

深圳市地铁集团有限公司

(住所：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层)

2020 年面向合格投资者公开发行
公司债券

(第一期)

(疫情防控债)

募集说明书摘要

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：上海市静安区新闻
路 1508 号)



(住所：深圳市福田区益田
路 5023 号平安金融中心 B
座第 22-25 层)



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

(住所：深圳市罗湖区红岭
中路 1012 号国信证券大厦
十六层至二十六层)

签署日：2020 年 2 月 10 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、本期债券主体评级为 AAA，债项评级为 AAA；发行人最近一期末的净资产为 25,642,139.70 万元（截至 2019 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并口径的资产负债率为 35.34%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 476,492.40 万元（2016 年、2017 年及 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后拟在深交所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易；若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在本期债券上市前将本期债券回售予本公司；同时由于市场利率及经济情况，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

四、本期债券仅面向合格投资者公开发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

五、发行人主体信用等级 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

六、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明

书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

八、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

九、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

十、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本次公司债券的信用等级为 AAA 级。中诚信证券评估有限公司将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证券评估有限公司官网和交易所网站予以公告。

资信评级机构对发行人本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出任何判断。同

时，资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

目录

声明	1
重大事项提示.....	2
目录	1
释义	2
第一节 发行概况.....	6
一、 发行人简介.....	6
二、 本次债券发行核准情况.....	7
三、 本期债券的主要条款.....	7
四、 本期债券发行有关机构.....	10
五、 发行人与有关机构及人员的利害关系.....	15
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	16
一、 本期债券信用评级情况.....	16
二、 公司债券信用评级报告主要事项.....	16
三、 发行人资信情况.....	19
第三节 发行人基本情况.....	23
一、 发行人基本情况.....	23
二、 发行人设立及实际控制人变更情况.....	24
三、 发行人组织结构和权益投资情况.....	26
四、 公司控股股东和实际控制人基本情况.....	39
五、 董事、监事及高级管理人员的基本情况.....	39
六、 发行人主营业务.....	44
七、 发行人法人治理结构及相关机构运行状况.....	96
八、 发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况.....	113
九、 发行人的独立性.....	113
十、 关联方关系及交易情况.....	115
十一、 信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	118
第四节 财务会计信息.....	120
一、 发行人最近三年及一期财务报告的审计情况.....	120
二、 主要会计政策及会计估计变更.....	120
三、 发行人报告期的会计报表.....	123
四、 合并报表的范围变化.....	131
五、 报告期主要财务指标.....	135
六、 公司财务状况分析.....	137
七、 公司有息债务情况.....	165
八、 其他重要事项.....	171
第五节 募集资金运用.....	176
一、 募集资金运用计划.....	176
二、 募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	178
第六节 备查文件.....	180

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

发行人/公司/本公司/集团	指	深圳市地铁集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行总额为不超过人民币100亿元（含100亿元）的“深圳市地铁集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券”
本期债券、本期公司债券		深圳市地铁集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）募集说明书摘要》
法律意见书	指	《北京德恒律师事务所关于深圳市地铁集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券的法律意见》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/光大证券	指	光大证券股份有限公司
联席主承销商/平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商/国信证券	指	国信证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券、光大证券、平安证券、国信证券
会计师事务所/致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
资信评级机构/评级机构	指	中诚信证券评估有限公司

/中诚信证评		
债券持有人	指	持有本期债券的合格投资者
余额包销	指	本期债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
公司章程	指	《深圳市地铁集团有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人签订的《深圳市地铁集团有限公司2019年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《深圳市地铁集团有限公司2019年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
簿记建档	指	发行人与主承销商确定本期债券的利率区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
近三年及一期/报告期	指	2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司债办法》/《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

二、专业术语

PPP	指	政府及其代理机构与民营（或国营、外商）机构签订长期合作协议，授权该机构代替政府建设、运营或管理基础设施或其他公共服务设施并向公众提供公共服务
BT	指	政府及其代理机构通过特许权协议，授权民营（或国营、外商）机构进行项目的融资、设计、建造，建成后向该机构回购该项目
地铁物业	指	深圳地铁物业管理发展有限公司，该公司为发行人全资子公司
市政设计院	指	深圳市市政设计研究院有限公司，该公司为发行人全资子公司
地铁培训	指	深圳地铁教育培训中心深圳地铁教育培训中心，该中心为发行人全资事业单位
地铁前海国际	指	深圳地铁前海国际发展有限公司，该公司为发行人全资子公司
地铁商管	指	深圳市地铁商业管理有限公司，该公司为发行人全资子公司
地铁埃塞公司	指	深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司，该公司为发行人全资子公司
地铁三号线公司	指	深圳市地铁三号线投资有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股80%
平南铁路公司	指	深圳平南铁路有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股75%
地铁诺德	指	深圳地铁诺德投资发展有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股51%
地铁万科	指	深圳地铁万科投资发展有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股51%
朗通公司	指	深圳市朗通房地产开发有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股50%
中车轨道	指	深圳中车轨道车辆有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股50%
报业地铁传媒	指	深圳报业地铁传媒有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股49%
有轨电车公司	指	深圳市现代有轨电车有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股49%
深圳通	指	深圳市深圳通有限公司，该公司为发行人的参股公司，发

		行人持股40%
万科	指	万科企业股份有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股29.38%
厦深铁路	指	厦深铁路广东有限公司，发行人以现金出资，该公司为发行人的参股公司，发行人持股12.02%
港铁公司	指	港铁轨道交通（深圳）有限公司
NOCC	指	深圳市轨道交通网络运营控制中心，是指深圳市轨道交通网络运营管理的指挥中心，承担轨道交通线网指挥中心、各线路营运控制中心、自动售检票系统清分中心及多线路中心系统等功能
COCC	指	综合运营协调中心，日常工作中重点对各线路的运营组织方案进行必要的审查协调、实时监控、运营信息的汇总以及网络内的有关问题的迅速处理，再出现突发事件时将配合应急中心（ETC）对网络列车运营组织进行统一调度指挥
ETC	指	应急中心，在重大事件发生后启动使用，通过其系统及时调动各种资源迅速处置，必要时还将与市有关部门进行联动
TCC	指	路网指挥调度中心，负责协调各条线路的控制中心及各运营主体，兼具轨道交通路网统一调度指挥、统一应急处置、服务质量考核以及路网信息共享的作用
ACC	指	票务清分中心，是负责地铁多线路的互联互通以及地铁的票务清结算数据中心，是地铁票务清结算顶层管理系统，承担着地铁线网的自动售检票技术规范拟定及下发工作，是整个地铁运营的管理中心之一

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人简介

名称：深圳市地铁集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：广东省深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层

邮编：518026

法定代表人：辛杰

注册资本：440.71亿元

成立日期：1998年7月31日

信息披露负责人：陈贤军

信息披露联系人：谢建光、杨丹、姚经纬、苏林、唐畅

联系方式：0755-23992890

传真：0755-23992555

统一社会信用代码：91440300708437873H

经营范围：

1、轨道交通等政府投资决策项目的规划、设计、建设、融资、运营、资源开发与经营、配置土地及物业开发与经营；

2、投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

3、国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

4、设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

5、物业管理；

6、轨道交通相关业务咨询及教育培训。

二、本次债券发行核准情况

（一）2019 年 10 月 23 日，公司第四届董事会第六十八次会议审议通过了《关于提请审议集团公司 2019 年注册发行优质主体企业债券、公募公司债券和中期票据总体方案的议案》（深地铁董决[2019]08 号），同意公司申请发行 100 亿元公募公司债券。

（二）2019 年 11 月 19 日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于地铁集团注册发行企业债和公司债及中期票据的批复》（深国资委函〔2019〕942 号），同意公司申请发行 100 亿元公募公司债券。

（三）经中国证监会（证监许可[2020]224 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**深圳市地铁集团有限公司。

（二）**债券名称：**深圳市地铁集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债），债券简称“20 深铁 01”，债券代码“149040”。

（三）**发行规模：**本期债券发行总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

（四）**债券期限：**3 年。

（五）**票面利率或其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。

（六）**票面金额和发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（八）**发行方式与发行对象：**本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取簿记建档发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

（九）配售规则：主承销商根据询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时发行人和主承销商有权根据时间、长期合作等因素优先配售。经发行人、主承销商及配售对象协商，可对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

（十）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（十一）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 2 月 20 日。

（十二）起息日：自 2020 年 2 月 21 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 21 日为该计息年度的起息日。

（十三）利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十四）付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（十五）兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 2 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（十六）本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

（十七）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息和等于票面总额的本金。

（十八）募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，并进行专项管理。

（十九）担保情况：本期债券无担保。

（二十）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA。

（二十一）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十二）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

（二十三）上市安排：本期债券发行结束后，发行人将向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（二十四）拟上市场所：深圳证券交易所。

（二十五）募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，不低于 10% 金额拟用于补充流动资金，包括但不限于用于置换前期防疫支出、防疫物资的购买、测温、安检、空间车厢消毒等在内的地铁公共出行疫情防控部署，保障公共交通安全、维持地铁正常营运生产及补充受疫情影响减免租金导致上盖物业板块流动资金需求，剩余部分用于疫情期间公司有息债务的偿还。

（二十六）质押式回购安排：发行人的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

（二十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、本期债券发行有关机构

（一）发行人：深圳市地铁集团有限公司

住所：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

法定代表人：辛杰

联系人：谢建光、杨丹、姚经纬、苏林、唐畅

联系地址：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

联系电话：0755-23992890

传真：0755-23992555

邮政编码：518026

（二）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座
22 层

联系电话：0755-23914957

传真：010-65608445

邮政编码：518026

（三）联席主承销商：光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、国信证券股份有限公司

名称 光大证券股份有限公司
住所： 上海市静安区新闻路 1508 号
法定代表人： 闫峻（代行）
联系人： 杨奔、詹鹤、范振光、王磊、赵妤、李滨伍
联系地址： 北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层
联系电话： 010-58377821
传真： 010-58377893
邮政编码： 100045

名称 平安证券股份有限公司
住所： 深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层
法定代表人： 何之江
联系人： 周顺强、梅文博、王钰、舒培焱、姚军雨、孙化雨
联系地址： 深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层
联系电话： 0755-22628888
传真： 0755-22628888
邮政编码： 518046

名称 国信证券股份有限公司
住所： 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如
联系人：傅晓军、禹剑慈、郭玉玮、周力
联系地址：深圳市罗湖区红岭中路 1010 号国际信托大厦 1408 室
联系电话：0755-81981355
传真：0755-82133436
邮政编码：518001

（四）发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
负责人：王丽
联系人：苏启云、汪洋
联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 11 层
联系电话：0755-88286488
传真：0755-88286499
邮政编码：100033

（五）审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
执行事务合伙人：徐华
经办会计师：王忠年
联系人：王忠年
联系地址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场写字楼 14

层中区

联系电话： 13602606676
传真： 0755-36990066
邮政编码： 518048

名称： 立信会计师事务所（特殊普通合伙）
住所： 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
执行事务合伙人： 朱建弟
经办会计师： 章顺文、郑艳平
联系人： 章顺文
联系地址： 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
联系电话： 021-23280000
传真： 021-63392558
邮政编码： 200002

（六）评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所： 上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区
113 室
法定代表人： 闫衍
经办人： 赵婧
联系人： 邵新惠
联系地址： 上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话： 021-60330988

传真： 021-60330991

邮政编码： 200011

（七）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人： 王常青

联系人： 欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系地址： 广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座
22 层

联系电话： 0755-23914957

传真： 010-65608445

邮政编码： 518038

（八）债券上市交易场所：深圳证券交易所

住所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人： 王建军

联系电话： 0755-82083333

传真： 0755-82083275

（九）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人： 周宁

联系电话： 0755-25938000

传真： 0755-25988122

五、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至 2019 年 9 月末，发行人股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，主承销商国信证券实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。国信证券与发行人为同一实际控制人控制下的企业。

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》第六条规定“仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方”。

除上述事项外，本次发行相关中介机构及相关人员（包括法定代表人、高级管理人员以及经办人员）不存在与深圳市地铁集团有限公司相关的重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证券评估有限公司对信用等级的符号及定义如下：

1、债务人主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

2、长期债券信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：基本不能保证偿还债券；

C 级：不能偿还债券。

中诚信证券评估有限公司评定本期债券信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、正面

（1）区域经济实力较强。改革开放以来，深圳市作为中国第一个经济特区，凭借改革精神、政策红利以及地缘优势迅速发展成为国内最发达地区之一。2016~2018 年，深圳市地区生产总值分别为 19,492.60 亿元、22,438.39 亿元和 24,221.98 亿元，同比分别增长 9.0%、8.8% 和 7.6%，较强的区域经济实力为深圳地铁奠定了坚实基础。

（2）战略地位显著，政府支持力度大。公司作为深圳市国资委全资子公司，是深圳市轨道交通建设和运营的重要主体，战略地位突出；同时，公司在进行地铁建设和运营以及上盖房地产开发过程中，获得了政府在相关政策、土地资产注入和项目资本金等方面的大力支持。截至 2019 年 9 月末，公司共获得政府划拨地块 12 块，土地作价共计 439.58 亿元。

（3）财务结构稳健。公司自有资金实力较强，杠杆水平保持较低水平。

2016~2018 年末及 2019 年 9 月末，公司资产负债率分别为 34.05%、40.21%、39.05% 及 35.34%，总资本化比率分别为 14.56%、24.57%、22.31% 及 20.83%，财务结构稳健，债务规模很低。

（4）持有优质上市公司股权，投资收益规模较大。公司 2017 年取得万科股份股权，截至 2019 年 9 月末，对其持股比例为 29.38%，系其第一大股东。2017~2018 年，公司权益法下确认的万科股份投资收益分别为 72.14 亿元和 99.22 亿元，为公司投资收益的主要构成。

2、关注

（1）未来面临较大的资本支出压力。公司在建及拟建项目量丰富，项目投资金额较大，截至 2019 年 9 月末，公司在建地铁线路尚需投入 1,650.57 亿元，在建上盖房地产开发尚需投入 749.77 亿元，为公司带来了较大的资本支出压力。

（2）上盖房地产业务易受房地产市场及调控政策影响。“轨道+物业”的综合开发模式为公司利润提供了重要的资金来源，但上盖房地产开发业务易受房地产市场行情变化及国家调控政策影响，为公司经营带来一定风险。

（三）跟踪评级

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人及下属公司各家银行授信额度为 2,132.29 亿元，已用额度 504.00 亿元，授信余额 1,628.29 亿元。

表 截至 2019 年 9 月末发行人及下属子公司银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
招商银行	191.60	152.90	38.70
国家开发银行	242.78	113.65	129.13
中国银行	184.00	21.00	163.00
农业银行	135.00	95.01	39.99
建设银行	640.71	52.44	588.27
工商银行	70.00	0.00	70.00
交通银行	82.20	9.46	72.74
民生银行	50.00	0.00	50.00
光大银行	110.00	0.00	110.00
平安银行	50.00	3.50	46.50
邮储银行	170.00	30.50	139.50
上海银行	39.00	8.00	31.00
北京银行	27.00	16.50	10.50
中信银行	60.00	1.04	58.96
宁波银行	20.00	0.00	20.00
浦发银行	30.00	0.00	30.00
兴业银行	30.00	0.00	30.00
合计	2,132.29	504.00	1,628.29

（二）近三年内与主要客户业务往来情况

近三年，发行人与主要客户及供应商的业务往来未发生过严重违约现象。

（三）近三年内公司债券的发行及偿还情况

近三年，发行人发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。

截至 2019 年 9 月末，发行人近三年发行、偿付的债务融资工具情况如下：

表 发行人近三年及目前存续的债务融资工具发行及偿付情况

名称	类别	发行日期	到期日期	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	偿还情况
19 深圳地铁 SCP004	超短期融资 债券	2019-06-19	2020-03-13	10.00	3.30	存续
19 深圳地铁 SCP003	超短期融资 债券	2019-06-10	2020-03-06	20.00	3.20	存续
19 深圳地铁 SCP002	超短期融资 债券	2019-04-30	2019-12-16	20.00	2.95	存续
19 深圳地铁 SCP001	超短期融资 债券	2019-03-07	2019-12-02	20.00	3.09	存续
18 深圳地铁 SCP001	超短期融资 债券	2018-12-13	2019-09-09	20.00	3.58	已偿付
18 深圳地铁 SCP002	超短期融资 债券	2018-12-13	2019-09-09	10.00	3.58	已偿付
16 深圳地铁 SCP001	超短期融资 债券	2016-01-25	2016-03-01	25.00	3.17	已偿付

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

假设本次债券全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 100.00 亿元，累计企业债券余额为 51.00 亿元，合计 151.00 亿元，占公司截至 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 5.89%，未超过发行人净资产的 40%。

（五）与债务偿还相关的主要财务指标

发行人报告期主要财务指标如下表：

表 发行人主要财务数据

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
----	--------------	-----------	-----------	-----------

	19 月末			
资产总额	3,965.55	3,918.93	3,667.45	2,713.88
负债总额	1,401.34	1,530.42	1,474.54	924.08
全部债务	674.56	686.07	714.19	304.99
所有者权益	2,564.21	2,388.51	2,192.91	1,789.80
营业总收入	135.58	113.48	142.06	124.63
利润总额	49.98	72.63	66.52	0.62
净利润	49.86	72.49	66.05	0.41
扣除非经常性损益后的净利润	50.02	72.65	65.98	0.38
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	50.92	74.03	67.13	1.85
归属于母公司所有者的净利润	50.76	73.87	67.20	1.88
经营活动产生现金流量净额	96.45	53.94	48.64	89.16
投资活动产生现金流量净额	-187.49	-196.17	-894.63	-155.17
筹资活动产生现金流量净额	36.07	90.05	724.96	225.03

表 发行人主要财务指标

项目	2019 年 1-9 月 /9 月末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	1.41	1.58	2.19	3.64
速动比率	0.55	0.75	1.08	1.87
资产负债率（%）	35.34	39.05	40.21	34.05
债务资本率（%）	17.76	24.99	27.58	18.42
营业毛利率（%）	30.39	10.19	36.61	29.01
平均总资产回报率（%）	1.78	2.70	2.87	0.65
加权平均净资产收益率（%）	2.07	3.25	3.62	0.03
EBITDA（亿元）	92.23	129.77	105.18	31.92
EBITDA 全部债务比	0.14	0.19	0.15	0.10
EBITDA 利息保障倍数	4.24	4.08	3.92	0.83
应收账款周转率（次）	13.60	10.56	17.56	25.22
存货周转率（次）	0.18	0.19	0.18	0.19

注：2019 年 1-9 月数据未年化

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债总额/资产总额

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(7) 平均总资产回报率=(报告期利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

(8) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资

产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(11) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

(12) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

(13) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：深圳市地铁集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

邮编：518026

法定代表人：辛杰

注册资本：440.71 亿元

成立日期：1998 年 7 月 31 日

信息披露负责人：陈贤军

信息披露联系人：谢建光、杨丹、姚经纬、苏林、唐畅

传真：0755-82940080

电话：0755-23992890

统一社会信用代码：91440300708437873H

经营范围：

- 1、轨道交通等政府投资决策项目的规划、设计、建设、融资、运营、资源开发与经营、配置土地及物业开发与经营；
- 2、投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；
- 3、国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；
- 4、设计、制作、发布、代理国内外广告业务；
- 5、物业管理；
- 6、轨道交通相关业务咨询及教育培训。

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）公司设立

深圳市地铁集团有限公司（原名深圳市地铁有限公司）是1998年6月23日经深圳市人民政府（深府办【1998】73号文件）批准成立的国有独资企业。1998年7月31日领取企业法人营业执照，注册号：4403011003770，注册资本为人民币10亿元，经营期限69年。

（二）历史沿革

2008年8月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对公司增资人民币19.90亿元（深国资委【2008】116号、187号文），变更后的注册资本和实收资本为人民币29.90亿元，注册号：440301103589295。

2009年，公司名称由深圳市地铁有限公司变更为深圳市地铁集团有限公司。同年8月和12月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对公司分别增资人民币1.10亿元和1.00亿元（深国资委【2009】79号、165号文），变更后的注册资本和实收资本为人民币32亿元。

2011年4月，深圳地铁三号线投资有限公司80%股权划转入深圳市地铁集团。

2012年5月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对公司增资40.13亿元，变更后的注册资本和实收资本均为人民币72.13亿元（深国资委【2012】98号）。

2014年1月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对公司增资167.87亿元（深国资委【2013】519号、【2014】36号文），具体形式是以前海湾、深湾、横岗G07218-0110、横岗G07218-0111等四块土地地价转资本金形式注入公司，变更后的注册资本和实收资本均为人民币240亿元。

2015年12月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会向发行人增资1亿元（深国资委函【2015】530号文）。

