖区文体设施建设工程

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）项目实施背景

①政策背景

《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》提出：“加强基层文体旅游设施建设。加大基层公共文体设施和场馆的建设投入，推动各区规划建设、提升改造重大文体旅游设施。开展文化基础设施提质增效工程，加快推进新成立区和新拆分街道的区级、街道公共文体设施建设，鼓励设立片区文体服务中心，创新打造一批具有鲜明特色和人文品质的新型公共文化空间，打造十分钟文化服务圈。”其中，一馆一中心及粤海休闲体育公园均为罗湖区重大文体旅游设施项目。

《深圳市罗湖区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》指出：“打造优质公共文体服务集聚地。高质量建设文化生态休闲区，建设高水平文体设施，完成一馆一中心、综合艺术馆、体育综合训练中心、市工人文化宫、湖贝会议演艺中心等一批重大公共文化及体育设施建设。”

②项目背景

深圳市罗湖区文体设施建设工程（以下简称本项目）共计包括 10 个子项目¹，分别为红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二

¹其中，红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）、“一馆一中心”项目、东门商业步行街改造提升工程（一、二期）、围岭公园-东湖公园连廊天桥建设工程、沿河北路低线公园

期）、东门商业步行街改造提升工程（一、二期）、“一馆一中心”项目、翠湖文体公园项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程、“一馆一中心”过渡场地装修改造项目、粤海体育休闲公园建设工程项目、沿河北路低线公园等改造工程、罗湖区文化馆新建工程。本项目建设符合罗湖区文化体育事业发展规划，有利于推动罗湖区文体事业长足发展。

（2）项目概况

①红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）

红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一期）

本项目对红岗公园进行品质提升改造，公园占地面积约 26.88 万平方米，其中东马岭 18.37 万平方米、西马岭 8.51 万平方米，主要包括新建、改造园路，新建森林门户（含立体车库）、多彩峡谷、崖壁驿站、智峰眺望、环山客厅、山林科普径、科普营地、芳香康养径等 8 处节点，改造现状观望塔、台阶、排水沟等。主要建设内容包括：建筑、园建、消防通道、钢结构立体机械车库、安装、其他等。

红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（二期）

本项目改造提升红岗公园西马岭东北侧区域，建设两座生态廊桥。西马岭东北侧区域打造山下际会节点，改造面积 10,410 平方米，含主入口及聚会入口广场、健康办公剧场、交流际会草坪区、全龄活力乐园、地面停车场。新建鯉

等改造工程 2024 年度 9 月使用专项债券资金的项目；“一馆一中心”项目、东门商业步行街改造提升（一、二期）为 2023 年度 9 月使用专项债券资金的项目；粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、“一馆一中心”项目、翠湖文体公园项目和围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程项目为 2023 年度 2 月提前批使用专项债券资金的项目；粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、“一馆一中心”项目和翠湖文体公园项目为 2022 年度使用专项债券资金的项目；“一馆一中心”项目和翠湖文体公园项目为 2021 年度使用专项债券资金的项目；粤海体育休闲公园建设工程项目、粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目、“一馆一中心”项目、“一馆一中心”过渡场地装修改造项目为 2020 年度使用专项债券资金的项目。

鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥），其中：西廊桥横跨红岗路和玉平大道，连通银湖山郊野公园与红岗公园西马岭，桥长 195 米，主体结构宽 12.4 米；中廊桥上跨清水河三路，连通红岗公园西马岭与东马岭，桥长 217.41 米，主体结构宽 12.4 米。主要建设内容包括公园改造（山下际会）、鲲鹏径二号桥（西廊桥）、鲲鹏径三号桥（中廊桥）、防火巡护道（林业直服设施）、管线迁改等。

②东门商业步行街改造提升工程（一、二期）

东门商业步行街改造提升一期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东到东门中路，西至人民公园路，改造范围共 27 万平方米。其中本项目为一期工程，主要建设内容包括改造公共区域，完善地下管网，建设街区运营指挥中心、智慧街区，提升 TOT 商城及半岛大厦外立面等。

东门商业步行街改造提升二期工程

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东至东门中路，西至人民公园路，改造范围共 27 万平方米。其中，二期建设内容包括：LED 天幕、建筑外立面及屋面改造（包括北区建筑 24 栋建筑、南区建筑 22 栋建筑、特色街巷及其他改造 17 处，含夜景电气改造工程）、增设垃圾桶、交通疏解等，具体包括：建筑立面及屋面改造、特色街巷及其他改造、新建 LED 天幕 760 平方米，增设垃圾桶，配套交通疏解工程等。

