



Ernst & Young (China) Advisory Limited
Shenzhen Branch Office
Unit 2003-2005
20/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永（中国）企业咨询有限公司
深圳分公司
中国深圳市深南东路 5001 号
华润大厦 20 层 3-5 单元
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

2025 年深圳市政府专项债券（六十七期）

—深圳南山高新区生物孵化器二期

项目预期收益和融资自求平衡

财务评估咨询报告

安永（中国）企业咨询有限公司深圳分公司

2025 年 11 月 17 日



目 录

一、项目概述.....	1
（一）项目背景.....	1
（二）项目基本情况.....	2
二、评估要素.....	2
（一）资金充足性.....	3
（二）资金稳定性.....	9
三、压力测试和风险分析	9
四、评估结论.....	10
附件 1 预期收益及成本分析	11
附件 2 专项债券分期还本付息安排表	18
免责声明.....	19

一、项目概述

（一）项目背景

2021 年 1 月，深圳市南山区第七届人民代表大会第八次会议审议批准《深圳市南山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》（以下简称《纲要》）。《纲要》提出要突出质量引领，发展创新型现代产业体系，具体包括打造人工智能、生物医药、数字经济等新兴产业集群。其中生物医药方面，要提升生物医学工程、生物医药等优势领域发展水平，创新发展精准医疗、数字生命等前沿交叉领域，加速打造生物医药产业创新引领区。《纲要》另明确了十大重点发展片区，其中高新北区的定位为由功能单一的产业园区向产城融合的复合型城区转变，重点发展数字经济、生物医药、智能制造等产业。

2025 年 4 月，为深入贯彻落实国家、省关于发展医药和医疗器械产业的一系列决策部署，充分发挥深圳科技创新、先进制造、深港合作等优势，大力发展医药和医疗器械研发经济，全链条支持医药和医疗器械产业快速发展做大做强，深圳市发展和改革委员会、深圳市卫生健康委员会、深圳市市场监督管理局、深圳市医疗保障局等 4 部门联合印发《深圳市全链条支持医药和医疗器械发展若干措施》的通知（深发改规〔2025〕3 号），强调要支持创新药械生产制造，提

升专业园区空间供给，具体包括在医药和医疗器械产业集聚区认定一批医药、医疗器械专业园区，支持配套基础设施，承载重大产业化项目，建设“人工智能+”药械专业园区，打造“园区+平台”发展生态体系。争取全市医药和医疗器械产业每年至少新增 20 万平方米产业用地和 100 万平方米的专业园区。

深圳高新区生物孵化器二期（以下简称本项目）的建设有利于为南山区生物医药产业提供配套齐全的优质产业空间，有助于进一步吸引优质企业和高端人才扎根南山区，促进生物医药产业集群高质量发展，显著提升南山区产业核心竞争力。

（二）项目基本情况

本项目位于深圳市南山区粤海街道北环大道与科技中二路交汇处东南侧，由 10-04、10-06 地块共两个地块组成，总用地面积合计 11,818.78 平方米。项目北至北环大道、东及南至长园新材料港及万和药业产业园、西至生物孵化器一期。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大

区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

根据 2017 年财政部公布的《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）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目预期收入和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目预期收益和融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内分期还本付息资金充足，专项债券本金资金覆盖率为 1.46 倍，专项债券本息资金覆盖率为 1.35 倍，专项债券本息

覆盖倍数为 1.30 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据项目单位所提供的各子项目可行性研究报告、项目备案证及投资估算，本项目总投资为 83,691 万元，各项明细如表 1 所示：

表 1 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	项目开发建设总成本	83,459
2	债券发行费用	2
3	建设期利息	230
4	还本付息服务费	0.01
合计		83,691

债券发行费用包括发行手续费和发行登记服务费，分别暂按发行债券金额的 0.06%和 0.0064%进行测算；分期还本付息服务费按专项债券建设期利息的 0.005%进行测算。

2. 资金筹措

由于本项目计划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，项目资本金¹相应进行调整，项目资本金为 80,191 万元，占总投资比例 95.82%，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资本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

¹ 若有实际需求且条件允许，后续建设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、其他融资渠道筹集，下同。

金共计 3,500 万元，其中：已于 2025 年 8 月发行 15 年期专项债券 2,400 万元，债券利率为 2.19%；计划于本期发行 15 年期专项债券 1,100 万元，债券利率参考 2025 年 11 月 3 日的前五日 15 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基点，即按 2.20%进行测算。

项目建设期资金平衡情况详见表 2:

表 2 建设期资金平衡情况表（单位：人民币万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资金筹措	305	12,659	32,298	27,835	10,594	83,691
其中：资本金	305	9,159	32,298	27,835	10,594	80,191
专项债券	-	3,500	-	-	-	3,500
资金使用	305	12,659	32,298	27,835	10,594	83,691
资金余额	-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目预期收益情况，债券存续期内本项目可累计产生经营性现金流入 8,203 万元，经营性现金流出 2,165 万元，项目收益可有效覆盖专项债券本息合计 4,651 万元。

计算专项债本息（本金）覆盖率时，专项债本息覆盖率=专项债存续期期末现金结存额/专项债本息（本金）合计+1。计算专项债券本息或本金覆盖倍数时，分子为专项债券存续期内（至 2040 年）可用于偿还专项债券本息的净现金流，分母为专项债券本息或本金合计。专项债券本金资金覆盖率

为 1.46 倍，专项债券本息资金覆盖率为 1.35 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。

本项目的存续期现金流分析见表 3。

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券分期还本付息要求的情况。

表 3 项目现金流分析测算表（单位：人民币万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入									
资本金流入	305	9,159	32,298	27,835	10,594	-	-	-	-
债券资金流入	-	3,500	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	459	588	644	663
现金流入总额	305	12,659	32,298	27,835	10,594	459	588	644	663
现金流出									
建设期资金流出	305	12,657	32,221	27,758	10,517	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	55	91	107	161
债券还本付息	-	-	77	77	77	77	77	77	77
债券还本付息服务费	-	-	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
债券发行费用	-	2	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	305	12,659	32,298	27,835	10,594	131	168	183	238
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	327	420	461	425
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	327	748	1,209	1,634

表 3 项目现金流分析测算表（续）（单位：人民币万元）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入									
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	80,191
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	3,500
运营期现金流入	682	702	725	746	760	775	790	671	8,203
现金流入总额	682	702	725	746	760	775	790	671	91,894
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	83,459
运营期现金流出	166	172	178	184	188	370	266	226	2,165
债券还本付息	77	77	77	77	77	77	77	3,577	4,651
债券还本付息服务费	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.179	0.23
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	2
现金流出总额	243	249	255	261	265	447	343	3,803	90,277
现金净流量									
当年项目现金净流入	439	453	469	485	495	328	447	-3,132	1,617
期末项目累计现金结存额	2,073	2,526	2,995	3,480	3,975	4,303	4,750	1,617	

（二）资金稳定性

本项目的专项债券分期还本付息以项目建成后租金收入（具体包括厂房租金收入、配套宿舍租金收入、配套商业租金收入、配套食堂租金收入及停车位收入）作为主要偿债来源。项目成本主要为项目运营期间产生的人工成本、行政办公费、保险费、能耗及维修维保费、招商运营费及配套宿舍装修翻新费等。经测算，本项目专项债券存续期间有较稳定的收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期分期还本付息的支出需求，项目于融资期末 2040 年专项债券和配套融资本息偿还完毕后，仍有现金结余 1,617 万元。

针对本项目在专项债券存续期内分期还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、压力测试和风险分析

本项目实施方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收入、运营成本 and 专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和专项债券本息覆盖倍数的三大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，测算各风险因素单独变动 $\pm 20\%$ 的情况下专项债券本息及本金覆盖率和专项债券本息覆盖倍数，具体结果如下：

表 4 项目运营收入对专项债覆盖率敏感性分析

运营收入变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
专项债券本金覆盖率	1.14	1.22	1.30	1.38	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78
专项债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.41	1.47	1.53	1.59
专项债券本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48	1.54

表 5 项目运营成本对专项债覆盖率敏感性分析

运营成本变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
专项债券本金覆盖率	1.49	1.48	1.48	1.47	1.46	1.45	1.45	1.44	1.43
专项债券本息覆盖率	1.37	1.36	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33	1.32
专项债券本息覆盖倍数	1.32	1.32	1.31	1.30	1.30	1.29	1.29	1.28	1.28

表 6 专项债券利率对专项债覆盖率敏感性分析

专项债券利率变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
专项债券本金覆盖率	1.48	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45
专项债券本息覆盖率	1.37	1.36	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34	1.33	1.33
专项债券本息覆盖倍数	1.32	1.31	1.31	1.30	1.30	1.29	1.29	1.28	1.28

压力测试结果显示，当上述运营收益及专项债券利率因素单独在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率、专项债本金覆盖率及专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，因此，分期还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评估结论