2016年，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人增资199.71亿

元，具体形式是以安托山项目等三块土地地价转资本金形式注入公司。

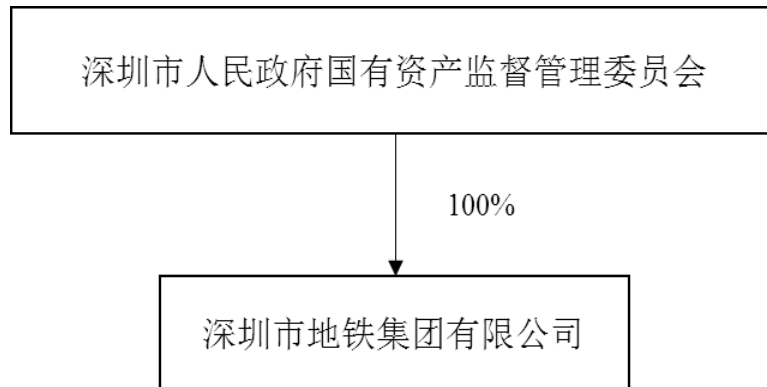
2017年，公司收购万科29.38%的股权，成为万科第一大股东。同年，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以塘朗F地块作价18.72亿元出资，增加资本公积。塘朗F地块位于深圳市南山区塘朗车辆段基地西侧，毗邻南山大学城地区，占地面积4.28万平方米。

截至2019年9月末，深圳市地铁集团注册资本金440.71亿元，总资产3,965.55亿元，净资产2,564.21亿元，员工1.8万余人。

（三）发行人股权结构基本情况

发行人由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会独家出资成立。作为国有独资企业，发行人接受深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的领导和监督。

图 发行人股权结构图（截至 2019 年 9 月 30 日）



截至 2019 年 9 月末，发行人股权未被质押。

（四）近三年内发行人控股股东及实际控制人变动情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”），持有发行人 100% 股权。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

（五）发行人重大资产重组情况

报告期内发行人无重大资产重组情况。

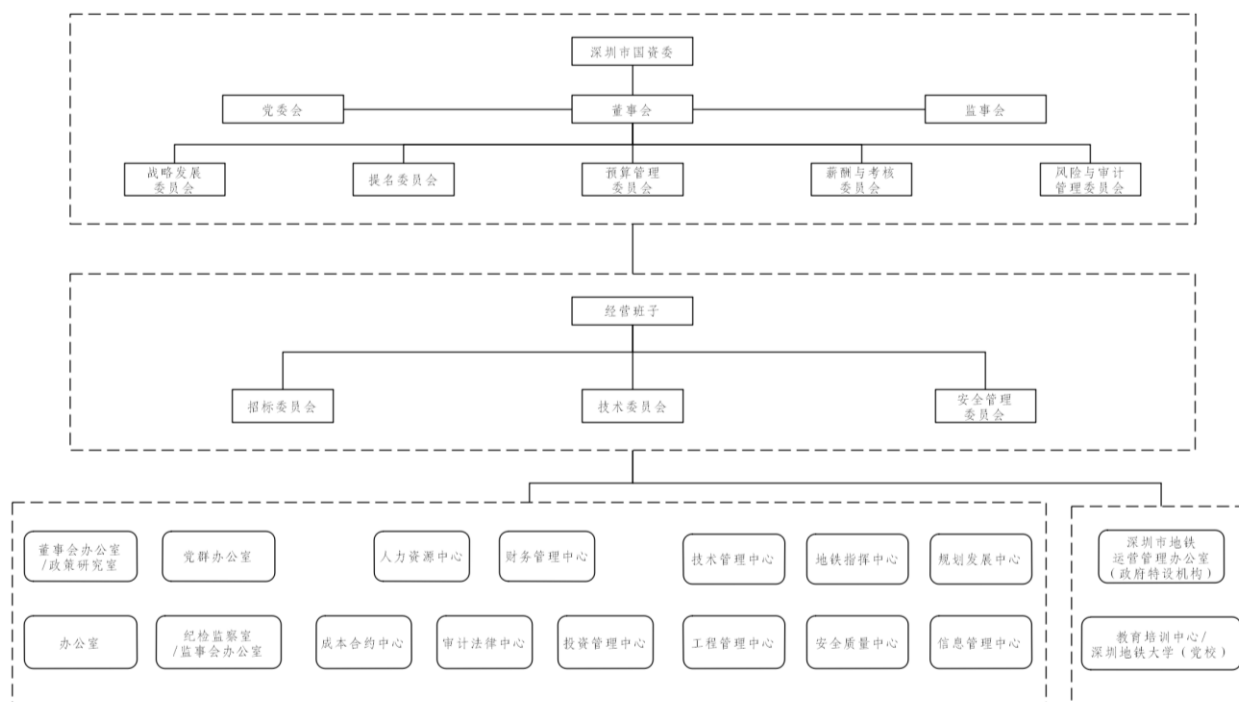
三、发行人组织结构和权益投资情况

（一）组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

图 发行人组织结构图

深圳市地铁集团有限公司



发行人各部门职能如下：

1、董事会办公室（政策研究室）：根据集团发展战略，统筹战略管理、政策研究、董事会事务、公司治理、股东事务、资本运作、综合改革等工作，推动企业变革、形成战略思维、引导管理创新。

2、党群办公室：根据集团发展战略，围绕企业中心工作开展党的组织建设、企业文化建设、外联宣传等工作，发挥企业党组织参谋助手、综合协调、督促检查的作用，强化党的领导及集团品牌影响力。

3、办公室：根据集团发展战略，统筹文秘调研、制度流程、机要办文、公务联络、后勤保障等方面工作，不断优化集团行政管控和部门协调效率，确保集团各项经营决策和工作进展实现全过程督办监控，为集团政务运转提供全方

位行政支撑和全链条服务保障。

4、纪检监察室（监事会办公室）：根据党章及其他党内法规制度，按照市国资委、集团公司的决策部署，负责统筹集团纪检监察和监事会工作，履行监督、执纪、问责职能，推进党风廉政建设和反腐败工作，为集团改革发展提供坚实的纪律保障。

5、人力资源中心：根据集团发展战略，统筹负责人力资源规划、组织发展、招聘配置、人才开发、薪酬管理、绩效管理、劳动人事管理等工作，不断优化人力资源管理体系与人才队伍建设，为实现集团经营发展战略目标提供人力支持与保障。

6、财务管理中心：根据国家和上级主管部门财税法规以及集团发展战略，负责建立健全财务人员、报表、资金、预算和会计制度等五方面集中统一的财务体系，合理配置财务资源，不断提高企业集团财务管控能力和水平，发挥集团财务专家的作用，提升财务管理效率，降低集团财务风险和经营风险。

7、成本合约中心：根据集团发展战略和经营计划要求，组织建设专业化的成本合约管理体系，统筹成本管理、合约管理、招投标管理工作，加强成本全过程管控，有效提升成本精益化管理水平。

8、审计法律中心：根据集团发展战略，统筹集团审计工作、法律事务、内控与风险管理工作，构建与优化战略审计体系、风险防控体系及法律事务管理体系，保证集团健康、安全、科学发展。

9、投资管理中心：根据集团发展战略，统筹集团投资管理、资产管理、产权管理、经营计划与考核、经营管理数据统计与分析、管理体系创新与评审等工作，发挥集团总部投资管理中心及经营业绩监控中心功能，不断提升集团整体经营能力及经营效益。

10、技术管理中心：根据集团发展战略，统筹集团技术管理、技术创新管理、安保区管理、节能减排等专项工作，提升集团各板块业务的技术管理水平，全面提升集团科技创新能力。

11、地铁指挥中心：根据集团发展战略，统筹做好集团业务运作监控、值

班调度、应急指挥、综合维稳、应急处置工作，打造应对紧急事件的综合指挥平台，提升集团应急管理能力。

12、规划发展中心：根据集团发展战略，通过参与市政府轨道交通线网规划，开展业务规划及前期策划管理和一体化初步设计统筹协调管理工作，获取建设投资项目、资金及政策支持，推动实现集团“一体化”可持续发展目标。

13、工程管理中心：根据集团发展战略，负责工程策划管理、工程标准管理、工程计划与考核、对标管理、设备管理、下属企业工程管理与施工现场管理、生态文明管理等工作，构建与优化集团工程建设项目管理体系，提升项目品质，为项目的顺利开发建设提供保障。

14、安全质量中心：根据集团发展战略，统筹集团安全质量体系与管理、安全质量评审、安全防护技术研究与应用、工程验收工作，构建安全管控体系，为地铁集团安全发展保驾护航。

15、信息管理中心：围绕“科技地铁”发展战略，统筹规划、搭建集团整体业务与管理信息共享中心，通过业务信息化、管理智能化，带动企业管理和业务流程创新，提升企业运作效率，实现管理持续升级，并最大化发挥集团信息资源价值。

（二）发行人重要权益投资情况

截至 2019 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 16 家，其中全资子公司 12 家，控股子公司 4 家；主要参股公司 8 家。

1、全资及控股子公司情况

表 发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本
----	------	------	----------	-----------	------

1	深圳地铁运营集团有限公司	负责地铁1、2、3、5、7、9、11号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作	100.00	100.00	9,000.00
2	深圳地铁建设集团有限公司	负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作	100.00	100.00	9,000.00
3	深圳地铁置业集团有限公司	负责地铁上盖物业开发项目（含商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住房政策争取、租赁管理、保值增值等工作	100.00	100.00	9,000.00
4	深圳地铁国际投资咨询有限公司	轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训	100.00	100.00	20,000.00
5	深圳地铁物业管理发展有限公司	地铁上盖物业（含地下空间）管理与经营、物业租赁、房地产经纪，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；广告业务；环境设计；园林绿化工程；房屋维护、维修；地铁多种资源开发利用和经营	100.00	100.00	1,000.00

6	深圳市市政设计研究院有限公司	承担市政公用、建筑、公路、城市轨道交通、城市防洪、环境工程、电子通信广电智能化系统等行业设计；工程勘察；工程咨询；土工及建材试验；工程监理及城市规划编制（以上按资质证书经营）	100.00	100.00	6,000.00
7	深圳地铁教育培训中心	为地铁交通提供短期服务、职业培训、管理培训	100.00	100.00	2,030.00
8	深圳地铁前海国际发展有限公司	投资建设与运营服务	100.00	100.00	2,362,960.00
9	深圳市地铁商业管理有限公司	酒店管理，企业咨询管理，房地产经纪，在合法取得土地使用权范围内的地铁上盖物业开发经营业务	100.00	100.00	10,000.00
10	深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司	地铁运营管理	100.00	100.00	4.59
11	深圳地铁工程咨询有限公司	工程项目管理、工程监理、工程招标代理、工程咨询、工程造价咨询	100.00	100.00	2,000.00
12	深圳市地铁三号线投资有限公司	轨道交通项目的筹划、建设、经营、开发和综合利用；地铁资源和地铁物业的综合开发	80.00	80.00	150,000.00
13	深圳平南铁路有限公司	从事平南铁路建设、经营以及配套的装卸、仓储业务；经营铁路运输设备及器材、代办运输、代售车票以及平南铁路沿线的灯箱、霓虹灯广告等业务	75.00	75.00	22,152.00
14	深圳地铁诺德投资发展有限公司	地铁上盖物业开发经营及管理，酒店、办公、商铺、公寓管理，物业管理	51.00	51.00	2,000.00
15	深圳地铁万科投资发展有限公司	资产经营及管理，酒店、办公楼、商铺、公寓经营与管理	51.00	51.00	5,000.00
16	深圳铁路	代表市政府投资建设国家铁路、	100.00	100.00	20,000.00

	投资建设 集团有限 公司	城际铁路、铁路枢纽场站及综合交通枢纽等项目，集中持有、管理、经营市政府铁路股权和相关国有资产；负责新建国家铁路、城际铁路综合交通枢纽地上地下空间和周边土地综合开发经营；成为市铁路规划建设工作的强有力抓手，打造市铁路发展支撑服务平台，铁路基础设施投融资、建设和运营平台，铁路建设综合开发平台。			
--	--------------------	---	--	--	--

截至 2019 年 9 月末，发行人全资子公司及控股子公司情况如下：

（1）深圳地铁运营集团有限公司

注册资本金 9,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，前身为原发行人运营总部，2019 年 2 月 13 日注册为独立法人，主要从事地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作。公司成立不足一年，暂无资产负债及收入情况。

（2）深圳地铁建设集团有限公司

注册资本金 9,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，前身为原发行人建设总部，2019 年 2 月 1 日注册为独立法人，负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作。公司成立不足一年，暂无资产负债及收入情况。

（3）深圳地铁置业集团有限公司

注册资本金 9,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，前身为原发行人物业开发总部，2019 年 1 月 31 日注册为独立法人，负责地铁上盖物业开发项目（含商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住

房政策争取、租赁管理、保值增值等工作。公司成立不足一年，暂无资产负债及收入情况。

（4）深圳地铁国际投资咨询有限公司

注册资本金 9,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，2019 年 2 月 20 日注册成立，负责轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。公司成立不足一年，暂无资产负债及收入情况。

（5）深圳地铁物业管理发展有限公司

注册资本金 1,000 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事地铁上盖物业（含地下空间）管理与经营、物业租赁、房地产经纪，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；广告业务；环境设计；园林绿化工程；房屋维护、维修；地铁多种资源开发利用和经营。

2018 年末总资产 47,607.86 万元，所有者权益 9,103.74 万元，2018 年实现收入 66,277.73 元，净利润 1,414.85 万元。2019 年 9 月末总资产 49,306.69 万元，所有者权益 10,368.25 万元，2019 年 1-9 月实现收入 47,906.52 万元，净利润 918.35 万元。

（6）深圳市市政设计研究院有限公司

注册资本金 6,000 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事工程勘察设计；工程咨询；土工及建材试验；工程监理及城市规划编制（以上按资质证书经营）。

2018 年末总资产 141,167.11 万元，所有者权益 48,253.44 万元，2018 年实现收入 86,948.61 万元，净利润 8,424.51 万元。2019 年 9 月末总资产 124,861.81 万元，所有者权益 53,669.88 万元，2019 年 1-9 月实现收入 49,152.82 万元，净利润 5,416.12 万元。

（7）深圳地铁教育培训中心

注册资本金 2,030 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要为地铁交通提供短期服务、职业培训、管理培训等。

2018 年末总资产 2,715.93 万元，所有者权益 2,354.22 万元，2018 年实现收入 425.82 万元，净利润 5 万元。2019 年 9 月末总资产 2,818.55 万元，所有者权益 2,301.99 万元，2019 年 1-9 月实现收入 357.85 万元，净利润-52.23 万元。该单位主要负责发行人内部培训，兼顾外部培训业务，由于内部培训较多，成本支出高于收入。

(8) 深圳地铁前海国际发展有限公司

成立于 2013 年 10 月 9 日，注册资本金 2,362,960 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事轨道交通、综合交通枢纽等基础设施投资建设与运营服务；物业开发投资建设和经营管理服务；物业管理和租赁服务；工程咨询、投融资策划咨询服务等现代服务业。

2018 年末总资产 2,506,449 万元，所有者权益 2,361,722 万元，2018 年无收入，净利润为 0。2019 年 9 月末总资产 2,511,271.71 万元，所有者权益 2,361,472.43 万元，2019 年 1-9 月无收入，净利润为-249.69 万元。该公司主要负责地铁上盖物业开发，目前开发项目处于在建状态，未达到可售条件，项目支出主要资本化，因此暂无收入，净利润为负值。

(9) 深圳市地铁商业管理有限公司

注册资本金 10,000 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事酒店管理；企业管理咨询；房地产经纪；在合法取得土地使用权范围内的地铁上盖物业开发经营业务；餐饮管理；会议服务、展览展示策划等业务。

2018 年末总资产 3,015.99 万元，所有者权益 2,019.71 万元，2018 年无收入，净利润-2,124.84 万元。2019 年 9 月末总资产 8,020.29 万元，所有者权益 3,027.96 万元，2019 年 1-9 月实现收入 306.55 万元，净利润-4,136.14 万元。

(10) 深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司

注册资本折合人民币 4.59 万元，发行人出资比例为 100%，注册地在埃塞俄比亚，主要从事地铁运营管理，轨道运营职业培训等业务，是发行人“走出去”

战略的重要平台。

2018 年末总资产 9,106.44 万元，所有者权益 8,961.74 万元，2018 年实现收入 6,697.35 万元，净利润 3,777.12 万元。2019 年 9 月末总资产 8,354.38 万元，所有者权益 8,442.20 万元，2019 年 1-9 月无收入，净利润-449.90 万元。公司主要负责埃塞俄比亚城轨运营项目，2019 年 1-9 月暂无收入。

（11）深圳地铁工程咨询有限公司

注册资本 2,000 万元人民币，发行人直接出资 51%，间接出资 49%，主营业务以工程项目管理为重点、兼顾监理业务和市场内其他工程咨询类业务。具有国家住建部“市政公用工程监理甲级”资质证书、房屋建筑工程及市政工程监理服务 ISO9001 国际标准认证证书。

2018 年末总资产 2,692 万元，所有者权益 2,511.95 万元，2018 年实现收入 5,095.66 万元，净利润 227.91 万元。2019 年 9 月末总资产 3,469.33 万元，所有者权益 2,760.55 万元，2019 年 1-9 月实现收入 4,747.51 万元，净利润 248.60 万元。

（12）深圳市地铁三号线投资有限公司

注册资本金 150,000 万元人民币，发行人出资比例为 80%。主要从事轨道交通项目的筹划、建设、经营、开发和综合利用，以及地铁资源和地铁物业的综合开发。

2018 年末总资产 2,411,394 万元，所有者权益 639,403.36 万元，2018 年实现收入 82,010.79 万元，净利润-63,848.99 万元。2019 年 9 月末总资产 2,392,182.47 万元，所有者权益 911,141.99 万元，2019 年 1-9 月实现收入 65,551.54 万元，净利润-44,277.00 万元。该公司为发行人控股且并表的项目子公司，前期主要负责地铁三号线建设的投融资，地铁三号线开通后主要负责三号线的运营和维修，因为地铁运营成本较高，且无政府补贴，所以净利润为负值，该公司的收入和成本均归属于发行人。

（13）深圳平南铁路有限公司

注册资本 22,152 万元人民币，发行人出资比例为 75%，主营业务是从事平

南铁路建设、经营以及配套的装卸、仓储业务；经营铁路运输设备及器材、代办运输、代售车票以及平南铁路沿线的灯箱、霓虹灯广告等业务。

2018 年末总资产 266,248.23 万元，所有者权益 189,395.59 万元，2018 年实现收入 85,170.82 万元，净利润 46,594.49 万元。2019 年 9 月末总资产 261,715.67 万元，所有者权益 189,887.43 万元，2019 年 1-9 月实现收入 49,261.36 万元，净利润 491.84 万元。

（14）深圳地铁诺德投资发展有限公司

注册资本金 2,000 万元人民币，发行人出资比例为 51%。主要从事地铁上盖物业开发经营及管理，酒店、商铺、公寓管理，物业管理。

2018 年末总资产 3,782.77 万元，所有者权益 2,107.87 万元，2018 年实现收入 1,937 万元，净利润 59.5 万元。2019 年 9 月末总资产 1,760.13 万元，所有者权益 1,714.49 万元，2019 年 1-9 月无收入，净利润-393.37 万元。该公司收入来源主要是项目管理费，2019 年前三季度尚未确认收入，因此净利润为负值，预计第四季度会确认相关收入。

（15）深圳地铁万科投资发展有限公司

注册资本金 5,000 万元人民币，发行人出资比例为 51%。主要从事资产经营及管理，酒店、办公楼、商铺、公寓经营与管理，经营进出口贸易业务；房地产开发经营及管理；物业管理；房地产经纪。

2018 年末总资产 11,478.82 万元，所有者权益 5,425.57 万元，2018 年实现收入 5,650 万元，净利润 143.63 万元。2019 年 9 月末总资产 5,713.79 万元，所有者权益 5,285.17 万元，2019 年 1-9 月无收入，净利润-140.40 万元。该公司收入来源主要是项目管理费，2019 年前三季度尚未确认收入，因此净利润为负值，预计第四季度会确认相关收入。

（16）深圳铁路投资建设集团有限公司

注册资本金 20,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，2019 年 3 月 6 日注册成立，公司经营范围包括：铁路、城际及其他轨道交通项目客货运输，仓储；铁路、城际及其他轨道交通工程勘察、设计、施工、监理（凭有效资质证开展经

营)；铁路、城际及其他轨道交通项目经营及管理；铁路、城际及其他轨道交通设备维修；铁路、城际及其他轨道交通项目配套及沿线车站建设、广告；铁路运输设备管理；装饰设计；国内贸易；经营进出口业务；从事广告业务；产业投资；科技研发；轨道交通相关业务咨询。公司成立不足一年，暂无资产、负债及收入情况。