③“一馆一中心”项目²

²根据《罗湖区发展和改革局关于将“两馆一中心”项目调整为“一馆一中心”项目的通知》（罗发改〔2020〕12号），“两馆一中心”项目已调整为“一馆一中心”项目。

项目位于黄贝路和怡景路交汇处东北侧，东侧为景贝村，南侧为怡景路，西北侧为黄贝路，用地面积 9,968 平方米，新建总建筑面积 77,077 平方米（其中地上 52,967 平方米、地下 24,110 平方米）。主要建设内容：拆除原有区图书馆和青少年活动中心建筑面积 14,132 平方米，新建 3 层地下室建筑面积 24,110 平方米、架空层 767 平方米、1 栋 21 层区图书馆建筑面积 25,300 平方米、1 栋地上 17 层青少年活动中心建筑面积 26,900 平方米，地下为食堂、多功能报告厅、义工之家、立体书库、剧场、读者餐厅及车库等，图书馆地上为玩具图书区、青少年阅览区、文化沙龙、展厅、读者活动室、阅览区、读者研讨室、多媒体图书区、名家书房等，青少年活动中心地上为科学馆及活动空间、多功能厅、青年之家、运动场馆、家长休息区、舞蹈排练室、乐团排练厅、舞蹈课室、琴房、声乐教室、乐器课室、美术书法教室等。

④沿河北路低线公园等改造工程

项目位于沿河北路东湖公园西门往北至布心路东晓花园的桥下空间及沿路，包括新建一处低线公园总面积 53,110 平方米，局部改造翠竹国际街心公园 744 平方米、笋岗桥东社区公园 102 平方米、笋岗东立交社区公园 168 平方米，含植被、结构、安装等。

⑤围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程

本项目主要为新建围岭公园—东湖公园连廊天桥，起于围岭公园，由西往东分别串联粤海城、布心工业区、罗湖区妇幼保健院、布心花园后通过东湖天桥接入东湖宾馆，衔接规划深圳水库绿道项目连廊天桥，新建连廊天桥总长 1,296 米，总面积 8,317 平方米。

⑥翠湖文体公园项目

本项目将翠湖社区公园以及周边包括布心山头在内的可整合利用土地，整体提升改造为翠湖文体公园，公园占地面积 24.71 万平方米，含广场区、儿童活动区、停车场、溪流区、运动区、山体区、入口区等。

⑦粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目

项目建设地址位于原东益汽车交易广场所在地块，北临新秀路、东临秀南街、南临深圳河，占地面积 121,600 平方米，含主入口广场、北入口广场、康体活动空间、运动场区、亲水活动空间、供水文化展示空间等。

⑧“一馆一中心”过渡场地装修改造项目

项目主要建设内容为将太白西路 4009 号大地花园裙楼 1~3 层部分区域改造为罗湖青少年活动中心过渡场地，改造总建筑面积 5,479 平方米，包括多功能厅、服务大厅、机器人科技室、乒乓球室、舞蹈团排练厅、弦乐团 / 合唱团排练厅、舞蹈室、书画室、声乐室、钢琴室、电子琴室、古筝室、餐厅等功能用房。

⑨粤海体育休闲公园建设工程项目

项目主要建设内容为在原六星汽车园地块建设粤海体育休闲公园，占地面积 58,000 平方米，分主入口广场、休闲娱乐区、活力运动区、生态区 4 个区，包括新建管理用房、高架自行车道、道路、停车场、足球场、羽毛球场以及基础设施等。

⑩罗湖区文化馆新建工程（本期发债）

罗湖区文化馆新建工程用地面积 6,000 平方米，拟建总建筑面积 53,297 平方米（其中文化馆 27,328 平方米、主题文化中心 10,000 平方米、地下停车库及非机动车库 11,707 平方米、设备用房 3,012 平方米、公共通道及架空绿化休闲等 1,250 平方米），主要建设内容包括：新建 1 栋地上 13 层、地下 4 层建筑

物（地上 33,584 平方米、地下 19,713 平方米），以及道路广场、室外管网、信息化、陈列布展、舞台设备等配套工程。

（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）；
- 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

②深圳市有关法规、政策文件：

- 《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；
- 《深圳市文体旅游发展“十四五”规划》；
- 《深圳市罗湖区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》。

③项目单位提供的有关资料：

- 《罗湖区“一馆一中心”可行性研究报告》；
- 《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目总概算的批复》（罗发改投〔2022〕9号）；