基于财政部门对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目运营期净现金流作为分期还本付息的资金来源。因此，基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到本项目出现运营期净现金流总额无法覆盖专项债券本息总额的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债的方式，满足本项目的资金要求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1 预期收益及成本分析

一、项目预期收益情况

根据项目单位提供的资料，项目收入来源主要为项目建成后的租金收入（具体包括厂房租金收入、配套宿舍租金收入、配套商业租金收入、配套食堂租金收入及停车位收入）。由于项目整体收支规模较大，本期发债金额较小，计划安排 10% 的收入用于本期专项债券还本付息，下同成本。预计项目于 2029 年进入运营期，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，债券存续期最后一年暂计算 10 个月收入，下同成本。

（一）厂房租金收入

根据项目可研报告，本项目建成后可出租厂房面积为 45,503 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格、项目未来规划定位以及竞争情况，综合考虑租金折扣率、项目培育期及后续成熟期等因素，运营期第一年 2029 年出租价格暂按市场价的七折，即 81 元/平方米·月进行测算，运营期前 3 年租金单价不考虑增长，第 4 年-第 8 年租金单价增长率按 3% 计算，运营期第 9 年-第 12 年租金单价增长率按 2% 计算。出租率从 60% 逐步增长至稳定状态的 95%。

（二）配套宿舍租金收入

根据项目可研报告，本项目建成后可出租配套宿舍面积为 18,250 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格，

综合考虑项目培育期及后续成熟期等因素，运营期第一年 2029 年出租价格暂按 94 元/平方米·月进行测算，运营期前 3 年租金单价不考虑增长，第 4 年-第 8 年租金单价增长率按 3% 计算，运营期第 9 年-第 12 年租金单价增长率按 2% 计算。出租率从 60% 逐步增长至稳定状态的 95%。

（三）配套商业租金收入

根据项目可研报告，本项目建成后可出租配套商业面积为 250 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格，综合考虑项目培育期及后续成熟期等因素，运营期第一年 2029 年出租价格暂按 129 元/平方米·月进行测算，运营期前 3 年租金单价不考虑增长，第 4 年-第 8 年租金单价增长率按 3% 计算，运营期第 9 年-第 12 年租金单价增长率按 2% 计算。出租率从 70% 逐步增长至稳定状态的 95%。

（四）配套食堂租金收入

根据项目可研报告，本项目建成后可出租配套食堂面积为 350 平方米，基于项目所在片区同类型物业租金价格，运营期第一年 2029 年出租价格暂按 48 元/平方米·月进行测算，运营期前 3 年租金单价不考虑增长，第 4 年-第 8 年租金单价增长率按 3% 计算，运营期第 9 年-第 12 年租金单价增长率按 2% 计算。出租率按照 100% 计算。

（五）停车位收入

根据项目可研报告，本项目建成后可出租停车位数量为 401 个，基于项目所在片区同类型停车收费，综合考虑项目培育期及后续成熟期等因素，运营期第一年 2029 年停车收费按照 500 元/月·个计算，运营期前 6 年不考虑停车收费的增长，自第 7 年开始停车收费按照每 10 年增长 10% 计算。综合考虑市场培育期，出租率从 60% 逐步增长至稳定状态的 95%。

项目运营收入预测情况详见表 7。

表 7 项目运营收入表（单位：人民币万元）

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
厂房租金收入	2,985	3,815	4,202	4,328	4,458	4,591	4,729
配套宿舍租金收入	1,390	1,801	1,956	2,014	2,075	2,137	2,201
配套商业租金收入	29	34	37	38	39	40	41
配套食堂租金收入	20	20	20	21	21	22	23
停车场收入	162	211	229	229	229	229	251
收入合计	4,587	5,881	6,443	6,629	6,821	7,019	7,246
用于本期专项债券还本付息的收入	459	588	644	663	682	702	725
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计	
厂房租金收入	4,871	4,968	5,068	5,169	4,394	53,578	
配套宿舍租金收入	2,267	2,313	2,359	2,406	2,045	24,963	
配套商业租金收入	43	43	44	45	38	472	
配套食堂租金收入	23	24	24	25	21	265	
停车场收入	251	251	251	251	210	2,754	
收入合计	7,456	7,600	7,747	7,897	6,708	82,032	
用于本期专项债券还本付息的收入	746	760	775	790	671	8,203	

二、成本费用分析

（一）运营成本费用

本项目主要成本包括人工成本、行政办公费、保险费、能耗及维修维保费、招商运营费及配套宿舍装修翻新费。

1. 人工成本

人工成本包括停车位部分及厂房、配套宿舍、配套商业以及配套食堂等部分，其中停车位部分人工成本按照停车位收入的 30% 计算，其余部分人工成本按照收入的 2% 计算。