2、参股公司情况

表 公司主要参股企业情况表

单位：万元

序号	被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例	注册资本	投资金额
1	深圳中车轨道车辆有限公司	深圳	轨道车辆及配件的销售、租赁	50.00	50.00	45,100.00	22,550.00
2	深圳市朗通房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00
3	深圳报业地铁传媒有限公司	深圳	从事广告业务	49.00	49.00	7,000.00	3,430.00
4	深圳市现代有轨电车有限公司	深圳	地铁、轻轨交通项目的建设、运营	49.00	49.00	53,000	25,970
5	深圳市深圳通有限公司	深圳	交通一卡通	40.00	40.00	10,000.00	4,000.00
6	万科企业股份有限公司	深圳	房地产开发	28.69	28.69	1,099,521.02	6,637,156.00
7	郑州中建深铁轨道交通有限公司	郑州	轨道交通建设	29.00	29.00	100,000	2,900.00
8	厦深铁路广东有限公司	深圳	轨道交通建设	12.02	12.02	1,901,776.59	228,519.59

截至2019年9月，发行人主要参股公司情况如下：

(1) 深圳中车轨道车辆有限公司

注册资本金2,000万元，发行人出资比例为50%。主要从事轨道车辆及配件的销售、租赁；轨道车辆零部件的销售；轨道车辆及部件技术开发、技术咨询等业务。

2018年末总资产158.28万元，所有者权益-561.15万元，2018年实现收入499.88万元，净利润-1,476.51万元。2019年9月末总资产42,125.30万元，所有者权益41,527.19万元，2019年1-9月实现收入101.46万元，净利润-811.66万元。该公司业务定位主要是轨道车辆及部件维修，目前轨道车辆维修基地尚未建立，现阶段主要从事备件销售、车辆改造等业务，收入不抵成本费用支出，因此净利润为负值。

(2) 深圳市朗通房地产开发有限公司

注册资本金10,000万元人民币，发行人出资比例为50%。在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发与经营管理业务。

2018年末总资产574,227万元，所有者权益97,506万元，2018年实现收入237,569万元，净利润81,822万元。2019年9月末总资产278,378.98万元，所有者权益208,412.73万元，2019年1-9月实现收入328,419.25万元，净利润110,906.68万元。

(3) 深圳报业地铁传媒有限公司

注册资本金7,000万元，发行人出资比例为49%。主要从事广告业务；经济信息咨询、企业管理咨询；国内贸易；地铁文化传播；文化活动策划；企业营销策划；信息系统设计、集成、技术咨询和上门维修服务等。

2018年末总资产26,215万元，所有者权益19,050万元，2018年实现收入36,814万元，净利润6,162万元。2019年9月末总资产15,291.68万元，所有者权益13,642.97万元，2019年1-9月实现收入20,283.16万元，净利润-107.62万元。公司前三季度结转收入较少，净利润为负值。

(4) 深圳市现代有轨电车有限公司

注册资本金53,000万元人民币，发行人出资比例为49%。主要从事地铁、轻轨交通项目的建设、运营、开发和综合利用；轨道交通相关业务咨询及教育培训；有轨电车设备设施维修服务。

2018年末总资产165,188.64 万元，所有者权益31,070万元，2018年收入1,936.35万元，净利润为0。2019年9月末总资产187,553.32万元，所有者权益31,070.00万元，2019年1-9月收入604.19万元，净利润为0。

（5）深圳市深圳通有限公司

注册资本金10,000万元人民币，发行人出资比例为40%。主要从事智能IC卡（包括用于公共大巴、公共小巴、出租小汽车、地铁、轻轨、轮渡等公共交通智能IC卡）的开发、制作、销售、应用、充值；电子交易收费系统相关配套设备的技术开发；电子交易收费系统运营技术开发、管理，信息咨询；广告业务等。

2018年末总资产156,543万元，所有者权益26,486万元，2018年实现收入12,996万元，净利润5,401万元。2019年9月末总资产153,571.44万元，所有者权益28,334.89万元，2019年1-9月实现收入5,683.62 万元，净利润1,849.27万元。

（6）万科企业股份有限公司

注册资本金1,099,521.02万元人民币，发行人出资比例为29.38%，主要从事房地产开发，兴办实业，国内商业等业务。

2018年末总资产152,857,935.65万元，所有者权益23,562,073万元，2018年实现收入29,767,933.11万元，净利润4,927,229.45万元。2019年9月末总资产163,876,321.73万元，所有者权益24,485,189.53万元，2019年1-9月实现收入22,391,475.75万元，净利润2,859,041.70万元。

（7）郑州中建深铁轨道交通有限公司

注册资本金10亿元人民币，发行人出资比例为29%。主要从事郑州市轨道交通3号线工程的投资、建设、运营及维护、资源开发与经营；提供城市轨道交通的客运服务（不含铁路旅客运输；）；从事商业运营管理，商业房屋及空间与设施租赁；从事与轨道交通、物业发展等相关的业务咨询；教育信息咨询；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；通信设备租赁；设计、制作、代理、发布国内广告业务；批发零售：计算机软硬件及辅助设备。

该公司成立于2018年12月26日，暂无2018年度资产及收入情况。

（8）厦深铁路广东有限公司

注册资本金190.28亿元人民币，发行人出资比例为12.02%。主要从事厦门至深圳铁路（广东段）建设及运营；科技开发；在合法取得土地使用权范围内从事地铁上盖物业开发；从事广告业务；物业管理；建筑安装工程。（以上各项不含国家法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目。）

2018年末总资产3,755,483万元，所有者权益1,584,418万元，2018年实现收入424,850万元，净利润23,106万元。2019年9月末总资产3,515,700.58万元，所有者权益1,596,690.46万元，2019年1-9月实现收入212,059.14万元，净利润11,765.34万元。

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东和实际控制人基本情况

发行人控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）。深圳市国资委是深圳市政府直属特设机构，其主要职能是根据深圳市政府授权，依照《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律和行政法规的规定，代表深圳市政府履行出资人及实际控制人职责。

发行人与控股股东之间保持相互独立，拥有独立完整的业务、人员、资产、机构和财务，自主经营、独立核算、自负盈亏。

五、董事、监事及高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

表 发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任职起始时间	政府兼职情况	国籍	是否有境外居留权

姓名	职务	性别	任职起始时间	政府兼职情况	国籍	是否有境外居留权
辛杰	党委书记、董事长	男	2017.09	无	中国	无
唐绍杰	党委副书记、董事、总经理	男	2019.05	无	中国	无
牟勇	董事	男	2019.12	无	中国	无
刘三扬	纪委书记、监事会主席	男	2017.11	无	中国	无
周志成	副总经理	男	2019.12	无	中国	无
刘文	党委委员、副总经理	男	2019.05	无	中国	无
黄一格	副总经理	男	2019.12	无	中国	无
雷江松	党委委员、副总经理	男	2019.05	无	中国	无
李强强	副总经理	男	2019.12	无	中国	无
陈贤军	财务总监、董事	男	2011.09	无	中国	无
胡本雄	董事	男	2017.09	无	中国	无
田钧	董事	男	2017.09	无	中国	无
王千华	董事	男	2020.01	无	中国	无
刘波	监事	男	2008.03	无	中国	无
商德良	监事	男	2018.05	无	中国	无
汪玉竹	职工监事、工会副主席	男	2013.09	无	中国	无
孙焰	职工监事、法律审计与风险控制部部长	女	2018.03	无	中国	无

注：

1、以上董事会、监事会成员无政府部门人员兼职情况，符合公司法等相关法律法规要求。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

(1) 辛杰，男，1966年出生，满族，研究生学历，工商管理硕士，高级工程师、高级经济师，中共党员。曾任深圳市圣廷苑酒店有限公司总经理、董事长，深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，深圳市天健（集团）股份有限公司总经理、董事长、党委书记。现任深圳市地铁集团有限公司董事长、党委书记。

(2) 唐绍杰，男，1968年出生，研究生学历，工学硕士，工程师，中共党员。曾任深圳市城市规划设计研究院干部，深圳市规划国土局宝安分局干部，深圳市房屋租赁管理办公室副主任、深圳市规划国土局地质矿产处副处长、办公室副主任、建设用地处处长、光明管理局局长、土地利用处处长，深汕（尾）特别合作区工作委员会委员、管理委员会副主任，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（前海湾保税港区管理局）副局长、前海合作区党工委委员，中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区管理委员会副主任、党组成员。现任深圳市地铁集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

(3) 牟勇，男，1963年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级政工师、中共党员。曾任深圳市龙岗区妇联主任科员、基建办公室负责人，深圳市体改办秘书处主任科员、副处长，深圳市国资委办公室主任、企业领导人员管理处处长，深业集团有限公司党委副书记、纪委书记、董事。现任深圳市地铁集团有限公司董事。

(4) 陈贤军，男，1972年出生，本科学历，经济学硕士，高级会计师，中共党员。曾任深圳市龙岗区燃气有限公司财务部部长，深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市国资委产权管理处、业绩考核处、监督稽查处副主任科员，深圳市振业集团财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。现任深圳市地铁集团有限公司财务总监、董事。

(5) 胡本雄，男，1963年出生，硕士研究生学历，水工建筑高级工程师。曾任四川省公路设计院室主任，深圳市水利规划设计院专业副总工，深圳市深水水务监理有限公司总经理，深圳市东江水源工程管理处总工程师，深圳市水利规划设计院有限公司院长，现任深圳市地铁集团有限公司及深业集团有限公司董事。

(6) 田钧，男，1970年出生，硕士研究生学历，工商管理硕士，曾任中国平安集团财务管理委员会及投资管理委员会执行秘书；平安人寿保险有限公司深圳分公司、平安资产管理有限公司、平安大华基金管理有限公司高级经理人；前海结算股份有限公司执行董事、总经理。现任深圳市地铁集团有限公司、深业集团有限公司及深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司董事。

(7) 王千华，男，1972年出生，硕士研究生学历，中共党员。曾任深圳仲裁委员会仲裁员，深圳仲裁委员会专家咨询委员会委员，深圳国际仲裁院前海海事物流仲裁中心专家委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。现任深圳市地铁集团有限公司董事。

2、监事会成员简历

(1) 刘三扬，男，1973年出生，本科学历，法学学士，中共党员。曾任深圳市福田区纪委监督室副主任科员、主任科员、副处级纪检员、副主任（正处级）。现任深圳市地铁集团有限公司纪委书记、监事会主席。

(2) 刘波，男，1968年出生，硕士研究生学历，高级会计师。曾任英基国际有限公司财务经理，深圳桑达电子公司财务主管，深圳天华会计师事务所有限公司董事，深圳市赛格集团有限公司财务总监等，深圳能源集团股份有限公司财务总监等职务。现任深圳市创新投资集团有限公司副总经理，深圳市地铁集团有限公司监事。

(3) 商德良，男，1978年出生，本科学历，中共党员，曾任深圳市深投文华有限公司党委委员，发展改革（法律）部部长。现任深圳市地铁集团有限公司专职监事。

(4) 汪玉竹，男，1960年出生，本科学历、工学硕士，高级政工师，中共党员。曾任机械工业部第一设计研究院翻译、深圳市地铁有限公司办公室副主任、总经理秘书、党群办副主任、部长。现任深圳市地铁集团有限公司工会副主席、职工监事。

(5) 孙焰，女，1965年出生，大专学历，助理研究员，中共党员。曾任四川省南充市纺织职业中学教师、成都理工大学纪检监察审计处副科级监察员、审

计室主任、深圳市地铁有限公司监察审计部主管、副部长（主持工作）。现任深圳市地铁集团有限公司审计法律中心总经理、党支部书记、职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

（1）周志成，男，1967年出生，本科学历，文学学士、法学学士、中共党员。曾任深圳市公共汽车有限公司办公室主任，深圳市公交城镇巴士有限公司党总支书记、总经理，深圳巴士集团龙岗公共汽车有限公司党委书记、总经理、兼深圳市众盛实业公司董事长，深圳巴士集团公共汽车有限公司党委书记、总经理、兼深圳市鹏翔旅游运输公司总经理，深圳巴士集团股份有限公司副总经理、党委委员。现任深圳市地铁集团有限公司副总经理。

（2）刘文，男，1967年出生，研究生学历，工学硕士，高级工程师，中共党员。曾任深圳市地铁有限公司车辆设备部工程师、副经理（主持工作），总体技术部经理，总调度室副总调度长兼总调度室主任，设计管理部经理、项目总体部部长、总工程师室部长、五号线建设分公司经理、设计部部长，深圳市地铁集团有限公司总经济师、党委委员。现任深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理。

（3）黄一格，男，1968年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级会计师、中共党员。曾任深圳市农科集团公司财务总监，深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监，深业集团有限公司董事、财务总监，兼任市天健（集团）股份有限公司监事，兼喀什深圳城有限公司财务总监，兼任华润深国投投资有限公司董事，深圳市机场（集团）有限公司副总经理。现任深圳市地铁集团有限公司副总经理。

（4）雷江松，男，1970年出生，研究生学历，管理学硕士，教授级高级工程师，中共党员。曾任深圳市天健集团香港工程师、分公司副总工程师，深圳地铁工程咨询有限公司总经理、董事，兼地铁6号线工程项目管理部经理，深圳市地铁集团有限公司7号线建设分公司经理，深圳市地铁集团有限公司建设总部副总经理、董事长、党委书记。现任深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理。

（5）李强强，男，1977年出生，研究生学历，经济学硕士，经济师、中共党员。曾任深圳市深华集团公司总经理办公室行政助理，投资发展部投资主管，

资产经营部高级主管，深圳市投资控股有限公司企业一部副部长、科技园区部部长。现任深圳市地铁集团有限公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员主要的在其他单位任职的情形如下：

表 发行人董事、监事及高级管理人员的兼职情况

姓名	任职的其他单位	其他单位职务
陈贤军	万科企业股份有限公司	董事
胡本雄	深业集团有限公司	董事
田钧	深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司	董事
	深业集团有限公司	董事
王千华	华商林李黎（前海）联营律师事务所	律师
	深圳国际仲裁院	仲裁员
	深圳大学法学院	硕士研究生导师
孙焰	深圳中车轨道车辆有限公司	监事

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不持有发行人债券和股权。

六、发行人主营业务

（一）发行人主营业务情况概述

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人总资产为 3,965.55 亿元、所有者权益为 2,564.21 亿元。2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入 135.58 亿元，投资收益 51.65 亿元，营业利润 50.13 亿元，净利润 49.86 亿元。

截至 2018 年末，发行人总资产 3,918.93 亿元、所有者权益 2,388.51 亿元。2018 年度，发行人实现营业收入 113.48 亿元，投资收益 103.72 亿元，营业利润 72.79 亿元，净利润 72.49 亿元。

表 发行人近三年及一期整体经营情况

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	135.58	113.48	142.06	124.63
投资收益	51.65	103.72	72.54	1.45
合计	187.23	217.20	214.60	126.08
营业利润	50.13	72.79	66.44	0.58
净利润	49.86	72.49	66.05	0.41

公司的主营业务包括地铁运营及管理设计、地铁上盖物业开发以及其他。目前，主营业务收入主要来源于地铁运营及管理设计、地铁上盖物业开发，收入来源稳定，公司其他业务收入占比较小。

表 近三年又一期发行人营业收入构成情况

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
地铁运营及管理设计	48.01	35.41%	67.11	59.14%	48.67	34.26%	47.22	37.89%
地铁上盖物业开发	87.11	64.25%	44.43	39.15%	91.25	64.23%	72.46	58.14%
其他	0.46	0.34%	1.94	1.71%	2.14	1.51%	4.95	3.97%
合计	135.58	100.00%	113.48	100.00%	142.06	100.00%	124.63	100.00%

表 近三年又一期发行人营业成本构成情况

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
地铁运营及管理设计	64.12	67.94%	84.56	82.96%	54.81	60.86%	54.58	61.68%
地铁上盖物业开发	29.54	31.30%	15.42	15.13%	33.33	37.01%	30.18	34.11%
其他	0.71	0.75%	1.95	1.91%	1.92	2.13%	3.72	4.21%
合计	94.38	100.00%	101.92	100.00%	90.06	100.00%	88.48	100.00%

表 近三年又一期发行人毛利及毛利率情况

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
地铁运营及管理设计	-16.11	-33.56%	-17.45	-26.00%	-6.14	-12.62%	-7.36	-15.59%

地铁上盖物业开发	57.57	66.09%	29.01	65.29%	57.92	63.47%	42.28	58.35%
其他	-0.25	-54.35%	-0.01	-0.52%	0.22	10.28%	1.23	24.85%
合计	41.21	30.39%	11.56	10.19%	52.00	36.60%	36.15	29.01%

注：

- 1.轨道交通建设板块因无收入、支出全部资本化，故未在该表列示；
- 2.国家铁路建设板块只有平南铁路公司参与合并报表，其收入、成本分别在“地铁运营及管理设计收入”和“地铁运营及管理设计成本”中列示；
- 3.保障房产权归深圳市住建局所有，因此相关收入不属于发行人，故发行人保障房项目无收入。

营业收入方面，发行人近三年又一期的营业收入分别为 124.63 亿元、142.06 亿元、113.48 亿元和 135.58 亿元。2017 年营业收入较上年增加 17.43 亿元，增幅为 13.99%，2018 年营业收入较上年减少 28.58 亿元，降幅 20.12%，营业收入随地铁上盖物业开发收入的增减而变动；2019 年 1-9 月的营业收入较上年同期增加 74.33 亿元，增幅 121.37%，主要是因为本期地铁上盖物业开发收入结转增加。

营业成本方面，发行人近三年又一期的营业成本分别为 88.48 亿元、90.06 亿元、101.92 亿元和 94.38 亿元。2017 年营业成本较上年增加 1.58 亿元，增幅较小；2018 年营业成本较上年同期增加 11.86 亿元，增幅 13.17%，主要是因为地铁 7、9、11 号线正式运营，运营成本增加，以及部分地铁上盖物业项目确认结转成本；2019 年 1-9 月的营业成本较上年同期增加 27.61 亿元，增幅 41.35%，主要是因为主要是因为本期地铁上盖物业开发成本增加。

毛利方面，发行人近三年又一期的毛利分别为 36.15 亿元、52.00 亿元和 11.56 亿元和 41.21 亿元，2016-2017 年发行人毛利情况较好，主要来源于地铁上盖物业开发板块毛利润的增加。2018 年毛利润较上年减少 40.44 亿元，降幅 77.77%，主要是因为一方面本期地铁上盖物业开发收入结转减少，另一方面地铁 7、9、11 号线正式运营，进一步加大了当期地铁运营亏损规模。2019 年 1-9 月毛利为 41.21 亿元，较去年同期亏损 5.21 亿元有明显提升，主要原因是地铁上盖物业毛利显著提升。

毛利率方面，发行人近三年又一期的毛利率分别为 29.01%、36.60%、10.19% 和 30.39%，2016-2017 年发行人毛利率整体实现了较大的提升，2017 年毛利率较上年增加 7.59 个百分点，主要来源于地铁上盖物业开发业务毛利率的提升。2018 年毛利率较上年减少 26.41 个百分点，主要是地铁上盖物业开发收入结转减

少，地铁运营成本增加，导致毛利为负值。2019 年 1-9 月毛利率为 30.39%，去年同期毛利率为负值，毛利率显著修复的主要原因是地铁上盖物业板块毛利率较高。

1、地铁运营及管理设计

地铁运营及管理设计是目前公司营业收入的重要来源，主要包括地铁和铁路运营收入、站内、列车广告以及站外围挡等广告收入、地铁物业出租收入、物业管理收入及轨交规划设计收入等。近三年又一期，地铁运营及管理设计板块营业收入分别为 47.22 亿元、48.67 亿元、67.11 亿元和 48.01 亿元，收入稳定增长。2017 年地铁运营及管理设计收入较上年增加 1.45 亿元，增幅为 3.07%；2018 年地铁运营及管理设计收入较上年增加 18.44 亿元，增幅 37.89%；地铁运营及管理设计收入增加主要是地铁运营线路规模逐渐扩大，票务收入随之增加。2019 年 1-9 月地铁运营及管理设计收入较上年同期增加 1.12 亿元，增幅 2.39%。

近三年又一期，地铁运营及管理设计的毛利分别为-7.36 亿元、-6.14 亿元、-17.45 亿元和-16.11 亿元，毛利率分别为-15.59%、-12.62%、-26.00%和-33.56%。其毛利和毛利率均为负且毛利率呈波动下降趋势，主要是因为地铁和铁路运营成本支出较大。

2、地铁上盖物业开发

地铁上盖物业开发收入是目前公司营业收入的主要来源。近三年又一期，地铁上盖物业开发收入分别为 72.46 亿元、91.25 亿元、44.43 亿元和 87.11 亿元。2017 年地铁上盖物业开发收入较上年增加 18.79 亿元，增幅为 25.93%，主要是由于前海时代和地铁锦上花园等地铁上盖物业项目收入的大幅增加；2018 年较上年减少 46.82 亿元，降幅 51.31%，主要是因为本期地铁上盖物业开发收入结转减少。2019 年 1-9 月地铁上盖物业开发收入较上年同期增加 73.21 亿元，增幅为 526.69%，主要原因为本期地铁上盖物业开发收入结转较去年同期显著增加。