- 《罗湖区发展和改革局关于“一馆一中心”项目可行性研究报告的批复》
(罗发改投〔2020〕200号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2023〕41号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程(一期)总概算的批复》(罗发改投〔2023〕150号)；
- 《红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程(一期)可行性研究报告》；
- 《罗湖区发展和改革局关于红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程(二期)总概算的批复》(罗发改投〔2024〕69号)；
- 《红岗公园改造提升及周边生态廊桥(中、西廊桥)建设工程(二期)可行性研究报告》；
- 《东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告》；
- 《东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告》；
- 《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升工程(一期)项目建议书的批复》(罗发改投〔2021〕69号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工程项目建议书的批复》(罗发改投〔2022〕86号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2023〕57号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升二期工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2023〕58号)；

- 《罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程总概算的批复》
(罗发改投〔2024〕61号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程总概算的批复》(罗发改投〔2022〕109号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程可行性研究报告的批复》(罗发改投〔2022〕72号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程项目建议书的批复》
(罗发改投〔2024〕85号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于沿河北路低线公园等改造工程总概算的批复》
(罗发改投〔2025〕22号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于“两馆一中心”过渡场地装修改造项目总概算的批复》(罗发改投〔2019〕109号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目建议书的批复》(罗发改投〔2021〕22号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于翠湖文体公园项目总概算的批复》(罗发改投〔2022〕83号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园建设工程总概算的批复》(罗发改投〔2019〕111号)；
- 《罗湖区发展和改革局关于粤海体育休闲公园(二期)新建工程总概算的批复》(罗发改投〔2021〕12号)；
- 《罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告》；
- 《罗湖区发展和改革局关于罗湖区文化馆新建工程可行性研究报告的批复》
(罗发改投〔2025〕21号)。

2. 项目总投资³

根据各子项目批复文件及相关资料，本项目开发建设总成本约为 351,895 万元，估算表如下表 1 所示：

表 1：项目开发建设总成本估算表

单位：万元人民币

序号	项目	投资金额
1	“一馆一中心”项目	114,871
2	东门商业步行街改造提升工程（一、二期）	62,785
3	翠湖文体公园项目	16,179
4	粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目	16,674
5	围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程	18,998
6	“一馆一中心”过渡场地装修改造项目	1,973
7	粤海体育休闲公园建设工程项目	7,949
8	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）	37,813
9	沿河北路低线公园等改造工程	1,662
10	罗湖区文化馆新建工程	72,992
	投资估算	351,895

注1：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。

由于本项目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，对项目自筹资金⁴相应进行调整，项目自筹资金为 224,881 万元，占总投资比例 60.22%，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自筹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 148,550 万元，其中，2020 年已发行 15 年期专项债券 11,000 万元，债券利率为 3.43%；2021 年已发

³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。

⁴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。

行 20 年期专项债券 13,500 万元，债券利率为 3.44%；2022 年已发行 20 年期专项债券 6,300 万元，债券利率为 3.24%；2023 年 2 月已发行 20 年期专项债券 16,100 万元，债券利率为 3.22%；2023 年 9 月已发行 20 年期专项债券 28,400 万元，债券利率为 2.77%；2024 年 5 月已发行 10 年期专项债券 22,200 万元，债券利率 2.32%；2024 年 6 月通过调整专项债券筹集资金共计 10,000 万元，其中 2,000 万元，10 年期，债券利率为 2.90%；8,000 万元，20 年期，债券利率为 3.07%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 14,500 万元，债券利率 2.22%；2024 年 10 月已发行 30 年期专项债券 3,450 万元，债券利率为 2.37%；2025 年 4 月已发行 30 年期专项债券 21,800 万元，债券利率为 1.95%；2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,300 万元，债券利率参考 2025 年 6 月 19 日前五日 20 年期国债收益率的平均值⁵，上浮 15 个基本点，即按 2.06%进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 373,431 万元，具体如下表 2 所示：

表 2：项目总投资估算表

单位：万元人民币

序号	项目	合计
1	建设投资	351,895
1.1	“一馆一中心”项目	114,871
1.2	东门商业步行街改造提升工程（一、二期）	62,785
1.3	翠湖文体公园项目	16,179
1.4	粤海体育休闲公园（二期）新建工程项目	16,674
1.5	围岭公园—东湖公园连廊天桥建设工程	18,998
1.6	“一馆一中心”过渡场地装修改造项目	1,973
1.7	粤海体育休闲公园建设工程项目	7,949
1.8	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程（一、二期）	37,813
1.9	沿河北路低线公园等改造工程	1,662
1.10	罗湖区文化馆新建工程	72,991
2	建设期利息	21,412