2. 行政办公费

参考同类型项目经营情况，本项目行政办公费按照运营收入的 2% 计算。

3. 保险费

参考同类型项目经营情况，本项目保险费按照原物业不含税建购价的 0.012% 计算。

4. 能耗及维修维保费

参考同类型项目经营情况，本项目能耗及维修维保费按照运营收入的 1% 计算。

5. 招商运营费

参考同类型项目经营情况，本项目招商运营费按照配套宿舍租金收入、配套商业租金收入以及配套食堂租金收入之和的 2% 计算。

6. 配套宿舍装修翻新费

参考同类型项目经营情况，本项目首次配套宿舍装修翻新费为配套宿舍初次室内装修成本的 70%，另考虑每 10 年装修一次，配套宿舍装修翻新费按照每 10 年增长 10% 计算。

项目运营收入预测情况详见表 8。

表 8 项目运营成本表（单位：人民币万元）

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
人工成本	137	177	193	197	200	204	215
行政办公费	92	118	129	133	136	140	145
保险费	8	8	8	8	8	8	8
能耗及维修维保费	46	59	64	66	68	70	72
招商运营费	29	37	40	41	43	44	45
配套宿舍装修翻新费	-	-	-	-	-	-	-
成本合计	312	398	434	445	456	467	486
用于本期专项债券还本付息的成本	31	40	43	44	46	47	49
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计	
人工成本	220	222	225	228	193	2,412	
行政办公费	149	152	155	158	134	1,641	
保险费	8	8	8	8	7	95	
能耗及维修维保费	75	76	77	79	67	820	
招商运营费	47	48	49	50	42	514	
配套宿舍装修翻新费	-	-	1,897	-	-	1,897	
成本合计	498	506	2,411	523	443	7,379	
用于本期专项债券还本付息的成本	50	51	241	52	44	738	

（二）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，其中已发行专项债券 2,400 万元，利率按照实际发行利率进行测算。本期债券利率参考 2025 年 11 月 3 日的前五日 15 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 2.20% 进行测算。

2025 年已发行及本期发行债券还本付息方式均为半年付息，债券存续期到期一次性还本。本项目财务费用亦包含分期还本付息服务费，分期还本付息服务费按分期还本付息金额的 0.005%进行测算，分期还本付息情况见附件 2。

（三）税费

项目经营税金及附加主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税和所得税。

1. 增值税

2019 年 3 月 20 日，财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日执行，主要包括：增值税一般纳税人（以下简称一般纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

按规定，本项目出租收入增值税税率按照 9%计算。

2. 城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税额按照增值税的 12%计算。

3. 房产税

根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），本项目出租不动产适用依照房产原值的计税方式，即房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳，税率为1.2%。

4. 土地使用税

按深圳市规定，土地使用税按实际占用的土地面积按年进行缴纳。

5. 印花税

本项目主要涉及房屋出租，印花税按照0.1%计算。

6. 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号）中相关规定，本项目涉及的企业所得税税率为25%。

附件 2 专项债券分期还本付息安排表（单位：人民币万元）

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券期初余额	-	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
债券发行	3,500	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	77	77	77	77	77	77	77	77
本期还款:	-	77	77	77	77	77	77	77	77
其中: 利息	-	77	77	77	77	77	77	77	77
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年 8 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年本期	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
债券期初余额	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	3,500
利息支出	77	77	77	77	77	77	77	1,151
本期还款:	77	77	77	77	77	77	3,577	4,651
其中: 利息	77	77	77	77	77	77	77	1,151
本金	-	-	-	-	-	-	3,500	3,500
2025 年 8 月	-	-	-	-	-	-	2,400	2,400
2025 年本期	-	-	-	-	-	-	1,100	1,100
债券期末余额	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	-	

免责声明

本报告为安永（中国）企业咨询有限公司深圳分公司（以下简称安永或我们）应深圳市南山区财政局（以下简称贵方）聘请以评估2025年深圳市政府专项债券（六十七期）-深圳南山高新区生物孵化器二期预期收益与融资自求平衡为目的所出具。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）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务；贵方应当有相应的法律顾问或律师向其提供法律咨询服务，我们所提供的服务均不应被理解为向贵方提供法律意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于2025年11月，本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 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；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。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做考虑。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；

d. 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做出的任何声明、保证或担保；

e. 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，安永与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 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，依赖安永的提交物、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任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护安永，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；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，安永不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何安永机构的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。

(此页无正文)