地铁上盖物业开发近三年又一期毛利分别为 42.28 亿元、57.92 亿元、29.02 亿元和 57.57 亿元，毛利率分别为 58.35%、63.47%、65.29%和 66.09%。毛利润随着销售收入的增减而变化；毛利率逐年增长，主要是由于地铁上盖物业靠近地

铁路，交通便利，楼盘单价及销量较高。

（二） 发行人竞争优势

1、深圳市政府的政策支持

深圳市政府制定了《深圳市城市轨道交通第四期建设规划（2017-2022 年）》，把轨道交通建设项目作为未来一段时期的深圳市基础设施建设重点。《关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府【2010】81 号）要求进一步加快社会投资的载体构建，组建轨道交通等三大市级投融资平台。而“地铁+物业”的发展模式逐步获得认可，有关地铁上盖空间的开发程序、地价政策、权属认定等开始明确，《深圳市轨道交通条例》已进入立法程序。支持政策的出台和专项配套资金安排，为公司各项投融资业务的开展奠定了较好的基础。

2、深圳市政府的资金支持

深圳市政府每年会以土地作价出资或者划拨项目资金形式支持发行人业务发展，政府的资金支持使得发行人在市场上更具有竞争力。

3、广泛的市场融资渠道

发行人在行业内处于区域垄断地位，资产规模大、财务信誉好、融资能力强，早已成为各家银行争相引入的战略合作重点客户。深圳地铁一期工程采用了以政府投资为主导的模式；在地铁二期工程尝试了深圳市首例 BT 投融资模式，积累了投融资丰富经验；地铁三期全面实施了“地铁+物业”的投融资模式，政府与企业分别负担 50% 的投资，政府投资主要来源为轨道交通上盖物业及沿线土地转让收益，同时通过 BT 模式引入大型央企参与建设，融资规模达到 495 亿。除此之外，发行人还广泛采用了包括企业债、融资租赁、短期融资券、超短期融资券、中期票据、出口信贷在内的债务融资工具，通过市场化方式获得较低成本的融资，提高了公司的核心竞争力。

4、较高的项目管理水平

公司通过确立地铁建设、地铁运营和物业发展“三位一体，经营地铁”的发展战略，以强化安全管理为前提，推进工程建设，提升运营服务水平，开展资源

及物业开发，已经形成了专业设计、工程建设、运营管理、资源开发、人才培养等融于一体的较为完整的地铁产业链。公司在“三位一体，经营地铁”战略指导下完成的科研成果“城市轨道交通‘建设、物业、运营’一体化设计与实施”，获改革开放 30 年中国管理科学优秀成果一等奖；“面向可持续发展的城市轨道交通企业集成盈利模式”，获广东省企业管理现代化创新成果一等奖。与此同时，公司“三位一体，经营地铁”的理念和促进地铁可持续发展的一系列政策建议已得到政府相关部门的高度重视和认同。

深圳地铁 5 号线是深圳首例以 BT 模式运作的项目，也是目前国内最大的城市轨道交通 BT 项目，作为一种新型的项目建设模式，即“投融资+设计施工总承包+回报”的模式，简约了行政审批程序，强化了工程安全质量监管，优化了政府与社会资源配置，实现了又好又快的建设成效。

5、健全的内部管理制度

公司始终秉持“决策集中化、管理扁平化、权责清晰化、建设一体化”的思路，对组织机构进行调整重组，并结合业务发展和内部管理的实际状况不断调整优化，公司推进规章制度的体系化建设和管理，指定专门机构规范制度的制订、审批和发布流程，规范公司内部业务流程和管理，控制企业经营过程中的风险，通过不断健全和完善管理制度确保企业的有序经营。目前，公司已建立起一套基本符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为公司的进一步发展奠定了坚实基础。

6、优化的人力资源配置

公司成立之初即在全国范围内招募了一批优秀的技术和管理人才。经过十余年发展，当前公司形成了领导团队经验丰富、员工集体精简高效、学历职称分布合理的人力资源配置态势。

7、突出的科研创新能力

公司建立了“用户主导”的创新模式，建设技术的可靠性等领域达到世界先进水平，并在国内率先探索轨道交通盈利模式。公司的“地铁重叠隧道设计与施工关键技术研究”获得 2007 年度国家科技进步二等奖。罗湖枢纽工程、桩基托换工程荣获“第七届中国土木工程詹天佑奖”，公司也因此成为深圳市土木工程

界首次获此殊荣的单位。此外，机电设备信息化集成应用获 2006 年深圳市科技创新奖，国产现代化深圳新地铁荣获 2007 年度广东省科学技术奖励二等奖，地铁信息化深度集成信息监控系统荣获 2007 年度广东省科学技术奖励三等奖，深圳地铁 3 号线和深圳北站枢纽工程荣获“第十一届詹天佑奖”，深圳地铁工程荣获 2014 年度国家科技进步二等奖。2017 年，深圳地铁 2 号线工程荣获“第十四届中国土木工程詹天佑奖”；深圳市城市轨道交通 7 号线 BT 项目荣获“2016-2017 年度国家优质工程金质奖”。

（三）发行人各板块业务分析

1、地铁运营及管理设计

（1）轨道交通建设

截至 2019 年 9 月末，同步建成了 4 号线南段（移交港铁运营）、罗湖、福田、深圳北站、深圳东站等重要交通枢纽，完成了近百项市政工程。龙华新区有轨电车示范线项目 11.7 公里的建设任务已顺利完成，并于 2017 年 10 月 28 日开通试运营。目前，发行人正推进 6、8、10 号线一期以及 2、3、5、6、9 号线延长线的建设，并进入全面主体施工阶段，同时，发行人也在推进地铁四期首批 5 条线路共 148.9 公里的建设任务。预计至 2023 年末，深圳地铁通行总里程有望达到 570 公里。

表 截至 2019 年 9 月末发行人在建的地铁项目概况

单位：公里、亿元

线路	建设长度	建设期间	总投资	已投资	资本金
6 号线	37.63	2014.12~2020.05	204.51	120.10	88.22
8 号线一期	12.38	2015.12~2020.10	108.15	54.58	50.30
2 号线三期	3.78	2015.12~2020.10	30.18	18.17	15.09
3 号线三期（南延）	1.45	2015.12~2020.10	11.85	6.88	5.93
6 号线二期	11.84	2016.06~2020.05	88.28	40.30	40.80
9 号线二期	10.79	2015.12~2019.11	92.42	57.80	49.80
10 号线	29.31	2015.12~2020.06	294.70	178.63	147.35
8 号线二期	7.94	2019.08~2024.06	59.81	0.29	29.91
5 号线（黄贝岭站后-大剧院段）	2.88	2019.08~2025.08	39.28	0.49	19.64
6 号线支线	6.13	2018.01~2022.12	37.95	5.09	37.95

线路	建设长度	建设期间	总投资	已投资	资本金
12 号线	40.54	2018.01~2022.12	404.44	54.45	202.22
13 号线	22.44	2018.01~2022.12	229.27	25.44	114.64
16 号线	29.20	2018.01~2023.12	300.21	35.70	150.11
14 号线	52.46	2018.01~2022.12	401.25	53.81	201.25
合计	268.77	--	2,302.30	651.73	1,153.21

注：2011 年 4 月，《深圳市城市轨道交通近期建设规划（2011-2016 年）》（即深圳地铁三期工程）获得国家发改委批复，规划包括 6、7、8、9、11 号线共五条线路；2015 年 9 月，国家发改委批复了深圳市发改委呈报的《关于呈报<深圳市城市轨道交通近期建设规划调整（2011-2016 年）>的请示》，同意对深圳市地铁三期工程进行调整，增加 2 号线三期、3 号线三期（南延、东延）、4 号线三期、5 号线二期、6 号线二期、9 号线二期工程和 10 号线工程等线路；2017 年 7 月，国家发改委批复了《深圳市城市轨道交通第四期建设规划（2017-2022 年）》（即深圳地铁四期项目），地铁四期项目包括 6 号线支线、12 号线、13 号线、16 号线共 5 个项目。

1) 地铁 2 号线三期工程为 2 号线延长线，西起新秀站，南至莲塘站，站后顺接 8 号线一期工程，线路全长 3.78 公里，设车站 3 座，全部为地下车站，总投资约 30.18 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、深发改【2016】2688 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】001 号环评批复、深规土罗函【2017】777 号用地批复。截至 2019 年 9 月末车站附属结构完成 17%，常规设备安装及装修工程完成 27%，车站主体结构完成 100%，累计完成投资 18.17 亿元。

2) 地铁 3 号线三期（南延）工程南起福保站，北至益田，线路全长约 1.45 公里，采用地下敷设方式，设置 1 站 1 区间，总投资约 11.85 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2015】1831 号可行性研究报告批复、环审【2015】057 号环评批复、福保站深规土一局【2016】123 号用地批复。截至 2019 年 9 月末盾构区间完成 90%，附属结构完成 33%，常规设备安装及装修工程完成 6%，车站主体结构完成 100%，累计完成投资 6.88 亿元。

3) 地铁 9 号线二期工程为 9 号线西延线工程，东起红树湾站，终于科技城站，线路全长 10.79 公里，设车站 10 座（换乘站 5 座），全部为地下车站，总投资约 92.42 元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2016】104 号可行性研究报告批复、环审【2016】003 号环评批复、国土资预审字【2015】1138 号用地批复。深规土二局函【2015】1138 号、深前海函【2015】1039 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，按 11.28 开通初期运营推进验收工作，累计完成

投资 57.80 亿元。

4) 地铁 6 号线工程位于我市宝安区，龙华区和光明新区，起自深圳北站综合交通枢纽，终于松岗站并与 11 号线换乘，线路全长 37.63 公里，总投资约 204.51 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】261 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】009 号环评批复、光明中心站【2016】983 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站附属结构完成 45%，车站常规设备安装及装修工程完成 67%，松岗及光明主变设备安装基本完成，轨道工程完成 94%，累计完成投资 120.10 亿元。

5) 地铁 6 号线二期工程，起自深圳北站，终于科学馆站，线路全长 11.84 公里，全线共设 6 座车站（其中换乘站 4 座），全部为地下站，总投资约 88.28 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复发改基础【2017】485 号可行性研究报告批复、环审【2017】100016 号环评批复、科学馆站【2016】402 号用地批复。截至 2019 年 9 月末盾构（含 TBM）掘进完成 100%，附属结构完成 48%，常规设备安装及装修工程完成 50%，轨道工程完成 35%，累计完成投资 40.80 亿元。

6) 地铁 8 号线一期工程起自规划城市轨道交通 2 号线三期工程莲塘站，终于盐田区盐田站，线路全长 12.38 公里，全地下敷设，设站 6 座（其中换乘站 1 座），均为地下站。总投资约 108.15 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】105 号可行性研究报告批复、环审【2016】002 号环评批复、深规土盐【2017】9 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，盾构（含 TBM）掘进完成 100%，深外站暗挖完成 100%，主体结构完成 42%，附属结构完成 21%，车站常规设备安装及装修完成 20%，轨道工程完成 1%，累计完成投资 54.58 亿元。

7) 地铁 10 号线起自福田区福田口岸站，终于龙岗区新南站，全线长 29.31 公里，正线采用全地下敷设方式，设 24 座车站（其中换乘站 11 座）；总投资约 294.70 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2016】1043 号可行性研究报告批复、环审【2016】004 号环评批复、深规土福【2017】63 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站附属结构完成 35%，常规设备安装及

装修完成 50%，轨道工程完成 66%，第一列车已到段，累计完成投资 147.35 亿元。

8) 地铁 6 号线支线起自光明新区（原荔林站），止于深莞边界，线路全长 6.13 公里，全线共设 3 座车站，其中高架站 1 座，地下站 2 座。起自南山区左炮台站，止于宝安区海上田园东站，线路全长 40.54 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 33 座车站（其中换乘站 18 座）全部为地下站。总投资约 37.95 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】181 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】200177 号环评批复、深规土光函【2018】865 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站围护结构已完成，主体结构完成 30%，累计完成投资 5.09 亿元。

9) 地铁 12 号线起自南山区左炮台站，止于宝安区海上田园东站，线路全长 40.54 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 33 座车站（其中换乘站 18 座）全部为地下站。总投资约 404.44 亿元（含 9 号线支线）。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】72 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100007 号环评批复、深规土宝函【2017】1406 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站围护结构完成 58%，主体结构完成 10%，其中 9 号线支线车站主体结构基本完成，盾构区间完成 60%，累计完成投资 54.45 亿元（含 9 号线支线）。

10) 地铁 13 号线起自深圳湾口岸站，止于上屋北站，线路全长 22.44 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 16 座车站（其中换乘站 11 座，西丽火车站纳入西丽枢纽统筹考虑），全部为地下站。总投资约 229.27 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】447 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100011 号环评批复、深规土南【2018】48 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站围护结构完成 53%，主体结构完成 3%，停车场围护结构完成 60%，工程桩完成 20%，累计完成投资 25.44 亿元。

11) 地铁 16 号线起自龙岗区大运站，止于坪山区田心站，线路全长 29.20 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 24 座车站（换乘站 8 座）。总投资约 300.21 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】205

号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100009 号环评批复、深规土龙函【2017】2382 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，车站围护结构完成 62%，主体结构完成 3%，停车场土石方完成 33%，桩基完成 36%，车辆段桩基完成 7%，累计完成投资 35.70 亿元。

12) 5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）全线位于深圳线网中南部，全部敷设在罗湖中心区内，起自既有 5 号线工程黄贝岭站，终至大剧院站，线路全长 2.88 公里，全线采用地下敷设；共设车站 3 座（其中换乘站 1 座）。总投资约 39.28 亿元。该项目已获发改投资（2008）2312 号可行性研究报告批复。截至 2019 年 9 月末，建设路站、大剧院站及黄贝岭站后明挖段已开展交通疏解、管线改迁等第一阶段前期工程，累计完成投资 0.49 亿元。

13) 8 号线二期起自在建 8 号线一期工程终点站盐田路站末端接出，终至盐田区的小梅沙站，并预留远期延伸至溪涌的条件，线路全长 7.94 公里，采用全地下敷设方式；共设站 4 座。总投资约 59.81 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、深发改（2019）193 号可行性研究报告批复。截至 2019 年 9 月末，北山道及盐田食街已开展第一阶段前期工程。盐田食街站已开始围护结构施工，累计完成投资 0.29 亿元。

14) 地铁 14 号线起自福田区岗厦北枢纽，经罗湖区、龙岗区，止于坪山区沙田站（深惠边界），线路全长 52.46 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 15 座车站（其中换乘站 12），全部为地下站。总投资约 401.25 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2017】1493 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100010 号环评批复、深规土罗函【2017】1221 号用地批复。截至 2019 年 9 月末，正在进行前期工程施工，部分站点进行围护结构施工，累计完成投资 53.81 亿元。

（2）地铁和铁路运营

1) 运营模式

发行人是深圳市地铁运营的最重要主体，目前，深圳地铁 1、2、3、4、5、7、9、11 号线已实现通车，其中 1、2、3、5、7、9、11 号线由发行人负责运营，

4 号线由港铁公司负责运营。龙华新区有轨电车已于 2017 年 10 月 28 日开通试运营，主要由有轨电车公司负责运营。公司秉承“从心出发、为爱到达”的运营品牌理念，全力打造“舒适、安全、快捷”的地铁运营优质服务品牌。目前发行人承担着 7 条地铁线路、273.01 公里的运营任务，截至 2019 年 9 月末，已实现安全运营 5,481 天。

2) 发行人轨道线路情况

发行人在深圳本地轨道交通行业占有绝对的垄断地位。截至 2019 年 9 月末，公司已建成并运营 1 号线、2 号线、3 号线、5 号线、7 号线、9 号线、11 号线、龙华有轨电车线等线路。地铁线路如下图所示。

图 深圳地铁线路图



图 截至 2019 年 9 月末发行人已通车轨道线路基本情况表

序号	线路名称	通车时间	线路长度 (km)	站点数 (个)	总投资 (亿元)
1	1 号线	2004 年 12 月 28 日	40.88	30	236.79

序号	线路名称	通车时间	线路长度 (km)	站点数 (个)	总投资 (亿元)
2	2 号线	2010 年 12 月 28 日	36.12	29	183.71
3	3 号线	2010 年 12 月 28 日	41.09	30	176.25
4	5 号线	2011 年 6 月 28 日	39.80	27	233.83
5	7 号线	2016 年 10 月 28 日	30.20	28	279.43
6	9 号线	2016 年 10 月 28 日	25.42	22	257.26
7	11 号线	2016 年 6 月 28 日	51.90	18	312.78
8	5 号线二期	2019 年 9 月 28 日	7.60	7	69.40
合计	-	-	273.01	191	1,749.45

1 号线，2004 年 12 月 28 日开通罗湖-世界之窗 15 个站，2009 年 9 月 28 日开通白石洲-深大 3 个站，2011 年 6 月 28 日开通桃园至机场东，至此全线 30 个站全部开通运营。

2 号线，2010 年 12 月 28 日开通赤湾-世界之窗 12 个站，2011 年 6 月 28 日开通侨城北-新秀，至此全线 29 个站全部开通运营。

3 号线，2010 年 12 月 28 日开通双龙-草埔 16 个站，2011 年 6 月 28 日开通水贝-益田，至此全线 30 个站全部开通运营。

5 号线，2011 年 6 月 28 日开通前海湾-黄贝岭，27 个站。

7 号线，2016 年 10 月 28 日开通西丽湖-太安，28 个站。

9 号线，2016 年 10 月 28 日开通红树湾南-文锦，22 个站。

11 号线，2016 年 6 月 28 日开通福田-碧头，18 个站。

5 号线二期，2019 年 9 月 28 日开通桂湾-赤湾，7 个站。

3) 机车采购情况

发行人主要向中国中车集团公司的下属子公司采购机车，截至 2019 年 9 月末，发行人机车采购具体情况见下表：

表 截至 2019 年 9 月末发行人机车采购情况

线路	总列数（列）	已到位（列）	合同金额（亿元）	已支付（亿元）
1 号线	85	85	40.50	38.57
2 号线	57	57	25.10	23.86
3 号线	76	76	27.80	20.20
5 号线	58	58	25.60	17.24
7 号线	43	43	16.70	15.18
9 号线	29	36	12.10	10.75
11 号线	33	33	20.50	18.16
6 号线	51	1	23.40	6.64
8 号线	24	2	11.10	4.44
9 号线西延线	22	19	9.80	5.29
10 号线	35	1	21.10	8.45
合计	513	411	233.70	168.78

表 截至 2019 年 9 月末发行人机车采购主要供应商

序号	供应商名称	占比（%）	是否为关联方
1	中车长春轨道客车股份有限公司	51.43	否
2	南京中车浦镇城轨车辆有限责任公司	19.76	否
3	中车株洲电力机车有限公司	28.81	否

注：由于地铁机车更新换代周期较长，并非每年均需采购，因此该表数据是深圳地铁一期、二期、三期机车采购供应商的总体占比情况。

4) 发行人已通车轨道线路运营情况

近三年又一期，深圳地铁实现日均客运量分别为 298.66 万人次、395.93 万人次、448.50 万人次和 479.52 万人次。

发行人近三年来在客流量、运营里程和实际开行列次稳定增长的同时，运行图兑现率和正点率保持着较高水平，未发生过重大运营事故。近三年又一期，发行人各线路列车正点率均值分别为 99.87%、99.93%、99.93% 和 99.99%。近三年又一期发行人总体运营指标如下表所示。

表 近三年又一期发行人地铁运营情况

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
年度客运量（亿人次）	13.09	16.37	14.45	10.93
日均客运量（万人次）	479.52	448.50	395.93	298.66
运营里程（万车公里）	19,887.00	25,773.07	23,667.33	16,707.50
票务收入（亿元）	32.23	39.81	34.96	27.85
正点率（%）	99.99	99.93	99.93	99.87
运行图兑现率（%）	99.99	99.98	99.98	99.98
列车服务可靠程度（公里/万车）	473.50	403.00	333.34	222.77

注：

1. 票务收入包含试运行线路的票务收入；
2. 列车服务可靠程度=运营里程/5 分钟及以上晚点事件数。

目前，公司地铁票价采用的是里程计价制，起步 4 公里以内 2 元；4-12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元；12-24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元；24 公里以后，每递增 8 公里加 1 元。将原分段计价制改为按里程计价后，采取就高不就低的原则。由于地铁的公益性质，地铁票价由政府定价，在一定程度上限制了地铁运营收入增长的上升空间，票务收入的增加主要依靠客流量的自然增长。近三年又一期，公司地铁线路每公里平均票款收入分别为 1,433 万元、1,317 万元、1500 万元和 1,216 万元，变动的主要原因是：2017 年全年受新线较低客运收入影响，每公里平均票款收入降低至 1,317 万元；2018 年，地铁 7、9、11 号线等新线开通，运营线路扩大，票款收入增加，每公里平均票款增至 1500 万元。2019 年 1-9 月每公里平均票款收入 1,216 万元，降幅 18.91%。