⁵ 2025 年 6 月 19 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 1.909%。

3	债券发行费用	122
4	还本付息服务费	1.14
	投资估算	373,431

3. 建设期资金使用计划

根据项目情况，结合项目分项投资计划，本项目投资使用计划如下表 3：

表 3：建设期投资安排表

单位：万元人民币

项目	2024 及以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
投资估算	132,615	104,211	42,744	25,942	46,383	351,895

注 1. 上述建设期投资安排表源自提供的各子工程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，2020 年数据为截至 2020 年底数据；

注 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；

注 3. 上述建设期投资安排表合计数参考各项目概算批复文件的总投资，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；

注 4. 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。

（二）建设资金筹措方案

项目资金来源于自筹资金和通过发行专项债券筹集的资金。自筹资金为投资估算的 60.22%，共计约 224,881 万元，按照年度建设资金需求逐年到位。

结合项目建设资金需求及自筹资金到账时间节点，为保障项目的资金需求，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 148,550 万元，其中，2020 年已发行 15 年期专项债券 11,000 万元，债券利率为 3.43%；2021 年已发行 20 年期专项债券 13,500 万元，债券利率为 3.44%；2022 年已发行 20 年期专项债券 6,300 万元，债券利率为 3.24%；2023 年 2 月已发行 20 年期专项债券 16,100 万元，债券利率为 3.22%；2023 年 9 月已发行 20 年期专项债券 28,400 万元，债券利率为 2.77%；2024 年 5 月已发行 10 年期专项债券 22,200 万元，债券利率 2.32%；2024 年 6 月通过调整专项债券筹集资金共计 10,000 万元，其中 2,000 万元，10

年期，债券利率为 2.90%；8,000 万元，20 年期，债券利率为 3.07%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 14,500 万元，债券利率 2.22%；2024 年 10 月已发行 30 年期专项债券 3,450 万元，债券利率为 2.37%；2025 年 4 月已发行 30 年期专项债券 21,800 万元，债券利率为 1.95%；2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券 1,300 万元，债券利率参考 2025 年 6 月 19 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 2.06%进行测算。

专项债券发行计划如下表 4 所示：

表 4：债券发行计划表

发行时间	发行额度（万元）	发行期限
2020 年已发行	11,000	15 年期
2021 年已发行	13,500	20 年期
2022 年已发行	6,300	20 年期
2023 年 2 月已发行	16,100	20 年期
2023 年 9 月已发行	28,400	20 年期
2024 年 5 月已发行	22,200	10 年期
2024 年 6 月调整	2,000	10 年期
2024 年 6 月调整	8,000	20 年期
2024 年 9 月已发行	14,500	30 年期
2024 年 10 月已发行	3,450	30 年期
2025 年 4 月已发行	21,800	30 年期
2025 年本期拟发行	1,300	20 年期

（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 5：

表 5：建设期资金平衡表

单位：万元人民币

年度	2024 年及 以前年度	2025	2026	2027	2028	合计
资金筹措						
自筹资金	12,843	84,916	46,769	29,967	50,385	224,881
债券发行	125,450	23,100	-	-	-	148,550
合计	138,293	108,016	46,769	29,967	50,385	373,431
资金使用						
建设资金使用金额合计	138,293	108,016	46,769	29,967	50,385	373,431
上年余额	-	-	-	-	-	-
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

本期发债项目中，深圳市罗湖区文化广电旅游体育局为项目主管部门。深圳市罗湖区城市管理和综合执法局、深圳市罗湖区东门街道办事处、深圳市罗湖区建筑工务署作为实施主体。负责项目前期规划论证及后续建设等工作。

（二）预期运营收益

本项目主要收入来源为配套服务用房租赁收入、停车位收入、青少年活动中心招生收入、LED 广告收入、城市更新土地收入、录音棚收入、文化馆场地租赁收入、考级服务费收入。基于谨慎性原则，预估最后一年暂计算 6 个月的收入。

项目收益预估如下，项目运营收入表详见附表一。

1. 配套服务用房租赁收入

根据《罗湖区一馆一中心可行性研究报告》（以下简称可研报告），本项目配套服务用房可出租面积为 477 平方米。参考罗湖区青少年活动中心、图书馆周边配套用房出租情况，出租单价约在 280 元/平方米/月至 590 元/平方米/月区间内，结合可研报告及项目实际情况，综合考虑暂按 350 元/平方米/月测算。

2. 停车位收入

根据可研报告，本项目可对外开放停车位共计 190 个，停车场收费标准参考《深圳市机动车停放服务收费管理办法》二类地区的社会公共类停车场收费指导标准，为 33 元/天，本项目青少年活动中心 190 个停车位主要面向中心教职工人员、广大家长和图书馆读者，停车费可优惠，每年按 360 天，单价预估 25 元/天计算。