表 近三年又一期发行人地铁交通票款收入情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
票款收入	322,337	398,114	349,555	278,548

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
每公里平均票款收入	1,216	1500	1,317	1,433

运营成本方面，发行人轨地铁运营成本如下表所示：

表 发行人地铁运营成本构成

项目	占比
人工成本	33.74%
动力成本	9.61%
维修成本	5.30%
固定资产折旧、运营及其他费用	51.35%

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人地铁运营成本分别为 38.36 亿元、39.76 亿元、67.82 亿元和 54.81 亿元，其中已通车线路每公里运营成本分别为 2,443 万元、2,532 万元、2,559 万元和 2,068 万元，地铁线路的每公里运营成本波动增加，主要是因为新通车的地铁线路的运营成本较高，预计未来地铁线路的每公里运营成本会有一定幅度的增长，但是随着深圳市地铁通车线路和通车里程的增加，规模效应逐步显现，发行人将实现地铁运营的自身平衡。

（3）资源开发

资源开发业务主要由发行人资源开发分公司负责运营，资源分公司为独立的非法人单位。通过提前策划、深入挖掘、强化管理积极提升资源开发效益，广告、商贸、通信收入取得了良好的业绩。随着地铁网络逐步完善，附属资源体量将呈几何式增长，在控制风险和成本的前提下，以委外经营为基础，积极探索推行合作经营、自主经营等多种经营模式，力争实现经济效益的长期最大化。

表 近三年又一期发行人资源开发经营收入

单位：亿元

年份	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	4.63	6.03	4.41	4.63
营业成本	0.31	0.60	0.44	0.49
毛利润	4.32	5.43	3.97	4.14

毛利率	93.27%	90.04%	90.02%	89.49%
-----	--------	--------	--------	--------

资源开发业务在发行人业务板块中占比较小，收入、成本规模较为稳定，无较大变化。

（4）物业管理

公司物业管理业务由全资子公司深圳地铁物业管理发展有限公司（负责。主要以地铁及其上盖物业的经营、管理为主业，为地铁车站、车辆段、综合交通枢纽、商品房、保障房及集团食堂、公寓等项目提供经营管理服务。

地铁物业具有物业服务企业国家一级资质，是深圳市住房和建设局工程建设标准化试点企业（物业管理类），并获得 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 认证，地铁大厦物业管理项目获“全国物业管理示范大厦”称号，竹子林车辆段、罗湖交通层获“广东省物业管理示范项目”称号。

表 近三年又一期发行人物业管理经营收入

单位：万元

年份	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	2.46	4.93	3.44	3.04
营业成本	2.75	4.06	3.03	2.68
毛利润	-0.29	0.87	0.41	0.36
毛利率	-11.89%	17.69%	11.92%	11.74%

注：以上合计收入、成本为冲减关联公司交易后的合并报表收入、成本。

发行人物业管理业务主要是经营管理发行人自行开发的物业项目，收入、成本随房地产开发项目的增加而增加，整体收入在营业收入中占比不大。

（5）市政设计

公司市政设计业务主要由子公司深圳市市政设计研究院有限公司负责。市政设计院主要从事轨道、公路、工业生态园及综合交通枢纽等建筑的设计规划；近年来市政院设计院设计出了深圳世纪大桥、深南大道、东莞大道、深圳地铁罗湖

站及口岸交通枢纽工程、深圳市大工业区燕子岭生态公园、深圳市福田交通综合枢纽换乘中心等优秀作品。

市政设计院具有市政行业、轨道交通、公路及特大桥、风景园林、建筑工程设计甲级资质，工程勘察综合甲级资质，工程咨询甲级资质以及城市规划甲级资质，并具有施工图审查一类资质和甲级监理资质，业务类型囊括了城市道路、桥梁、轨道、隧道、公路、建筑、地下空间、给水排水、燃气、电气、风景园林、环卫、防灾减灾、工程总承包、规划及监理与施工图审查等领域。工程项目范围已覆盖到 20 多个省市，并分别在东莞、合肥、长春、杭州、福州、郑州、成都、新疆等地设立了分公司。

表 近三年又一期发行人市政设计合同数及收入

单位：份、亿元

指标名称	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
合同份数	773	1,314	1,460	1,804
合同总金额	10.91	10.80	6.72	7.24
营业收入	2.57	4.52	3.85	3.36
营业成本	1.23	3.16	2.51	2.42
毛利润	1.34	1.36	1.34	0.95
毛利率	52.12%	30.12%	34.81%	28.16%

注：以上合计收入、成本为冲减关联公司交易后的合并报表收入、成本。

（6）国家铁路建设

公司除了承担深圳地铁建设和运营的主要任务外，同时还代表市政府参与厦深铁路广东段、广深港客运专线铁路、平南铁路、赣深铁路和穗莞深城际铁路等铁路项目的投资与经营、管理等工作。公司作为深圳市政府投资国家铁路的出资人代表，持有厦深铁路广东有限公司 12.02% 的股份、广深港客运专线有限责任公司 27.43% 的股份及深圳平南铁路有限公司 75.00% 的股份。目前只有平南铁路

公司与发行人合并报表，铁路运营成本较高，目前平南铁路公司处于亏损状态，2018 年平南铁路公司实现收入 85,170.82 万元，净利润 47,912.37 万元。2019 年 1-9 月实现收入 49,261.36 万元，净利润 491.84 万元。

1) 厦深铁路广东段项目

厦深铁路广东段为中国铁路总公司与广东省合资建设铁路，总投资 369.9906 亿元。厦深铁路广东有限公司负责厦深铁路广东段的建设和资产运营。深圳市已出资 22.85 亿元（其中深圳市已拨付征地拆迁资金 15.468 亿元，集团拨付资金 7.384 亿元），占比 12.02%，股权由集团持有，其余股东方中国铁路广州局集团占比 58.17%、广东省铁路建设投资集团占比 26.13%、中国铁路发展基金股份有限公司占比 3.68%。集团派驻 1 名产权代表任厦深铁路广东有限公司董事、副总经理，参与项目公司经营管理。厦深铁路广东段已于 2013 年末建成通车，厦深铁路调度指挥、站务工作、设备维修管理等运输管理相关业务委托给中国铁路广州局集团。

2) 广深港客运专线项目

广深港客运专线是中国铁路总公司与广东省合资共建项目，项目总投资 294.89 亿元（广深段 227.6059 亿元，福田站及相关工程 67.2847 亿元），资本金比例 50%，中国铁路总公司、广东省铁路建设投资集团、深圳市、东莞市股比分别为 50%、13.96%、27.43%、13.96%，深圳市已出资 43.5259 亿元。项目公司由广东省铁路建设投资集团、中国铁路投资公司分别作为广东省和中国铁路总公司的出资人代表出资设立，发行人作为深圳市出资代表，持有广深港公司的股权，暂委托广东省铁路建设投资集团代为管理，现派驻 1 名产权代表任广深港公司董事、副总经理，参与项目公司经营管理。

目前广深港客运专线委托广铁集团运营。项目全长 116km，分为广深段和福田站及相关工程，其中广深段已于 2011 年 12 月 26 日开通，福田站于 2015 年末开通，福田站以南至香港段已于 2018 年 9 月 23 日开通。

3) 平南铁路

平南铁路连接平湖及蛇口，全长 36 公里，由深圳平南铁路有限公司管理和

营运，提供的服务包括货运和长途客运。根据市政府工作部署，发行人目前共持有平南铁路公司 75% 的股份。为支持前海蛇口自贸区开发建设，按照市政府工作部署，平南铁路西丽站以南段相关资产已由市轨道办代表市政府完成收购，目前平南铁路深圳西站以南段已全部拆除。

4) 赣深铁路

赣深铁路起点为江西赣州西站至深圳北站，线路全长 432 公里，项目投资估算总额 641.3 亿元。广东段成立赣深铁路（广东）有限公司负责项目的建设与管理，公司已代表深圳市出资 10 亿元，目前公司所占股权比例暂未明确。

5) 穗莞深城际铁路

穗莞深城际铁路建设单位为广东珠三角城际轨道交通有限公司（珠三角城际公司现负责珠三角境内城际轨道交通建设）。线路起点位于广深四线广州新塘站附近，经东莞至深圳机场 T3 航站楼，全长约 74km，总投资估算为 254.23 亿元，计划 2019 年全线通车。项目资本金占总投资的 50%，中国铁路总公司和广东省各出资 50%，沿线市以境内征地拆迁费用作为项目资本金入股珠三角城际公司，集团代表市政府出资，所占股份未明确，委托广东省铁路建设投资集团持股。截至 2019 年 9 月，集团已支付项目征地拆迁费用 3.49 亿元。

6) 穗莞深城际深圳机场至前海段项目

穗莞深城际深圳机场至前海段项目连接深圳机场与前海综合交通枢纽，线路全长 15.4km，投资预估算 106 亿元。作为深圳市第一个自主建设的城际铁路项目，由深圳市全额出资。按照市政府委托，公司正开展项目的工程可行性研究工作。

2、地铁上盖物业开发

发行人积极探索实践“轨道+物业”发展模式，一方面充分利用上盖空间再造土地资源，另一方面以地铁上盖及沿线物业的升值效益反哺轨道建设及地铁运营业务，促进持续发展。发行人的地铁上盖物业项目均在深圳市，大部分为集住宅、商业、公寓、写字楼、酒店等多种业态于一体的城市综合体。发行人地铁上盖物业开发业务板块主要包括住宅、商业和保障房项目，具体创收情况如下：

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发营收情况

单位：亿元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地铁上盖物业开发营业收入	87.11	100%	44.43	100%	91.25	100%	72.46	100%
其中： -销售	85.66	98.34%	44.05	99.14%	90.41	99.08%	71.66	98.90%
-商业	1.45	1.66%	0.38	0.86%	0.84	0.92%	0.80	1.10%
-保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
地铁上盖物业开发营业成本	29.54	100%	15.42	100%	33.33	100%	30.18	100%
其中： -销售	29.01	98.21%	15.05	97.60%	32.97	98.92%	29.92	99.14%
-商业	0.53	1.79%	0.37	2.40%	0.36	1.08%	0.26	0.86%
-保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
地铁上盖物业开发毛利	57.57	100%	29.02	100%	57.92	100%	42.28	100%
其中： -销售	56.65	98.40%	29.00	99.93%	57.44	99.17%	41.74	98.72%
-商业	0.92	1.60%	0.02	0.07%	0.48	0.83%	0.54	1.28%
-保障房	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 经营主体和开发资质

地铁上盖物业开发主要由集团本部、深圳市朗通房地产开发有限公司、深圳地铁前海国际发展有限公司、深圳地铁诺德投资发展有限公司、深圳地铁万科投资发展有限公司负责运营；主要包括地铁沿线物业项目的规划设计、开发模式研究、项目开发、管理和市场营销等工作。经营主体资质情况如下：

表 发行人地铁上盖物业开发经营主体及开发资质情况

序号	公司主体	开发资质等级
1	深圳市地铁集团有限公司	三级

序号	公司主体	开发资质等级
2	深圳地铁前海国际发展有限公司	暂定
3	深圳市朗通房地产开发有限公司	四级

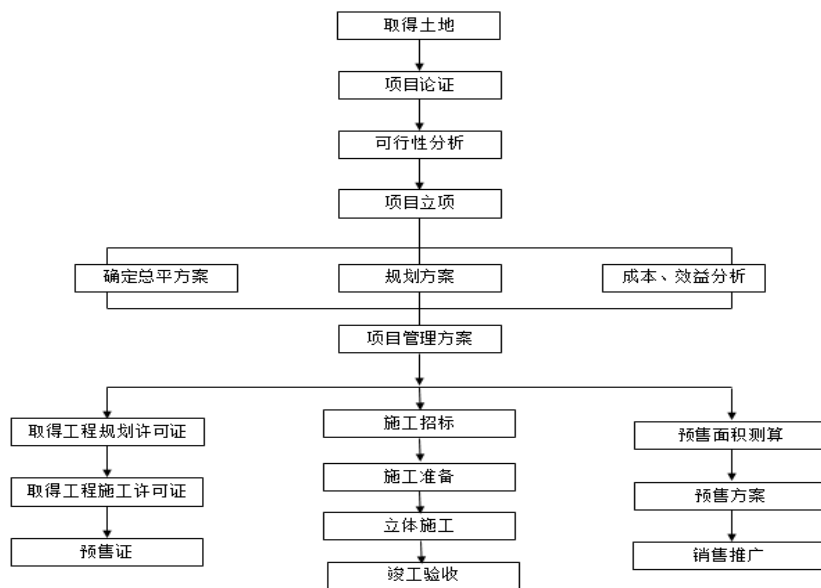
(2) 业务运营模式

发行人的业务运营模式主要包括自主开发、合作开发、项目代建。

1) 自主开发：全部由发行人开发建设并拥有 100% 收益权，由规划设计部、投资发展部、成本合约部、安监工程部、营销策划部等职能部门负责项目各方面的具体事宜，按照物业开发总部层级管理办法管理。

发行人自主开发的项目主要包括：深大站项目（地铁金融科技大厦）、前海枢纽项目、车公庙枢纽项目（地铁汇通大厦）、安托山停车场项目、塘朗 F 地块项目（南翠华府）、龙瑞佳园。开发流程图如下：

图 发行人地铁上盖物业自主开发流程图



2) 合作开发：发行人与合作方按比例进行项目出资并按比例受益，合作管理项目，地铁集团与合作方共同出资成立项目管理公司，项目管理公司对合作项目进行具体的管理。合作开发项目情况如下表：

表 发行人地铁上盖物业合作开发项目情况表

序号	地段名称	项目名称	合作方	出资比例 (%)	受益比例 (%)
1	塘朗城车辆段项目	塘朗城广场	深业置地有限公司	50	50
2	横岗车辆段项目	地铁锦上花园	深圳市振业房地产开发有限公司	30	销售项目的 30%，自持项目的 100%
3	红树湾站项目	深湾汇云中心	万科企业股份有限公司	51	51
4	深圳北站枢纽 C2 项目	汇隆商务中心	万科企业股份有限公司	51	51
5	深圳北站枢纽 D2 项目	汇德大厦	中国中铁股份有限公司	51	51

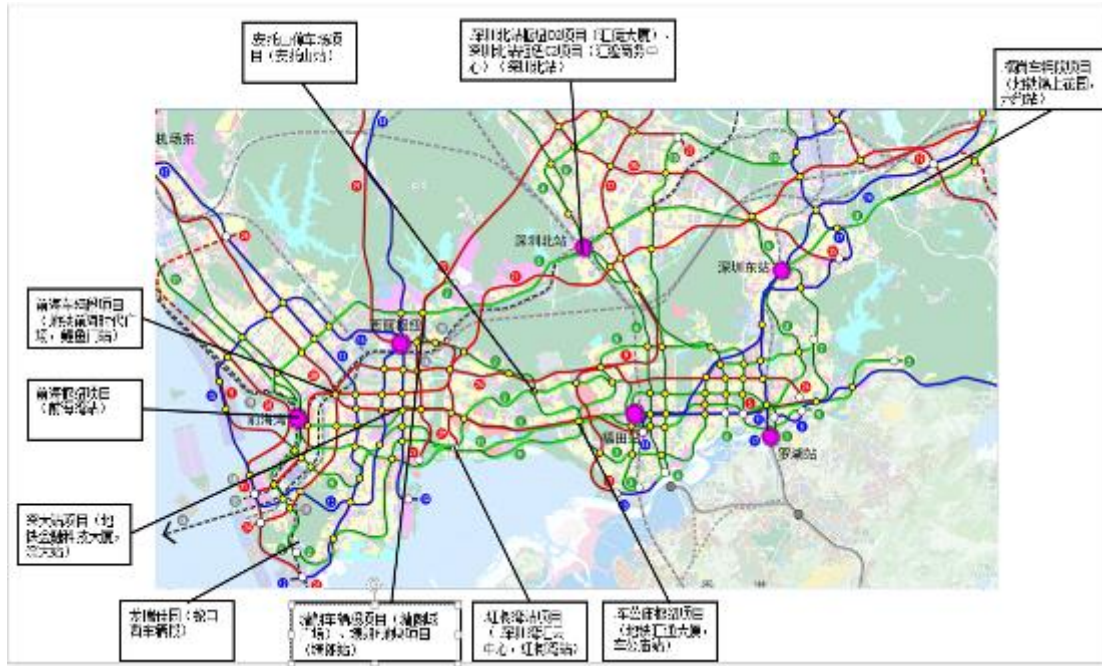
3) 代开发管理：支付代开发管理费给合作单位，由合作单位和发行人共同管理。目前主要是前海车辆段项目（地铁前海时代广场）由中海地产代建，发行人支付相应管理费。

(3) 业务经营情况

发行人积极探索实践“轨道+物业”发展模式，一方面充分利用上盖空间再造土地资源，另一方面以地铁上盖及沿线物业的升值效益反哺轨道建设及地铁运营业务，促进企业持续发展。截至 2019 年 9 月末，发行人拥有上盖物业开发项目 12 个，分别是：前海车辆段项目（地铁前海时代广场）、深大站项目（地铁金融科技大厦）、塘朗车辆段项目（塘朗城广场）、前海枢纽项目、横岗车辆段项目（地铁锦上花园）、车公庙枢纽项目（地铁汇通大厦）、红树湾站项目（深湾汇云中心）、深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）、深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）、安托山停车场项目、塘朗 F 地块项目（南翠华府）和龙瑞佳园。项目规划建筑面积合计超过 450 万平方米，项目分别位于前海蛇口自贸区、深圳湾超级总部基地以及福田、龙华、龙岗等重要发展区域，大部分项目均为集住宅、商业、公寓、写字楼、酒店等多种业态于一体的城市综合体。其中，龙瑞佳园（山海津、山海韵）、地铁前海时代广场（国际都荟住宅、CEO 公馆）、塘朗城广场（东区、西区）、地铁锦上花园（锦荟 PARK 一期、二期、四期）、汇隆商务中心、深湾汇云中心（臻湾汇）、汇德大厦 7 个项目先后入市销售，累计销售

面积约为 104.81 万平方米，累计销售额约为 609.3 亿元；其中龙瑞花园、塘朗城广场东区、地铁前海时代广场（6、8、9、10 号地块）、汇隆商务中心办公和地铁锦上花园已竣工验收和入伙。项目区域分布图如下图所示。

图 发行人地铁上盖物业项目区域分布图



1) 主要项目介绍:

a. 塘朗车辆段项目（塘朗城广场）

塘朗城广场位于深圳地铁塘朗车辆段上盖区域，地铁 5 号线在此设立塘朗站，地处深圳大学城片区，留仙大道南侧，塘朗山北侧，平南铁路（规划）和南坪快速路从基地南侧经过。项目占地面积 4.36 万平方米，规定建筑面积 26.15 万平方米，定位为集中高端住宅、商务公寓、创业型写字楼、区域性购物中心及精品酒店于一体的轨道新型商业综合体。

b. 横岗车辆段项目（地铁锦上花园）

地铁锦上花园位于深圳市龙岗区六约地铁站附近，用地北临城市主干道龙岗大道，东临牛始埔路，地铁 3 号线六约站天桥与项目无缝对接，是龙岗大道标杆休闲生活大盘。项目占地面积 11.12 万平方米，规定建筑面积 32.2 万平方米，含住宅、公寓、商业，附近有 3.5 万平方米体育休闲公园、幼儿园、中小学等配套

设施。

c. 红树湾站项目（深湾汇云中心）

深湾汇云中心位于深圳地铁 2 号线红树湾站与 9、11 号线换乘站红树湾南站交汇处，地处深圳湾超级总部基地核心区域，用地范围由深湾一路、深湾二路、白石三道和白石四道围合而成。项目占地面积 5.41 万平方米，规定建筑面积 47 万平方米，定位为集高端写字楼、商业、商务公寓、酒店为一体的世界级湾区型高端大型城市综合体，为深圳湾超级总部基地首个综合体项目。

d. 深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）

汇隆商务中心位于深圳北站综合交通枢纽上盖区域东侧，地铁 4、5 号线（深圳北站）在此交汇，用地东临民塘路，北临留仙大道。项目占地面积 2.03 万平方米，规定建筑面积 14.24 万平方米，定位为集办公、商业、酒店、商务公寓于一体的北站商务中心区及深圳北中心区的双门户综合体物业，为深圳北站商务中心首发项目。

e. 前海枢纽项目

前海枢纽项目位于深圳前海综合交通枢纽上盖区域，地铁 1、5、11 号线（前海湾站）及穗莞深城际线、深港西部快线等 5 条轨道线路交汇于此，地处前海深港合作区，用地北临桂湾一路，南临桂湾四路，西临临海大道，东临听海大道。项目占地面积 20.01 万平方米，规定建筑面积 133.01 万平方米，定位为“站城一体化”高端城市综合体，含高端集中式商业、甲级及国际甲级写字楼、五星级酒店及高端服务式公寓。

f. 安托山停车场上盖项目

安托山停车场上盖项目位于深圳地铁安托山停车场上盖区域，临近地铁 2 号线深康站。项目占地面积 21.73 万平方米，规定建筑面积 53.34 万平方米，含住宅、公寓、办公、商业等配套，定位为人文、人性、人情的善意型城市山居生活社区。

g. 深大站项目（地铁金融科技大厦）

地铁金融科技大厦位于深圳地铁 1 号线深大站上盖区域，地处深南大道南山科技园片区，深南大道和科苑大道交汇处西南侧。项目占地面积 0.98 万平方米，规定建筑面积 9.78 万平方米，定位为集中高档甲级写字楼、国际品牌标准五星级酒店（皇冠假日酒店）、商务餐饮配套商业于一体的现代生态型综合体，区域地标建筑。

h. 车公庙枢纽项目（地铁汇通大道）

地铁汇通大道位于深圳车公庙枢纽上盖区域，地铁 1、7、9、11 号线四线（车公庙站）在此交汇，地处深南大道车公庙片区，深南大道和香蜜湖路的交叉口。项目占地面积 0.66 万平方米，规定建筑面积 11.58 万平方米，定位为集甲级写字楼、商业、片区大型交通枢纽为一体的超高层综合建筑。

i. 前海车辆段项目（地铁前海时代广场）

地铁前海时代广场位于深圳地铁前海车辆段上盖区域，临近地铁 1 号线鲤鱼门站，地处前海深港合作区的商务核心区域，用地北临桂湾四路，西临梦海大道，南临滨海大道，东临怡海大道。项目占地面积 33.72 万平方米，规定建筑面积 80.79 万平方米，定位为居住、办公、商业、酒店为一体的大型综合体项目。

j. 深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）

汇德大厦位于深圳北站综合交通枢纽上盖区域东侧，地铁 4、5 号线（深圳北站）在此交汇，用地东临民塘路，北临留仙大道。项目占地面积 1.93 万平方米，规定建筑面积 17.35 万平方米，定位为集办公、商业、酒店、商务公寓于一体的北站商务中心区及深圳北中心区的双门户综合体物业。

k. 塘朗 F 地块项目（南翠华府）

塘朗 F 地块项目位于地铁 5 号线塘朗车辆段基地西侧，毗邻南山大学城地区。项目占地面积 4.28 万平方米，规定建筑面积 12.77 万平方米。定位为集住宅、商业、幼儿园及中学等业态配套的中高档精英时尚社区。

l. 龙瑞佳园

项目位于南山区蛇口车辆段上盖区域，被大小南山和赤湾山环绕，为大项目

住宅，总建筑面积 14.28 万平方米。

发行人项目具体建设、销售情况如下表所示：

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业项目整体建设及销售情况

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
地铁上盖物业开发完成投资（万元）	641,832	1,183,107	681,248	683,386
新开工面积（万平方米）	-	51.11	16.06	36.70
竣工面积（万平方米）	54.89	58.66	20.43	23.05
合约销售面积（万平方米）	5.77	20.02	20.63	35.21
实际销售额（万元）	520,300	1,300,000	1,587,764	744,028

（4）地铁上盖物业开发已完工项目情况

地铁上盖物业开发的所有投资以集团战略发展目标及中长期发展规划为依据，有计划、分阶段的实施，发行人建立了严谨的投资评审规程，根据国家政策导向以及市场环境，对重大投资项目的可行性、必要性进行论证，确保项目投资决策的科学性、准确性，为地铁上盖物业开发经营目标的实施提供保证。按照发行人的项目开发规划，“十三五”规划期间完工的主要是住宅项目。

截至 2019 年 9 月末，地铁上盖物业开发已完工项目包括塘朗城广场东区、地铁锦上花园、前海时代 8、9、10 号地块和龙瑞佳园 6 个项目，项目批文均齐全。

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发已完工项目信息

单位：万元、平方米、%

序号	项目主体	项目名称	施工方	项目类别	地理位置	总投资额	规划建筑面积	权益建筑面积	截至 2019 年 9 月末已销售总额	销售进度/回款进度	是否完成销售/未完成原因	是否存在拖欠工程款的情况
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（东区）	泛华建设集团	住宅	深圳市南山区留仙大道	95,295	58,244	29,122	218,658	100%/100%	是	否
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园一期	深圳市建安（集团）股份有限公司/中国建筑一局（集团）有限公司	住宅	深圳市龙岗区横岗	355,300	322,000	126,547	733,673	79%/98%	否，正常销售中	否
3	深圳市地铁集团有限公司	前海时代 10 号地块	福建九龙建设集团有限公司	住宅	深圳市前海合作区桂湾片区东侧	50,288	95,434	95,434	292,025	100%/100%	是	否
4	深圳市地铁集团有限公司	前海时代 9 号地块	福建九龙建设集团有限公司	住宅	深圳市前海合作区桂湾片区东侧	78,320	159,653	159,653	730,924	96.73/95.48%	否，剩余少量正常销售中	否
5	深圳市地铁集团有限公司	前海时代 8 号地块	福建九龙建设集团有限公司	办公	深圳市前海合作区桂湾片区	118,907	144,639	144,639	--	自持	自持	否

序号	项目主体	项目名称	施工方	项目类别	地理位置	总投资额	规划建筑面积	权益建筑面积	截至 2019 年 9 月末已销售总额	销售进度/回款进度	是否完成销售/未完成原因	是否存在拖欠工程款的情况
					东侧							
6	深圳市地铁集团有限公司	龙瑞佳园	深圳市第一建筑工程有限公司	住宅	深圳市蛇口	180,200	110,300	110,300	359,429	99%/100%	否, 剩余少量正常销售中	否
合计						878,310	890,270	665,695	2,334,709			

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发已完工项目资质情况

序号	项目主体	项目名称	资金来源	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售许可证号
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（东区）	自有资金	深发改核准【2013】0351 号	T506-0016	深环批【2012】00403 号	深规土许 ZG-2013-0035	深规土建许字 ZG-2014-0046	4403002014006705	深房许字【2015】南山 005 号
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园	自有资金	深发改核准【2013】0402 号	深房地字第 6000590396 号	深环批函【2014】9020 号	深规土许 LG-2015-0045 号	深规土建许字 LG-2015-0051、53	证书序列号 2015-0277、0278、0340	深房许字【2015】龙岗 049 号 深房许字【2016】龙岗 015 号

										深房许字【2018】 龙岗 009 号
3	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（10号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056号	深房地字第4000492640号	深环批【2009】1000378号	深规土许ZG-2011-0020号	深前海建许字QH-2014-0004号	深前海施许字QH-2014-0004号	深房许字【2014】前海001号
4	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（9号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056号	深房地字第4000492640号	深环批【2009】1000378号	深规土许ZG-2011-0020号	深前海建许字QH-2015-0002号	深前海施许字QH-2015-0002号	深房许字【2015】前海003号
5	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（8号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056号	深房地字第4000492640号	深环批【2009】1000378号	深规土许ZG-2011-0020号	深前海建许字QH-2016-0009号	深前海施许字QH-2016-0025号	自持
6	深圳市地铁集团有限公司	龙瑞佳园	自有资金	深发改核准【2011】0336号	深房地字第4000549487号	深环批【2013】100014号	深规土许ZG-2012-0032号	深规土建许字ZG-2013-0023号、深规土建许字ZG-2013-0037号	编号44030020100649001、编号	深房许字【2013】南山012号
									4403002012040001	深房许字【2015】南山011号

表 截至 2019 年 9 月末发行人主要在售地铁上盖物业项目情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目预计销售总额	累计已实现销售额	资金回笼计划		
					2019 年预计销售额	2020 年预计销售额	2021 年预计销售额
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（东区）	89.25	76.48	2.50	2.50	-
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园	91.17	58.10	9.54	3.50	3.62
3	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	304.00	103.00	54.00	10.42	-
4	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	68.60	64.20	4.83	7.45	-
5	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	55.18	54.39	0.68	1.77	9.77
合计			608.20	356.17	71.55	25.64	13.39

（5）地铁上盖物业在建项目情况

截至 2019 年 9 月末，地铁上盖物业在建项目包括塘朗城广场西区等 10 个项目，以商业综合体项目为主，合计规划建筑面积约 386.38 万平方米，合计规划投资金额约为 1,056.42 亿元，截至 2019 年 9 月末累计投资金额约为 310.84 亿元。在建项目的审批手续齐全，开发商资质符合要求，证件齐全。

表 截至 2019 年 9 月末发行人地铁上盖物业在建项目情况

序号	项目主体	项目名称	项目类别	区域分布	建设期	施工单位	规划建筑面积 (平方米)	权益建筑面 积(平方米)	计划总 投资(亿 元)	资金筹措方案		截至 2019 年 9 月 末已 投(亿 元)	2019 年 10-12 月计 划投 资 (亿 元)	2020 年计 划投 资 (亿 元)	2021 年计 划投 资 (亿 元)
										贷款 (亿 元)	自有(亿 元)				
1	深圳市朗通 房地产开发 有限公司	塘朗城广场(西 区)	商业、办 公、商务 公寓、酒 店	深圳 市南 山区	2015.5-2 018.11	中国建筑 第二工程 局有限公 司	203,265.71	101,632.85	33.48	0	33.48	38.99	0.08	0	0
2	深圳市地铁 集团有限公 司	深湾汇云中心	办公、商 业	深圳 市南 山区	2014.10- 2022.1	中建一局 华南公司	600,000	600,000	153	0	153	71.88	8.08	20.24	8.7
3	深圳地铁前 海国际发展 有限公司	前海枢纽上盖物 业	商业、办 公、酒店 及商务 公寓	深圳 市前 海自 贸区	2015.9-2 025.12	中建集团	1,278,090	1,278,090	433	0	433	9.25	14.35	14.85	18.13
4	深圳地铁前 海国际发展 有限公司	安托山停车场上 盖物业	住宅、办 公、公寓 及商业	深圳 市南 山区	2016.4-2 021.4	广东省基 础工程集 团有限公 司	741,356	741,356	176	0	176	43.98	3.46	15.94	20.25
5	深圳市地铁 集团有限公 司	地铁金融科技大 厦	商业	深圳 市南 山区	2014.9-2 018.9	中国建筑 第八工程 局有限公 司	129,604	129,604	23.39	10	13.39	18.82	0.25	0	0

序号	项目主体	项目名称	项目类别	区域分布	建设期	施工单位	规划建筑面积 (平方米)	权益建筑面积 (平方米)	计划总投资(亿元)	资金筹措方案		截至 2019 年9月 末已 投(亿 元)	2019 年 10-12 月计 划投 资(亿 元)	2020 年计 划投 资(亿 元)	2021 年计 划投 资(亿 元)
										贷款 (亿 元)	自有(亿 元)				
6	深圳市地铁集团有限公司	地铁汇通大厦	商业	深圳市福田区	2014.9-2019.2	中铁北京工程局集团有限公司	115,800	115,800	39.51	10	29.51	30.71	0.03	0.64	0
7	深圳市地铁集团有限公司	南翠华府	住宅、商业	深圳市南山区	2017.10-2021.1	总包暂未招标	203,336	203,336	39.02	0	39.02	9.5	3.83	13.32	4.64
8	深圳市地铁集团有限公司	前海时代	住宅商业	深圳市前海自贸区	2017-2024	福建九龙建设集团有限公司	343,836	343,836	119	0	119	55.71	1.92	3.60	0
9	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	住宅、商业、写字楼、酒店	深圳市龙华区	2015.6.28-2019.8	中铁建工集团有限公司	248,512.59	248,512.59	40.02	0	40.02	32	0.39	2.14	2.06
10	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	办公、公寓	深圳市龙华区		中国建筑第四工程局有限公司	216,964	110,652	32.54	0	32.54	28.35	0.03	4.16	
合计							4,080,764.30	3,872,819.44	1,088.96	20.00	1,068.96	339.19	32.42	74.89	53.78

表 截至 2019 年 9 月末发行人地铁上盖物业在建项目情况

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售(预售)许可证号(如有)	项目资金到位情况
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场(西区)	100%自有资金	95%	深发改函【2013】0351 号	T506-0016	深环批【2012】00403 号	深规土许 ZG-2013-0035	深规土建许字 ZG-2015-0018	4403002014007611	深房许字【2016】南山 016 号	到位
2	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	100%自有资金	70%	深南山发改备案(2018)0141 号	深房地字 400582602 号	深环批【2015】100086 号	深规土许 ZG-2014-0072 号	一期: 深规土建许字 ZG-2015-0065(改 3)号; 二期: 深规土建许字 ZG-2015-0066(改 1)号; 三期: 深规土建许字 NS-2017-0006 号; 四期: 深	证书序列号 一期: 2015-0626 ; 二期: 2015-0627 ; 三期: 2017-0365 ; 四期: 2016-0645 ; 五期: 2018-0052	一期: 深房许字(2017)南山 008 号; 二期: 深房许字(2017)南山 002 号	到位

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售(预售)许可证号(如有)	项目资金到位情况
									规土建许字 ZG-2016-0016 (改1)号;五期:深规土建许字 NS-2017-0021 号;	;		
3	深圳地铁前海国际发展有限公司	前海综合交通枢纽上盖物业	100%自有资金	5%	暂无	粤【2016】深圳市不动产权第 0115424 号	暂无	深前海许 QH-2016-0016 号	暂无	基坑工程:深前海施许字 QH-2018-0060 号/0061 号	尚未达到预售条件	到位
4	深圳地铁前海国际发展有限公司	安托山停车场综合上盖项目	100%自有资金	30%	深南山发改备案【2016】0461 号/	粤(2016)深圳市不动产权第 0117149	备案号: BANSBGB-201850004	深规土许 NS-2016-0028 号;深规土许	深规土设基字 NS-2018-0001 号;深规土设基字	证书序列号: 2016-1082/2018-0391/	尚未达到预售条件	到位

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售(预售)许可证号(如有)	项目资金到位情况
					深南山发改备案【2017】0397号	号/0127169号/0127175号		NS-2017-0057号	NS-2018-0002号;	2019-0517		
5	深圳市地铁集团有限公司	地铁金融科技大厦	57%自有资金+43%贷款	95%	深发改核准【2011】0313号	深房地字第4000549293号	深环批【2011】100957号	深规土许ZG-2012-0036号	深规土建许字ZG-2015-0019号	证书序列号: 2015-168	自持	到位
6	深圳市地铁集团有限公司	地铁汇通大厦	75%自有资金+25%贷款	95%	深发改核准【2014】0304号	深房地字第3000756849号	深福环批【2014】400475号	深规土许ZS-2014-0027号	深规土建许字ZS-2016-0002号	证书序列号: 2016-0425	自持	到位
7	深圳市地铁集团有限公司	南翠华府	100%自有资金	40%	深南山发改备案【2017】0163号	粤(2017)深圳市不动产权0030657号	深南环水评许【2017】226号	深规土许NS-2017-0054号	深规土建许字NS-2019-0018号	证书序列号: 2019-0675	尚未达到预售条件	到位
8	深圳市地铁	地铁前	100%自	40%	深发改核	深房地字	深环批	深前海许	深前海建许字	深前海施	尚未达到预售条件	到位

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售(预售)许可证号(如有)	项目资金到位情况
	铁集团有限公司	海时代(7-1号地块)	有资金		准【2011】0056号	第4000492643号	【2009】1000380号	QH-2016-0009号	QH-2017-0008号	许字QH-2017-0026号		
9	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	100%自有资金	80%	深发改核准【2014】0352号	深房地字第5000649824号	深龙华环批【2015】100601号	LA-2014-0018号	深规土建许字LA-2016-0019(改1)号/深规土建许字LA-2016-0020(改1)	证书序列号:2016-0583;2016-0584	深房许字(2017)龙华006号/深房许字(2018)龙华002号	到位
10	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心一期	100%自有资金	100%	深发改核准【2014】0353号	深地资合字(2014-5002)号	深龙华环批【2015】100475号	深规土许LA-2014-0020号	深规土建许字LA-2016-0007号	证书序列号:2016-0215	深房许字(2016)龙华010号	到位
		汇隆商务中心二期	100%自有资金	60%	深发改核准【2014】0353号	深地资合字(2014-5002)号	深龙华环批【2015】100475号	深规土许LA-2014-0020号	深规土建许字LA-2016-0008号	证书序列号:2016-0216	深房许字(2017)龙华008号	到位

在建项目的工程款支付及结算模式：

1) 工程进度款支付审批流程：

- a. 监理、项目部、安监工程部及成本合约部在验工计价过程中的《验工计价审核会签表》上签署支付意见，作为工程款支付的意见。
- b. 承包商收集相关附件，填制《付款审批表》。
- c. 监理审核。
- d. 工程主管部门审核。
- e. 关联部门审核。
- f. 合约部审核。
- g. 计划财务部审核。
- h. 深铁置业领导审核。

(6) 保障性住房项目

地铁上盖建设保障性住房是深圳市委、市政府为加快改善住房困难群体居住条件，创造性地拓宽和解决保障性住房建设途径的有益尝试。发行人保障房项目在 2016 年已全部完成交付，无在建项目。

发行人保障性住房项目全部纳入政府规划，且均已获得深圳市国资委批复，项目建设采取代建和配建相结合模式，各项目单独帐套，单独核算。塘朗段、蛇口段、横岗段采取代建模式，由深圳市住房和建设局与发行人分别签订《深圳市保障性住房项目委托代建协议》，其中，塘朗段（朗麓家园）为 BT 代建，项目资金由发行人负责融资筹集，融资成本纳入建设成本，建完通过验收一次性支付；蛇口段（龙瑞佳园）、横岗段（和悦居）为政府分期支付建设费用，项目建设费用实行直接支付制度，发行人凭批准立项、下达投资计划和批准开工的有关文件，勘察、设计、施工、监理、供应等合同或政府有关文件、收费凭证以及发行人负责人签署的拨款申请，到市财政部门办理付款手续；市财政部门直接向专业工作单位支付项目建设费用。前海段（龙海家园）为配建模式，所属地块除保障房区

域外的商业（住宅）开发地价收入，用于抵扣该段保障房建设成本。保障房项目建设完成之后权属住建局，发行人无销售回款，目前，横岗段项目（和悦居）、蛇口西（龙瑞佳园）和塘朗段（朗麓家园）三个代建项目已收到政府拨付资金 40.39 亿元。

表 发行人已完工保障性住房项目情况

序号	项目名称	建设模式	保障房类型	建筑面积（万平）	计划总投资额（亿元）	已完成投资额（亿元）	回款情况	竣工时间
1	龙海家园	配建	公租房	77	32.22	31.57	已全部回款	2015 年 5 月
2	和悦居	代建	保障房	26	10.25	10.48	已全部回款	2015 年 8 月
3	朗麓家园	代建	保障房	49	26.30	23.58	已全部回款	2016 年 1 月
4	龙瑞佳园	代建	保障房	33	10.25	9.31	已全部回款	2016 年 10 月
合计				185	79.02	74.94		

（7）地铁上盖物业未来投资规划

1) 松岗项目

松岗项目位于宝安松岗片区，松福大道以北，朗碧路以西，西北面为茅洲河，紧邻 11 号线碧头站。规划用地面积约 29.76 公顷，用地功能为二类居住用地，计容建筑面积约 45.14 万平方米，其中住宅约 37.63 万平方米，商业约 5.55 万平方米，配套约 1.96 万平方米。

2) 长圳项目

长圳项目位于光明长圳片区，光侨路以北，东长路以东，科裕路以西，紧邻 6 号线长圳站。规划用地面积约 19.06 公顷，用地功能为二类居住用地，计容建筑面积约 45.89 万平方米，其中住宅约 38.6 万平方米，商业约 6 万平方米，配套约 1.29 万平方米

3) 机场东车辆段上盖物业开发项目

项目位于宝安机场东片区，广深高速公路西南侧，广深公路以东，紧邻 12 号线黄田站，规划用地面积约 26.04 公顷，用地功能为二类居住用地、新型产业用地及商业服务业设施用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 57.01 万平方米，其中住宅 37.71 万平方米，商业 0.6 万平方米，新型产业 18.7 万平方米。

4) 赤湾停车场上盖物业开发项目

项目位于南山蛇口片区，兴海大道以西，赤湾路以北，赤湾山南侧，12 号线左炮台站位于地块内，规划用地面积约 17.34 公顷，用地功能为商业服务业设施用地、二类居住用地及新型产业用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 54.47 万平方米，其中住宅 17.50 万平方米，商业及办公 31.20 万平方米，新型产业 5.77 万平方米。