3. 青少年活动中心招生收入

根据罗湖区青少年活动中心提供的信息，中心过渡期间（过渡期为 2023 年—2026 年）拟开设包括美术书法类、舞蹈类、机器人类等若干课程，每年预计举行 3 期培训班，具体招生规模及收费标准详见表 6。中心建成后拟开设包括武术、跆拳道、舞蹈、民乐等若干课程，每年预计举行 3 期培训班，负荷率每年按照 90%计算，考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027 年至 2043 年收费标准每三年增长 5%，2043 年后不再考虑增长率，具体课程设置、招生规模以及收费标准详见表 7。

表 6：青少年活动中心招生情况预测表（过渡时期）

序号	功能室	学员数量（人/年）	收费标准（元/人）
1	美术书法类	1,200	1,250
2	舞蹈类	1,400	1,500
3	机器人类	300	1,700
4	音乐集体课类	500	2,200
5	音乐个别课类	120	2,500
6	语言表演类	425	1,539
7	体育类	800	1,250
8	少儿弦乐团	100	1,400
9	少儿合唱团	140	1,400

注 1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量，收费标准为该课程类别平均收费标准；

注 2：保守起见，暂不考虑收费标准的增长率。

表 7：青少年活动中心招生情况预测表（建成后）

序号	功能室	课室数量	每班人数	开班数量/期	收费标准 (元/人/期)
1	武术室	1	20	8	1,130
2	跆拳道室	1	40	8	1,130
3	体适能室	1	30	8	1,800
4	舞蹈团	1	40	8	3,000
5	舞蹈室	4	20	8	2,250
6	民乐排练厅	2	30	8	2,500
7	合唱排练厅	2	30	8	2,000
8	音乐室	1	15	8	1,600
9	管弦乐排练厅	2	15	8	1,500
10	打击乐排练厅	2	15	8	1,800
11	音乐室	2	20	8	1,800
12	民乐室	7	15	8	2,800
13	语言表演室	4	20	8	1,600
14	奥尔夫室	1	20	8	3,000
15	声乐小组课室	3	15	8	2,000
16	电子琴室	1	12	8	2,800
17	小提琴集体课室	3	20	8	2,500
18	音乐室	1	15	8	2,200
19	个别课室	10	1	8	2,800
20	书画素描室	6	20	8	1,350
21	国学室	1	20	8	1,400
22	陶艺室	1	20	8	1,300
23	彩陶室	1	20	8	1,400
24	科学课室	2	15	8	1,200
25	综合室	2	20	8	1,300
26	棋艺室	2	20	8	1,200

注 1：部分课程类别设置多个班次，每个班次对应学员数量及收费标准略有差异，参考历史学员数量及收费标准，上述学员数量为该课程类别预计全年学员数量；

注 2：考虑到通货膨胀等因素，参考市场行情，2027 年至 2043 年收费标准每三年增长 5%，2043 年后不再考虑增长率。

4. LED 广告收入

LED 广告收费单价参考深圳主干道 LED 大屏广告报价均值，按照 0.39 万元/平方米/月进行测算，LED 广告收费单价按照每三年增长 5%，2043 年后不再考虑增长率。本项目考虑安置 LED 屏幕合计 2,300 平方米，30%可产生广告收入，2027 年按照出租率 70%，2028 年按照出租率 80%，2029 年及以后年度按照出租率 90%计算。

5. 城市更新土地收入

项目通过加强罗湖区市政基础设施建设，进而改善区域居住与投资环境，有利于引导更多企业参与到罗湖区的生态文明建设中，从而促进相应地区土地溢价和土地出让需求，对罗湖区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升罗湖区的商业价值。

本项目将逐年分批完工，预计完工后对罗湖区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排项目所在部分街道的城市更新土地对应的出让收入作为债券还本付息期内的主要来源。

依照深圳市罗湖区财政局提供的相关数据，将安排罗湖区东湖街道和清水河街道的城市更新土地出让收入用于偿还专项债券的本息。安排用于债券还本付息的城市更新土地信息详见表 8，安排用于本项目还本付息的土地使用权出让收入详见表 9。

表 8：用于本项目还本付息的城市更新土地情况表

地块名称	所属区域	规划类型	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）
布心花园城市更新单元二期	罗湖区东湖街道	二类居住用地	01-03 地块 22,577.1	01-03 地块 151,550	2,255
			01-08 地块 14,882.5	01-08 地块 81,840	
清水河生命健康创新基地城市更新单元	罗湖区清水河街道	新型产业用地	01-02 地块 27,109.6	01-02 地块 32,2570	900

结合深圳市罗湖区财政局提供的相关数据及专项债券还本付息情况，布心花园城市更新单元二期地块的出让总价预计约为 5.26 亿元（每平方米单价为 0.2255 万元，面积为 233,390 平方米），清水河生命健康创新基地城市更新单元地块的出让总价预计约为 2.90 亿元（每平方米单价为 0.09 万元，面积为 322,570 平方米）（上述地价金额均按照我市现行地价测算规则及 2023 年第 01 版标定地价测算，最终地价金额受地价规则、标定地价变化影响，以经审批的地价测算结果为准）。

表 9：用于本项目还本付息的国有土地使用权出让收入表

项目	2034	合计
土地出让收入（万元）	81,661	81,661
减：上级留存（40%）	32,664	32,664
可用于还本付息的收入（万元）	48,996	48,996

- 注：
- 1. 土地出让价格按照深圳市罗湖区财政局提供的土地出让情况进行预估，该地块收益在债券存续期内偿还债券本息；
 - 2. 由于城市更新项目推进以及实施主体缴交地价时间存在不确定性，若在执行过程中出现推进困难的项目以致当年度城市更新项目土地收入无法达到该债券还本付息金额，建议及时适当调整和补充其他项目；
 - 3. 市级分成比例：区级分成比例=40: 60；
 - 4. 根据与财政沟通，该地块土地刚性支出及政策性支出扣减比例为 0。

6. 录音棚收入

根据场馆运营方案，将设置专业录音棚，面向社会提供付费培训，收费标准低于市场均价 20%。录音棚暂按照 1,500 元/天，年利用率 50%计算收入，单价每三年增长 5%。

7. 文化馆场地租赁收入

根据场馆运营方案，场馆可对外承接商业展览，场地租赁收费单价参考市场同类场馆收费标准，暂按 4 万元/场、年策划商业活动 15 场计算收入，单价每三年增长 5%。

8. 考级服务费收入

联合专业机构举办音乐、舞蹈等考级服务，参考同类场馆举办考级情况，针对每次考级服务收取考场租赁费用，租赁单价 2,000 元/天，每年考级天数合计 11 天，单价每三年增长 5%。

(二) 运营成本费用

本项目在运营期的各类支出通过财政预算另行统筹，暂不纳入本次测算范围。

(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，项目需要通过发行专项债券筹集资金共计 148,550 万元，其中，2020 年已发行 15 年期专项债券 11,000 万元，债券利率为 3.43%；2021 年已发行 20 年期专项债券 13,500 万元，债券利率为 3.44%；2022 年已发行 20 年期专项债券 6,300 万元，债券利率为 3.24%；2023 年 2 月已发行 20 年期专项债券 16,100 万元，债券利率为 3.22%；2023 年 9 月已发行 20 年期专项债券 28,400 万元，债券利率为 2.77%；2024 年 5 月已发行 10 年期专项债券 22,200 万元，债券利率 2.32%；2024 年 6 月通过调整专项债券筹集资金共计 10,000 万元，其中 2,000 万元，10 年期，债券利率为 2.90%；8,000 万元，20 年期，债券利率为 3.07%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 14,500 万元，债券利率 2.22%；2024 年 10 月已发行 30 年期专项债券 3,450 万元，债券利率为 2.37%；2025 年 4 月已发行 30 年期专项债券 21,800 万元，债券利率为 1.95%；2025 年本期计划申请发行 20 年期专项债券

1,300 万元，债券利率参考 2025 年 6 月 19 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 2.06% 进行测算。

为提高资金利用率，结合项目收益情况，2020 年专项债券还本方式为债券存续期最后八年等额还本，2028—2035 年每年偿还本金的 12.50%，即 1,375 万元；2021 年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中 2036—2040 年每年偿还本金的 16%，即 2,160 万元，2041 年偿还本金的 20%，即 2,700 万元；2022 年专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中 2037—2041 年每年偿还本金的 16%，即 1,008 万元，2042 年偿还本金的 20%，即 1,260 万元；2023 年 2 月专项债券还本方式为债券存续期最后六年还本，其中 2038—2042 年每年偿还本金的 16%，即 2,576 万元，2043 年偿还本金的 20%，即 3,220 万元；2023 年 9 月专项债券还本方式为到期一次性还本；2024 年 5 月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024 年 6 月调整专项债券 2,000 万元，还本方式为到期一次性还本；2024 年 6 月调整专项债券 8,000 万元，还本方式最后十年等额还本；2024 年 9 月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2024 年 10 月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本；2025 年 4 月已发行专项债券还本方式为到期一次性还本。