5) 昂鹅车辆段上盖物业开发项目

项目位于坪山昂鹅片区，深汕高速以北，秀沙路以西，淡水河南侧，规划用地面积约 63.60 公顷，用地功能为普通工业用地、二类居住用地、新型产业用地及商业服务业设施用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 215.36 万平方米，其中住宅 44.58 万平方米，商业及办公 23.26 万平方米，新型产业 24.02 万平方米，普通工业 123.50 万平方米。

6) 登良站上盖物业开发项目

项目位于南山前海片区，中心路以东，科苑大道以西，创业路以南，13 号线登良站上盖，规划用地面积约 0.48 公顷，用地功能为商业服务业设施用地，计容建筑面积约 6.6 万平方米，全部为商业及办公。

7) 大运枢纽上盖物业开发项目

项目位于龙岗大运片区，龙岗大道以西，龙飞大道两侧，地铁 3、14、16 和 33 号线等 4 线换乘枢纽，规划用地面积约 8.55 公顷，用地功能为商业服务业设施用地及二类居住用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 76.89 万平方米，其中住宅约 23.02 万平米，商业办公约 53.87 万平米。

(8) 土地储备情况

发行人的土地来源主要是深圳市国资委划拨，深圳市国资委以土地作价注资投入公司，无市场竞拍情况，也无需发行人支付出让金，截至 2019 年 9 月末，发行人已获政府划拨地块 12 块，土地作价共计 439.58 亿元，各地块均处于在建或已完工状态，故发行人无土地储备。

(9) 未来三年发行人地铁上盖物业开发板块占比估算

发行人近三年又一期地铁上盖物业板块销售收入占主营业务收入的比例分别为 58.14%、64.23%、39.15% 和 64.25%，占比相对较高。该板块的毛利润丰厚，在一定程度上弥补发行人在轨道交通建设以及地铁和铁路运营方面的亏损，根据发行人经深圳市国资委批准的最新版《公司章程》，发行人的主营业务包括了地铁上盖物业开发与经营，预计未来发行人会持续按照“地铁+物业”的模式经营发展，随着轨道交通的建设，地铁上盖物业开发板块也会逐渐增长。

(10) 发行人地铁上盖物业开发业务合规性情况

1) 地铁上盖物业开发项目开发资质

地铁上盖物业开发主要由集团总部、深圳市朗通房地产开发有限公司、深圳地铁前海国际发展有限公司、深圳地铁诺德投资发展有限公司、深圳地铁万科投资发展有限公司负责运营；集团总部拥有开发资质三级，朗通公司拥有开发资质四级。

2) 企业信息披露的合规性

公司是深圳市国资委独自子公司，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

按照《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号）（以下简称“《通知》”）的要求，并依照相关法律、法规的相关规定，发行人及其子公司不存在为了追求不正当利益，从事《通知》中列举的不正当经营行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

①发行人及其子公司不存在因发布虚假房源信息和广告的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

②发行人及其子公司不存在因通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

③发行人及其子公司不存在因未取得预售许可证销售商品房的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

④发行人及其子公司不存在因不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑤发行人及其子公司不存在因捂盘惜售或者变相囤积房源的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑥发行人及其子公司不存在因商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑦发行人及其子公司不存在因以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑧发行人及其子公司不存在因以将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

3) 企业诚信合法经营情况

企业诚信合法经营，不存在以下行为：

①违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

②违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

③拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

④土地权属存在问题；

⑤未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

⑥项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

⑦所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

⑧存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

（四）发行人未来发展目标

1、总体发展战略目标

按照深圳建设现代化、国际化先进城市的总体要求，落实打造“深圳质量、品质交通”的任务安排，坚持以轨道交通支撑城市创新发展、以市场原则推动企业规范经营，把更好服务公众作为根本目标，拓展城市发展空间、提升城市效益空间、改善城市生态空间，开展地铁投融资、建设、运营、物业开发以及资源经营一体化运作，打造地铁经营百年企业。

（1）投资融资：依托运营轨道交通、经营附属资源、创造上盖空间、开发上盖物业、延伸业务链条，获得五个主要收入来源，以长短期组合贷款为基础融资手段，综合运用企业债券、超短期融资券、股权融资等工具，搭建资源、资产、资本“三位一体”的新型轨道交通投融资平台，满足全市轨道交通发展投融资需要。

（2）轨道交通建设：“六强化战略”。强化前期研究，加大线路勘察设计等前期资金投入力度，将上盖空间和附属资源开发纳入线路的预可研与可研方案，合理预测工程投资、工期和效益，争取相关政策支持；强化线路设计，充分体现运营功能的实现和创造资源的需求，从源头上落实以轨道交通支撑城市创新发展理念；强化业主职责，尊重契约精神，严格执行合同条款，加强协调与工程项目有关各方的关系，保障建设项目顺利开展；强化监理管理，认真督促监

理单位委派合格监理人员、严格履行监理职责，全面提升监理工作服务水平和成效；强化质量安全，以“质量为本，安全第一”为基本原则，加强安全生产教育，加强文明施工、安全施工管理，加强应急反应能力建设，确保工程项目施工安全、工程质量安全可靠、日常运营平安高效；强化责任心和执行力，确保如期、安全、高质量、高性价比完成工程建设任务。

（3）地铁运营：“十三五”期间实现“三个五”目标。一是运营管理线路达 500 公里，其中市内地铁运营线路达 400 公里，国内外市场化项目输出管理线路达 100 公里；二是日均客运量达 500 万人次，公交出行分担率达到 40%-45%；三是形成网络化运营“五大”核心能力，即：行业高标准的运营安全保障能力、标准国际化的客运服务保障能力、掌握核心技术的维修质量保障能力、具有卓越绩效的内控管理保障能力、集聚优秀专业队伍的人力资源保障能力。

（4）资源开发：“两个领先”。一是服务模式领先：为地铁乘客提供全链条的商业服务、信息服务和文化服务，打造品牌佳、服务好、便捷度高的都市地铁生活圈，确保站厅站台通信接通率 90%以上，WIFI 覆盖率 90%以上，移动媒体稳定性 90%以上，成为传播中国梦、弘扬核心价值观和先进文化的优质窗口。二是经营效率领先：“十三五”规划期间累计实现营业收入 32 亿元，利润总额 26 亿元；2020 年力争实现营业收入 8 亿元，实现较 2015 年实现翻一番，利润总额超过 6 亿元，每运营公里资源经营利润总额达到 200 万元以上。

（5）物业管理：完善地铁物业开发经营商业模式，把深圳地铁集团物业开发总部打造成为商业模式独特、品牌效应明显、核心能力突出、资产管理优越的知名地铁物业开发运营商，成为城市轨道交通行业土地空间资源利用的标杆。

（6）市政设计：“标准化战略”。突出轨道交通服务公众的需求拉动作用，构建技术、管理、经营、服务四大标准体系，打造“深圳地铁”知名品牌，支持市政设计研究院做强做大市政设计和轨道交通设计两项基本业务，促进延伸建筑设计、工程勘察、规划咨询、工程总承包、监理等主要业务，加快轨道交通社会化、产业化发展，为实施“走出去”战略奠定坚实基础。

2、主要业务的经营目标

（1）轨道交通建设

发行人已于 2018 年 1 月全面启动地铁四期工程 6 号线支线、12、13、14、16 号线建设，预计到 2023 年深圳城市轨道交通线网由 15 条线组成，总长度约 570 公里。在国家铁路和城际线建设方面，发行人作为深圳市政府投资国家铁路的出资者代表，持有深圳平南铁路有限公司 75% 的股份、厦深铁路（广东段）12.02% 的股份，以及广深港客运专线 27.43% 的股份，出资穗莞深城际铁路项目，截至 2018 年 8 月，穗莞深城际铁路全线架梁完成，预计 2019 年开通运营。

（2）地铁运营

目前地铁三期部分线路逐渐实现通车，其中 7、9、11 号线已经正式运营，6 号线、8 号线一期、10 号线、2 号线三期、3 号三期南延、5 号线二期、6 号线二期、9 号线二期、9 号线南海大道支线计划在 2020 年开通试运营，3 号三期东延在 2020 年基本建成，地铁四期线路计划在 2021 年建设完成。2019-2021 年地铁运营数据如下表。

表 2019-2021 年地铁运营规划收入测算表

项目	2019 年	2020 年	2021 年
日均客运量（万人次）	486	515	560
线路运营收入（亿元）	43.38	45.49	49.05
平均票价（元）	2.44	2.42	2.40

公司将按照集约化、系统化、标准化、专业化管理原则，构建以“架构合理、资源统筹、职责分明、保障快速、管理先进”为特征的网络化运营管理体系，并相应建立基于网络化运营的组织管理系统和安全保障系统。包括：

整合全市运营资源，统一运营组织。依托既有的优势，推动建立统一的运营组织，加强协调管理，采用“高度集中、统一协调和指挥”运营生产的管控模式。实现城市轨道交通设备维护、培训基地、物资采购等资源共享，发挥整体规模效益。主导综合运营协调中心（COCC）、应急中心（ETC）、路网指挥调度中心（TCC）和票务清分中心（ACC）的建设和完善。适应网络化和一体化运营需要，充分利用既有的资源，在建立全市统一的 COCC、ETC、TCC 和 ACC 的战略安排

中占据主导地位、发挥主导作用。利用先进的通讯、网络和计算机技术，通过建设具有国际一流水平的覆盖全网络的全市综合运营协调中心、应急中心、票务清分中心 and 路网指挥调度中心，实现轨道交通网络的“高质量、高效率、高科技”的综合运营协调管理、重大突发事件的应急处置和网络售检票系统的统一管理。

优化网络化行车组织，创新客运组织模式。制定合理的网络运营计划，处理好站点、线路与网络的关系，注重运营网络的整体性，做好网络运营计划，建设满足线网运营信息发布需求的管理信息平台，提高各线路运营协调性，发挥系统的整体能力和综合效益以及系统的应急处置能力。同时有效整合各种资源，在车站实行地盘式管理模式，在换乘站、联锁站或客流大站设立中心站，打破人员专业壁垒，精简管理层次，实现车站生产人员一职多能，形成灵活机动、相互支持的车站运作群体，有效提高车站的工作效率和突发事件时的现场处置效率。

运营前置实现一体化运作。以提高运营新线介入水平为主线，整合运营分公司各部门、各专业系统资源，将“运营前置”落到实处，深度介入工程可行性研究、方案设计、初步设计、施工图设计、设备系统招投标、设计联络、设备系统出厂验收、土建工程、安装装修工程、系统设备安装工程、系统调试、工程验收等阶段性工作，全面参与新线建设，为后期协作、高效、有序地开展各项新线运营筹备工作奠定基础。

（3）地铁上盖物业开发

“十三五”期间的规划目标是新开工面积超过 200 万平方米；完成投资 300 亿元；实现结转营业收入超 500 亿元。

表 2019-2021 年地铁上盖物业开发主要发展指标规划

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	总计
一	新开工面积/万平方米	35.67	55.00	75.00	165.67
二	投资计划/亿元	42.00	70.21	78.86	191.07
三	竣工面积/万平方米	35.10	12.00	20.00	67.10
四	销售面积/万平方米	13.40	16.7	16.73	46.83
五	销售金额/亿元	101.00	134.00	154.00	389.00
六	营业收入/亿元	122.70	168.00	188.00	478.70

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	总计
	其中：销售收入	120.00	160.00	178.00	458.00
	经营收入	2.70	8.00	10.00	20.70
七	营业成本税费总额/ 亿元	71.70	109.00	123.00	303.70
八	投资收益	5.00	1.00		6.00
九	利润总额/亿元	56.00	60.00	65.00	181.00

（4）资源开发

“十三五”规划期间，资源开发业务目标是构建起地铁大规模网络化运营，为客户提供全链条服务，确保站厅站台通信接通率 90%以上，电子媒体稳定性 90%以上，加大广告、通信等方面的资源开发创收，实现铁路配套资源收入 30 亿元，利润总额 26 亿元。

表 2019-2021 年资源开发规划目标

单位：亿元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
一	营业收入	6.05	6.30	6.48
二	成本费用	0.78	0.90	1.10
三	利润总额	5.54	5.70	5.73

（5）物业管理

表 2019-2021 年物业管理主要发展指标规划

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	总计
一	接管面积/万平方米	1,373	1,669	1,669	4,711
二	营业收入/万元	76,745	88,256	106,495	271,496
三	营业成本税费总额/万元	75,204	86,251	103,487	264,942
四	利润总额/万元	1,541	2,005	3,008	6,554

（6）市政设计

“十三五”规划目标是设计咨询业务在全国形成较好的品牌效应，到 2020 年，实现营业收入超过 5 亿元，利润总额超过 4,000 万元。

一是积极开拓轨道交通建设和设计市场，通过 7、11 号等线路咨询、勘察、设计等经验的积累，至“十三五”期末，具备独立完成一条完整地铁线路的咨询、勘察、设计能力。二是市政设计，市政设计在规划期内将进入平稳增长期，仍是支撑市政设计研究院可持续发展的中坚和龙头业务。三是建筑设计，随着地铁上盖物业、地下空间建筑设计业务量的增加，建筑设计成为新的利润增长点。四是工程勘察，工程勘察业务作为新的利润增长点，收入主要来源于与城市轨道交通相关联的勘察业务。五是规划咨询，规划咨询业主要包括规划、咨询、检测等。

表 2019-2021 年市政设计效益指标规划

单位：亿元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
一	营业收入	6.82	7.04	7.25
二	营业成本税费总额	6.36	6.57	6.77
三	利润总额	0.46	0.48	0.49

（五）发行人所在行业现状

1、轨道交通行业现状

（1）城市轨道交通概况

城市轨道交通是指具有固定线路，铺设固定轨道，配备运输车辆及服务设施等的公共交通设施，它为城市住宅区、交通运输中心和工作地点之间提供了一个快捷便利的连接，在现代立体化的城市交通系统中起着骨干作用。在我国将地铁和轻轨并称为城市轨道交通。城市轨道交通具有较大的运输能力和较高的准时性、速达性、舒适性、安全性。城市轨道交通建成后运营费用低，环境污染小，可以有效缓解城市交通拥堵现状，有助于优化城市布局，是城市良性发展的助推

器。但由于存在建设成本高，规模大，回收周期长的特性，与其他交通方式相比，城市轨道交通具有显著的公益性。

目前，世界主要大城市大多有比较成熟与完善的轨道交通系统。有些城市轨道交通运量占城市公交运量的 50% 以上，有的甚至达 70% 以上。巴黎 1,000 万人口，轨道交通承担 70% 的公交运量，这一比例在东京是 86%，在莫斯科和香港是 55%。

（2）我国轨道交通产业政策正在逐步完善

人口众多的国情决定了我国要长期实施“公共交通优先发展”战略，城市轨道交通则成为大城市和城市群公共交通的发展重点。《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》（国办发【2003】81 号）对申报建设地铁和轻轨的城市基本条件做出明确要求。《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发【2005】46 号）意见明确提出，要大力发展公共汽（电）车，有序发展城市轨道交通，适度发展大运量快速公共汽车系统，鼓励社会资本包括境外资本以合资、合作或委托经营等方式参与公共交通投资、建设和经营，推行特许经营制度。意见还指出对经济条件较好，交通拥堵问题比较严重的特大城市轨道交通项目予以优先支持。要求建立健全城市公共交通投入、补贴和补偿机制，鼓励社会资本通过实施特许经营制度参与城市公共交通投资、建设和经营，逐步形成国有主导、多方参与、规模经营、有序竞争的格局。2008 年 7 月，《城市轨道交通工程项目建设标准》（建标 104-2008）的正式颁布实施，对轨道交通项目的标准化、规划化运作提供了有利条件。2015 年 1 月，《国家发展改革委关于加强城市轨道交通规划建设管理的通知》（发改基础【2015】49 号）指出，坚持“量力而行、有序发展”的方针，按照统筹衔接、经济适用、便捷高效和安全可靠的原则，科学编制规划，有序发展地铁，鼓励发展轻轨、有轨电车等高架或地面敷设的轨道交通制式。把握好建设节奏，确保建设规模和速度与城市交通需求、政府财力和建设管理能力相适应。2018 年 3 月，《国务院办公厅关于保障城市轨道交通安全运行的意见》（国办发【2018】13 号）颁布实施，对城市轨道交通运营提出了指导意见和管理要求。

目前我国轨道交通行业政策体系初见雏形，为保障产业发展提供了保障。

（3）国内城市轨道交通跨越发展

我国城市轨道交通建设始于 1965 年开通的北京地铁 1 号线，此后相当长一段时间内发展较为缓慢。上世纪 90 年代及 21 世纪初，我国先后出现两次城市轨道交通建设高潮，当时各个城市纷纷推出地铁、轻轨修建规划，投资热情一度高涨，但考虑到财政实力，国家批准的却并不多，批准建设项目基本集中在北京、上海、广州三地。从我国城市轨道交通建设历程可以看出，2000 年以来我国每年新运行轨道交通里程都在 50 公里以上，2016 年、2017 年更是接连突破新增 500 和 800 公里大关，这显示出我国地铁及轻轨建设步入快速发展期。截至 2017 年末，我国内地已有 34 个城市累计开通 165 条城市轨道交通运营线路（含试运营线路），总运营里程达到 5033 公里。预计至 2020 年，全国将超过 50 个城市拥有地铁或轻轨，总规划里程达 7,000 公里，在城市轨道交通方面的投资将达 4 万亿元。国内城市轨道交通建设项目的蓬勃发展，在繁荣轨道交通市场的同时，也导致了未来相当一段时期内轨道交通规划、建设以及运营所需的相关人才、设备和设施等资源供给的紧张，各城市对轨道交通重要资源的竞争日益激烈。

（4）轨道交通行业公益性要求凸显

城市轨道交通具有一定程度效用的不可分割性（城市交通环境改善）、消费的非竞争性（每个人均可选择乘坐轨道交通）和收益的排他性（买票乘坐享受服务），具有一定程度的公共品属性。伴随着城市生活水平提升、市民参与意识增强，对轨道交通公益性要求更加凸显，完善各项补贴、实行较低票价等政策将成为行业常态。城市轨道交通发展将带来巨大正外部效应，除城市环境改善、通达效率提高等正外部性，仅沿线土地增值收益也十分可观。根据清华大学的实证研究，深圳城市轨道交通一期对其周边半径 300 米范围内地铁上盖物业增值收益达 335 亿元，是城市轨道交通一期总投资 115 亿元的近 3 倍。因此促使轨道交通可持续发展必须改变观念、创新思路，着力利用正外部性构建盈利模式，增强自我发展能力。

（5）地铁物业成为未来行业亮点

香港地铁的“地铁+物业”开发模式、审慎商业原则普遍受到内地城市的广泛认可。地铁线路的开通能够对地铁上盖空间、站点周边以及沿线的土地资源带

来高额的、直接的增值效用，为解决内地城市建设地铁所面临财政投入不足的困境提供了有效支撑。以深圳地铁一期工程为例，按照地铁站点周围 500 米半径范围计，深圳地铁一期的建设带来住宅、商场、办公楼价值的增值幅度分别达到 19.9%、14.7% 和 11.5%，平均每个地铁站点 500 米半径范围的地铁上盖物业的增值效益为 16.8 亿元，共计 335.4 亿元，为一期地铁总造价的 3 倍，平均每公里地铁带来周边物业增值 15.6 亿元，以地铁物业增值效益完全可支撑地铁项目建设投资。伴随着城市化、工业化加快推进，我国地铁上盖物业市场仍具有庞大的潜在需求亟待释放，在更加合理科学的房地产调控政策下，预计地铁上盖物业市场将呈现更加健康可持续的发展势头。同时，我国内地城市“地铁+物业”模式必将不断深入，商业策划、设计、开发、营销能力将进一步增强，地铁物业将成为地铁行业发展的新亮点。

（6）轨道交通投融资模式相对单一

城市轨道交通资金需求量大、投资建设周期长、资金回收速度慢、缺乏可靠盈利模式，其投融资渠道主要为政府投资和商业贷款。虽然开始尝试 BT、BOT、PPP 等先进融资方式，但由于受缺乏可靠盈利模式的制约，绝大多数依然依靠政府信用，这些融资方式并未成为轨道交通投资资金的主流来源。伴随着我国资本市场发展和轨道交通盈利模式构建，企业债券、融资租赁、股权融资、资产证券化等也必将会成为轨道交通发展融资的重要选择。

2、行业发展前景和趋势

城市的发展是我国经济发展的重要支撑，城市化水平的逐年提高直接带动了各个领域的发展，包括轨道交通。预计 2020 年实现常住人口城市化率达到 60%，未来我国城市化发展将呈现五个态势：一是中心城市的战略地位将更加突出；二是交通走廊将成为城市化的首要区域；三是都市区的发展趋势将进一步加强；四是城市的国际性进一步加强；五是小城镇的发展将趋于理性化。城镇化水平的提高，将促使我国由农村社会型态为主，加速向城市社会型态为主转换，将对轨道交通投资产生直接的积极影响。