2025 年本期专项债券还本付息方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

(四) 税费

本项目所需资金由罗湖区财政全额统筹，项目实行收支两条线管理，暂不考虑各类税费。

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

结合本项目具体情况，考虑运营收入、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况⁶的影响，分析结果见下表 10：

表 10：单因素变动压力测试表

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%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.32	1.42	1.53	1.63	1.74	1.84	1.95	2.05	2.16
债券本息资金覆盖率	1.21	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63	1.70	1.77
债券本息资金覆盖倍数	1.12	1.18	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53	1.60	1.67
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74	1.74
债券本息资金覆盖率	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
债券本息资金覆盖倍数	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39

基于上表，项目运营收入下降 20%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.21，债券本息资金覆盖倍数为 1.12，能通过压力测试；债券发行利率上浮 20%时，债券本息资金覆盖率为 1.49，债券本息资金覆盖倍数为 1.39，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，项目对于项目收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，项目预计债券本金资金覆盖率可达到 1.74 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.49 倍，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.39 倍。能够满足债券还本付息的需求。

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。

⁶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券可实现较低成本融资，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

附表一：运营收入表⁷

单位：万元人民币

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
租赁收入-配套服务用房	-	-	-	-	200	200	200	200	200
租赁收入-停车位	-	-	-	-	171	171	171	171	171
招生收入	750	606	750	750	4,500	4,500	4,500	4,725	4,725
LED 广告收入	-	-	-	-	2,235	2,555	2,874	3,018	3,018
城市更新-土地收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
录音棚收入	-	-	-	-	-	-	27	27	27
文化馆场地租赁收入	-	-	-	-	-	-	60	60	60
考级服务费收入	-	-	-	-	-	-	2	2	2
收入合计	750	606	750	750	7,107	7,426	7,835	8,203	8,203

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200	200
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171	171	171	171	171
招生收入	4,725	4,961	4,961	4,961	5,209	5,209	5,209	5,470	5,470
LED 广告收入	3,018	3,169	3,169	3,169	3,327	3,327	3,327	3,493	3,493
城市更新-土地收入	-	-	48,996	-	-	-	-	-	-
录音棚收入	27	27	27	27	27	27	27	27	27
文化馆场地租赁收入	63	63	63	66	66	66	69	69	69
考级服务费收入	2	2	2	2	2	2	3	3	3
收入合计	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003	9,007	9,434	9,434

⁷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。

附表一：运营收入表（续表）

单位：万元人民币

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	200	200	200	200
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171	171	171	171	171
招生收入	5,470	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743
LED 广告收入	3,493	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668
城市更新-土地收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
录音棚收入	27	27	27	27	27	-	-	-	-
文化馆场地租赁收入	73	73	73	77	77	-	-	-	-
考级服务费收入	3	3	3	3	3	-	-	-	-
收入合计	9,437	9,885	9,885	9,889	9,889	9,783	9,783	9,783	9,783

年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
租赁收入-配套服务用房	200	200	200	200	200	100	5,710
租赁收入-停车位	171	171	171	171	171	86	4,874
招生收入	5,743	5,743	5,743	5,743	5,743	2,872	154,991
LED 广告收入	3,668	3,668	3,668	3,668	3,668	1,834	96,202
城市更新-土地收入	-	-	-	-	-	-	48,996
录音棚收入	-	-	-	-	-	-	459
文化馆场地租赁收入	-	-	-	-	-	-	1,148
考级服务费收入	-	-	-	-	-	-	42
收入合计	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	4,891	312,422

附表二：专项债券还本付息表

单位：万元人民币

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
期初专项债券余额	-	11,000	24,500	30,800	75,300	125,450	148,550	148,550
专项债券发行	11,000	13,500	6,300	44,500	50,150	23,100	-	-
利息支出	189	377	944	1,305	2,760	3,786	4,025	4,025
本期还款	189	377	944	1,305	2,760	3,786	4,025	4,025
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	189	377	944	1,305	2,760	3,786	4,025	4,025
期末专项债券余额	11,000	24,500	30,800	75,300	125,450	148,550	148,550	148,550

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	148,550	147,175	145,800	144,425	143,050	139,675	138,300	113,925
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	4,002	3,954	3,907	3,860	3,784	3,708	3,403	3,074
本期还款	5,377	5,329	5,282	5,235	7,159	5,083	27,778	5,249
其中：还本	1,375	1,375	1,375	1,375	3,375	1,375	24,375	2,175
付息	4,002	3,954	3,907	3,860	3,784	3,708	3,403	3,074
期末专项债券余额	147,175	145,800	144,425	143,050	139,675	138,300	113,925	111,750

附表二：专项债券还本付息表（续表）

单位：万元人民币

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
期初专项债券余额	111,750	108,790	104,822	98,278	91,734	85,190	78,106
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	3,026	2,910	2,737	2,523	2,309	2,094	1,857
本期还款	5,986	6,878	9,281	9,067	8,853	9,178	6,493
其中：还本	2,960	3,968	6,544	6,544	6,544	7,084	4,636
付息	3,026	2,910	2,737	2,523	2,309	2,094	1,857
期末专项债券余额	108,790	104,822	98,278	91,734	85,190	78,106	73,470

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
期初专项债券余额	73,470	41,050	41,050	39,750	39,750	39,750	39,750
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	1,719	856	856	829	829	829	829
本期还款	34,139	856	2,156	829	829	829	829
其中：还本	32,420	-	1,300	-	-	-	-
付息	1,719	856	856	829	829	829	829
期末专项债券余额	41,050	41,050	39,750	39,750	39,750	39,750	39,750

年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
期初专项债券余额	39,750	39,750	39,750	39,750	39,750	21,800	
专项债券发行	-	-	-	-	-	-	148,550
利息支出	829	829	829	829	829	213	75,660
本期还款	829	829	829	829	18,779	22,013	224,210
其中：还本	-	-	-	-	17,950	21,800	148,550
付息	829	829	829	829	829	213	75,660
期末专项债券余额	39,750	39,750	39,750	39,750	21,800	-	

附表三：现金流模拟测算表

单位：万元人民币

年度	2024 年及 以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入							
自筹资金流入	12,843	84,916	46,769	29,967	50,385	-	-
债券资金流入	125,450	23,100	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,356	750	750	7,107	7,426	7,835	8,203
现金流入总额	139,649	108,766	47,519	37,074	57,811	7,835	8,203
现金流出							
建设期资金流出	132,615	104,211	42,744	25,942	46,383	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.28	0.19	0.20	0.20	0.27	0.27	0.26
债券发行费用	102.34	19.96	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,575	3,786	4,025	4,025	5,377	5,329	5,282
现金流出总额	138,293	108,016	46,769	29,967	51,760	5,330	5,282
现金净流量							
当年项目现金净流入	606	750	750	7,107	6,051	2,505	2,921
期末项目累计现金结存额	1,356	2,106	2,856	9,963	16,014	18,519	21,440

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	8,203	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003
现金流入总额	8,203	8,206	8,594	57,590	8,597	9,003	9,003
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.26	0.36	0.25	1.39	0.26	0.30	0.34
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,235	7,159	5,083	27,778	5,249	5,986	6,878
现金流出总额	5,235	7,159	5,083	27,779	5,249	5,986	6,879
现金净流量							
当年项目现金净流入	2,968	1,047	3,511	29,811	3,348	3,017	2,125
期末项目累计现金结存额	24,408	25,456	28,966	58,777	62,125	65,142	67,267

附表三：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	9,007	9,434	9,434	9,437	9,885	9,885	9,889
现金流入总额	9,007	9,434	9,434	9,437	9,885	9,885	9,889
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.46	0.45	0.44	0.46	0.32	1.71	0.04
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	9,281	9,067	8,853	9,178	6,493	34,139	856
现金流出总额	9,282	9,067	8,853	9,179	6,493	34,140	856
现金净流量							
当年项目现金净流入	-275	366	581	259	3,392	-24,255	9,034
期末项目累计现金结存额	66,992	67,358	67,939	68,198	71,590	47,335	56,368

年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	9,889	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783
现金流入总额	9,889	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783	9,783
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.11	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,156	829	829	829	829	829	829
现金流出总额	2,156	829	829	829	829	829	829
现金净流量							
当年项目现金净流入	7,734	8,954	8,954	8,954	8,954	8,954	8,954
期末项目累计现金结存额	64,102	73,056	82,010	90,964	99,918	108,872	117,826

附表三：现金流模拟测算表（续表）

单位：万元人民币

年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	224,881
债券资金流入	-	-	-	-	148,550
运营期现金流入	9,783	9,783	9,783	4,891	312,422
现金流入总额	9,783	9,783	9,783	4,891	685,853
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	351,895
运营期现金流出	-	-	-	-	-
还本付息服务费	0.04	0.04	0.94	1.10	11.21
债券发行费用	-	-	-	-	122.30
债券还本付息	829	829	18,779	22,013	224,210
现金流出总额	829	829	18,780	22,014	576,238
现金净流量					
当年项目现金净流入	8,954	8,954	-8,997	-17,122	
期末项目累计现金结存额	126,780	135,734	126,737	109,615	

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。