（1）行业发展周期分析

轨道交通属于基础设施，具有公益性、福利性和商品性等属性。提供的服务是一种准公共产品，是公共客运交通的重要组成部分，是政府要优先照顾与扶持的行业。轨道交通没有行业周期性，客流量一般是持续稳定地增长，业绩增长稳定。一般来看，客流量在开通的 1-3 个月内客流较低，为初步成长期；3-6 个月客流上升明显，为较快成长期；6-12 个月客流上升显著加快，为快速成长期；1-2 年内客流表现为稳定小幅度增长，3 年左右客流基本稳定。票款收入也会随着客流量的增长而相应增长。

近年来，为了保持经济平稳快速发展，国家加大了基础建设的投资力度，城市轨道交通建设也迎来了发展高潮。2015 年、2016 年和 2017 年的城市轨道交通新增里程分别为 334.68 公里、534.80 公里和 868.9 公里。业内人士预计，在 2020 年末，全国城市轨道交通运营里程将至少达到 7000 公里，并提前一年实现“十三五”规划的新增 3000 公里目标。另据国家发展改革委统计，获得新一轮轨道交通建设规划批文的已有 29 座城市，其中石家庄、厦门、贵阳属于首次建设地铁。另据不完全数据统计，我国 2018 年下半年拟开工的地铁和有轨电车项目共 65 个，总投资额约 8,700 亿元，建设里程 1,614 公里。

（2）行业景气度判断

根据国民经济和社会发展以及城镇化进程加快的需要，“十三五”期间，我国城市轨道交通将继续处于规模扩展、完善结构、提高质量、快速扩充运输能力、不断提高装备水平的加速发展时期。到 2020 年，我国将形成布局合理、功能完善、干支衔接、技术装备优良的城市轨道交通网，实现城际客运专线、城市轻轨、城市地铁同铁路客运专线之间的有机衔接。未来我国的城市轨道交通行业景气度将会呈现直线上升趋势。总体而言，我国正处于轨道交通建设的繁荣时期，我国已经成为世界上最大的城市轨道交通市场。轨道交通行业景气度将持续上升，投资前景持续看好。

3、轨道交通行业竞争性

轨道交通线路网络作为城市的固定基础设施，具有不可输出性，也没有跨城市区域布局建设线路网络的情况。因此，在城市内，轨道交通行业不存在竞争。而在城市外，轨道交通的竞争格局是输出投资和管理的城市及地区与引进投资和

管理的城市及地区竞争，如上海申通集团将轨道交通运营管理输到昆明地铁公司，使其与本地公交公司竞争；香港港铁公司通过输出投资和管理，将与上海、北京、深圳等城市交通企业竞争。

4、发行人的行业地位

根据《国务院关于扩大深圳经济特区范围的批复》（国函【2010】45号），2010年深圳经济特区范围获批扩大至全市，法规政策、规划布局、基础设施、城市管理、环境保护以及基本公共服务一体化发展加速。深圳已规划构建以轨道交通为骨干、常规公交为主体，各种交通方式协调发展的一体化客运交通体系，城市轨道交通已成为消除城市二元化结构，加速城市化进程的重要手段。根据《关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府【2010】81号），要求进一步加快社会投资的载体构建，组建轨道交通等三大市级投融资平台。

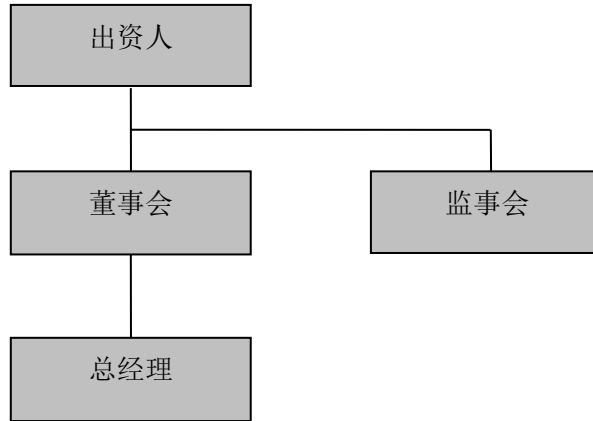
公司作为深圳市轨道交通建设项目的投融资平台，成立至今，一直承担着深圳市主要轨道交通项目的投资、运营、投资管理、融资、资产管理、资源开发等职责。虽然深圳市同时有港铁轨道交通（深圳）有限公司存在，但无论从资产规模、运营项目，还是政府支持力度、资源倾斜优势上看，发行人在行业内仍占据地区垄断地位。

七、发行人法人治理结构及相关机构运行状况

发行人按照《中华人民共和国公司法》及中国的其他有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《深圳市地铁集团有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、董事会、经营管理机构、财务会计制度、利润分配等做出了明确的规定。

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。发行人设立了董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；发行人经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。由于深圳市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一出资人即股东，发行人并未设立股东会。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

图 公司治理结构图



（一）治理结构

1、出资人

根据《深圳市地铁集团有限公司章程》的规定，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为公司的唯一股东，以其全部出资额为限对公司承担责任，并依法享有各项权利：

- （1）享有国有资产收益权；
- （2）决定公司经营方针和投资计划；
- （3）审议批准公司发展战略规划；
- （4）委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；
- （5）审议批准董事会、监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案或弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）作出决议；

(10) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算作出决议；

(11) 审议批准公司章程及章程修正案；

(12) 决定公司及其全资、控股公司的以下投资事宜：

1) 主业范围以外的投资事宜；

2) 投资额在公司净资产的50%以上的投资事宜；

3) 在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；

4) 直管企业资产负债率在70%以上的直接投资项目或下属企业为投资主体且下属企业资产负债率在70%以上的投资项目；

5) 与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国有企业、央企、其他地方国企）没有实际控制权的投资事宜。

但涉及轨道交通等政府投资决策项目的投资事宜，按照政府有关规定执行。

(13) 决定公司及其全资、控股公司以下产权变动事宜：

1) 公司股权变动事宜，其中公司控股权（含绝对控股权和相对控股权，下同）发生变化的，应当报请深圳市人民政府批准；

2) 主业范围内的控股权变动事项、承担重大专项任务或对市场属国资国企战略布局有重要意义的国有产权变动事项。

(14) 根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项；

(15) 对按照规定由深圳市政府、出资人批准的经济行为所涉及的资产评估项目进行核准或备案。

(16) 审议批准市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份转让方案；

(17) 审议批准市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份质押融资事项；

（18）审议批准直管企业及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；

（19）审议批准以下事项：受让上市公司股份、转让参股上市公司的股份、与上市公司进行资产重组、上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券、国有股东参股的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组等事项，按照证券监管规定和国资监管规定，需报出资人同意的事项；

（20）审议批准公司及所属企业与无产权关系法人之间的担保；审议批准公司及所属企业为境外融资提供担保；公司及所属企业为购房客户提供按揭担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

（21）审议批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；

（22）审议批准实施管理层和核心骨干持股的企业名单；

（23）审核公司及所属企业定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额（价值）30万元以上，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额50万元以上，或年度累计捐赠总额100万元以上的对外捐赠；

（24）法律法规或市国资委发布的相关监管制度及本章程规定的由市国资委行使的其他职权。

2、董事会

根据《深圳市地铁集团有限公司章程》的规定，董事会为公司的经营决策机构，向出资人负责。董事会成员9人，其中包括外部董事6名（含一名由财务总监兼任的外部董事），内部董事3名（含一名职工董事）。董事长1人，由市国资委依法从董事会成员中指定。董事中非职工董事由市国资委委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，董事任期届满，经聘任可以连任。董事会行使下列职权：

（1）确保国家的法律法规和市国资委的各项监管制度在公司执行；

（2）向市国资委报告工作，执行市国资委的决议，维护国有资产出资人的利益；

- (3) 涉及三重一大事项需报董事会审议的，应先履行公司党委会决策程序；
- (4) 制订公司的发展战略规划方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- (6) 制订公司利润分配方案或弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (8) 制订公司发行债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的方案；
- (9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (10) 制订公司的章程草案和章程修订草案；
- (11) 根据市国资委的推荐，聘任或者解聘公司总经理；
- (12) 根据总经理的提名，审议批准聘任或者解聘公司副总经理、总经济师、总工程师、财务负责人、安全总监（副总经理人选调整方案应事先与市国资委充分沟通）；以及公司副总经理、总经济师、总工程师、财务负责人、安全总监的考核和报酬事项；
- (13) 根据董事长的提名决定聘任或解聘董事会秘书；
- (14) 审议批准公司的经营计划和投资方案；
- (15) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- (16) 审议批准董事会各专门委员会议事规则；
- (17) 审议批准公司薪酬、财务管理、投资、产权变动、内部控制等基本管理制度；
- (18) 审议批准公司薪酬方案、特殊贡献奖励办法以及相关事项；
- (19) 审议批准公司企业年金方案、住房公积金方案；
- (20) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；

（21）审议批准公司及其全资、控股公司不需报市政府、市国资委审批的其他投资事项，但轨道交通等政府投资决策项目配置的土地及物业开发项目的投资事宜，董事会在审议决策前，需就轨道交通等政府投资决策项目与配置的土地及物业开发在投融资上的总体平衡情况，与市国资委充分沟通；

（22）审议批准公司及其全资、控股公司不需报市政府、市国资委审批的其他产权变动事项；

（23）审议批准通过证券交易系统转让参股上市公司股份，且未达到相关国资监管规定须报国资监管机构审核的事项；

（24）审议批准公司除发行债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）以外的债务融资方案；

（25）审议批准以下事项：受让上市公司股份、转让参股上市公司的股份、与上市公司进行资产重组、上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券、国有股东参股的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组等事项，按照证券监管规定和国资监管规定，需报董事会审议批准的事项；

（26）审议批准公司和控股、参股公司之间符合规定的贷款担保事项；

（27）审议批准公司的会计政策和会计估计及其变更，重大会计差错更正，资产减值准备的计提及转回；

（28）审议批准公司及下属全资、控股公司资产抵押事项；

（29）审议批准公司及下属全资、控股公司资产减值准备财务核销情况；

（30）审议批准公司及下属全资、控股公司以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为（存贷款业务属于企业主营业务的除外）。

1) 对外提供借款属于下列情形之一的，应当经董事会全体董事三分之二以上决定：

a. 连续十二个月内累计对外提供借款金额超过公司最近一期经审计净资产的10%（含本数）；

b. 对外提供借款总额超过公司最近一期经审计净资产50%（含本数）以后提供的任何借款；

c. 借款对象的资产负债率超过70%（含本数）；

d. 向非实际控制的企业提供借款。原则上不得为非实际控制的投资企业提供借款，如因特殊情况确需提供借款的，不得超过公司按持股比例计算的相应借款份额。

2) 但属于下列情形之一的对外借款实行，经全体董事过半数以上表决同意即可：

a. 公司及下属全资、控股公司为其控股50%以上（含本数）公司提供借款；

b. 公司及下属全资、控股公司的控股子公司为其控股50%以上（含本数）子公司提供借款；

c. 公司全资、控股公司为其母公司提供借款。

(31) 审议批准公司年度报告；

(32) 审议批准投资项目的后评价报告；

(33) 审议批准公司减持参股上市公司股份的后评价报告；

(34) 审议和决策公司及下属全资、控股公司对外捐赠，其中市国资委规定需要上报审核的，应于决策前报市国资委审核同意；

(35) 对需报市政府、市国资委审批的重大投融资、贷款担保、资产重组、产权变动、上市公司股权转让、股份质押、重大资产处置、资本运作、大额捐赠等重大事项进行审议；

(36) 领导和监督公司全面风险与内部控制管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育，审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握企业面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策。

(37) 审议批准所属公司（上市公司除外）长效激励约束机制；

(38) 审议实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订直管企业及所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；

(39) 审议批准未纳入预算的参股上市公司减持事项。

3、党委会

根据《党章》规定，发行人设立中国共产党深圳市地铁集团有限公司委员会（以下简称公司党委）和中国共产党深圳市地铁集团有限公司纪律检查委员会（以下简称公司纪委）。公司党委和公司纪委的书记、副书记、委员的职数按上级党委批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。

公司党委发挥领导作用，承担从严管党治党责任，落实党风廉政建设主体责任，主要行使以下职权：

(1) 保证监督党和国家的方针政策、重大部署在本企业的贯彻执行；

(2) 参与企业重大问题的决策，支持股东大会、董事会、监事会、经理层依法行使职权，促进企业提高效率、增强竞争实力、实现国有资产保值增值；

(3) 落实党管干部和党管人才原则，负责建立完善适应现代企业制度要求和市场竞争需要的选人用人机制，确定标准、规范程序、组织考察、推荐人选，建设高素质经营管理者队伍和人才队伍；

(4) 研究部署公司党群工作，加强党组织的自身建设、党员和党支部书记队伍建设，领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群团组织；

(5) 全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作；

(6) 研究其他应由公司党委决定的事项。

党委讨论并决定以下事项：

(1) 学习党的路线方针政策和国家的法律法规，上级党委和政府重要会议、文件、决定、决议和指示精神，同级党员代表大会决议、决定，研究贯彻落实和宣传教育措施；

(2) 全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设

和制度建设；

（3）加强各级领导班子建设、人才队伍建设的规划、计划和重要措施；公司党委委员分工、党组织设置、党组织工作机构设置、党组织换届选举，以及管理权限内的干部任免，企业中层管理人员和其他重要人事安排事项；

（4）以党委名义部署的重要工作、重要文件、重要请示，审定全资、控股公司党组织提请议定的重要事项等；

（5）党委的年度工作思路、工作计划、基层党组织和党员队伍建设方面的重要事项；

（6）党内先进典型的宣传、表彰和奖励；审批直属党总支、支部发展新党员；大额党费的使用；

（7）党风廉政建设和反腐败工作的制度、规定，反腐倡廉工作部署，审议公司纪委工作报告和案件查处意见，管理权限内的重大案件立案和纪律处分决定；

（8）公司职工队伍建设、精神文明建设、企业文化建设等方面的重大问题；

（9）公司定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额（价值）30万以下，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额50万元以下，或年度累计捐赠总额100万元以下的对外捐赠及赞助；

（10）对由集团公司核准或备案的公司及全资、控股公司的资产评估项目，由集团公司党委会决定；

（11）需党委研究决定的其他事项。

党委讨论审定以下事项：

（1）工会、共青团、义工联等群团组织提请公司党委会审定的问题；

（2）工会、共青团、义工联等群团组织的工作报告，工代会、职代会、团代会等会议方案，涉及职工切身利益的重大事项；

（3）工会、共青团、义工联等群组织的工作计划和重要活动方案、重要

的评选、表彰和推荐、上报的各类先进人选；

（4）工会、共青团、义工联等群团组织的岗位设置、主要负责人的推荐、增补、调整和审批。

党委参与决策以下事项：

（1）公司贯彻落实党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重大举措；

（2）公司的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构的设计和调整，全资、控股公司的设立和撤销；

（3）公司章程草案和章程修改方案；

（4）公司发展战略、中长期发展规划；

（5）公司生产经营方针；

（6）公司重大投融资、贷款担保、资产重组、产权变动、重大资产处置、重大项目安排、资本运作、大额捐赠、大额资金使用等重大决策中的原则性方向性问题；

（7）公司重要改革方案的制定、修改；

（8）需提交董事会、经理层通过的重要人事安排；

（9）公司在安全生产、维护稳定等涉及政治责任和社会责任方面采取的重要措施；

（10）公司考核、薪酬制度的制定、修改；

（11）需党委参与决策的其他事项。

党委参与重大问题决策的主要程序：

（1）党委召开党委会，对董事会、经理层拟决策的重大问题进行研究讨论，提出意见和建议。

（2）进入董事会、经理层尤其是任董事长或总经理的党委成员，在议案正

式提交董事会或总经理办公会前，就党委的有关意见和建议与董事会、经理层其他成员进行充分沟通。

（3）进入董事会、经理层的党委成员在董事会、经理层决策时，充分表达党委意见和建议，并将决策情况及时向党委报告。

（4）进入董事会、经理层的党委成员发现拟作出的决策不符合党的路线方针政策和国家法律法规，或可能损害国家、社会公众利益和企业、职工的合法权益时，应提出撤销或缓议该决策事项的意见。会后及时向党委报告，通过党委会形成明确意见向董事会、经理层反馈。如得不到纠正，及时向上级党组织报告。

4、监事会

根据《深圳市地铁集团有限公司章程》的规定，监事会由5名监事组成，其中3名监事由市国资委委派，2名监事由职工代表出任。监事会设主席1名，由市国资委从监事会成员中指定，职工监事由公司职工代表大会选举产生，市国资委委派的监事对市国资委负责并报告工作。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员履行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、本章程或者市国资委决定的董事、高级管理人员提出处理意见，必要时直接提出罢免建议；

（3）制止和纠正董事、高级管理人员损害市国资委和公司利益的行为，董事、高级管理人员不予纠正的，有权向市国资委报告；

（4）对公司的重大生产经营活动行使监督权。必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查，相关费用由公司支付；

（5）按市国资委的要求，参与市国资委组织的对公司董事会规范运作的评价工作；

（6）提议召开董事会临时会议；

（7）依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 公司章程规定的其他职权。

5、总经理

根据《深圳市地铁集团有限公司章程》的规定，总经理对董事会负责并行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司发展战略规划草案；

(4) 拟订公司年度预算方案和决算草案；

(5) 拟订公司利润分配方案或弥补亏损草案；

(6) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；

(7) 拟订公司发行债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草案；

(8) 拟订公司内部管理机构的设置草案；

(9) 对需报市政府、市国资委、董事会审批的重大投融资、贷款担保、对外借款、资产重组、产权变动、上市公司股权转让、股份质押、重大资产处置、资本运作、大额捐赠等重大事项进行审议；

(10) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经济师、总工程师、财务负责人、安全总监（副总经理人选调整方案应事先与市国资委充分沟通）；

(11) 审议投资项目的后评价报告；

(12) 审定轨道交通等政府投资项目的后评价报告，并按政府相关程序报批；

(13) 审议公司减持参股上市公司股份的后评价报告；

(14) 组织编制轨道交通等政府投资决策项目及为其配置的土地及物业开发与经营项目的可行性研究报告、投资建设开发方案及所涉及的国有产权变动方案

等相关文件；

（15）拟订公司风险管理策略及内部控制草案；

（16）拟订公司财务管理、投资、产权变动、内部控制等基本管理制度；

（17）制定公司的具体规章制度；

（18）决定除本章程规定之外的其他需公司作为全资、控股公司股东发表意见的事项；

（19）拟订公司中长期激励机制以及全资、控股上市公司股权激励计划；

（20）提出企业及下属企业管理层和核心骨干持股的总体方案。

（二）发行人内部管理制度建立和运行情况

1、内控制度建设

发行人推进规章制度的体系化建设和管理，指定专门机构规范制度的制订、审批和发布流程，规范公司内部业务流程和管理，控制企业经营过程中的风险，通过不断健全和完善管理制度确保企业的有序经营。截至2019年9月末，集团公司规章制度合计329项。其中章程规则类21项，法律事务类9项，党群工会类17项，监察审计类29项，行政后勤类22项，人力资源类32项，财务管理类27项，企业管理类14项，资源及物业开发类9项，规划设计类7项，工程建设类46项，安全质量类55项，招标采购类29项，档案科研类12项。

具体如下：

（1）财务管理方面

发行人为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发了《深圳市地铁集团有限公司货币资金管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司全面预算管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司财务事项授权审批管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司财务信息系统管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司应收款项管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产评估管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司理财投资管理暂行办法》、《深

圳市地铁集团有限公司资产减值准备财务核销管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司发票管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司差旅费管理办法》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、资金管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

（2）融资管理方面

发行人建立了完善的融资管理制度。财务部负责制定融资草案，包括向金融机构（包括银行和非银行金融机构）申请授信额度及贷款（含承兑汇票、银行保函）和对外公开发行债券的方案，按照融资类型、涉及金额进行相应的层级审批流程，经有权审批部门审议通过后批准实施。发行人制订了《深圳市地铁集团有限公司货币资金管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司全面预算管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司融资管理暂行办法》等管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。

（3）投资管理方面

发行人为了加强投资管理，先后下发了《深圳市地铁集团有限公司城市轨道交通工程投资控制管理办法》、《融资管理暂行办法》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目立项、投资项目核准与备案、投资项目实施的监控管理等内容，加强了对城市轨道交通建设工程、物业开发和经营性资源投资的管理。

（4）担保管理方面

发行人为了防范担保业务中存在的风险，2008年下发了《深圳市地铁集团有限公司对外担保管理办法》，办法规定发行人不得为无产权关系的企业或个人提供担保，原则上不得为参股企业提供担保，未经市国资委和政府其他有关部门批准，不得为境外融资提供担保。公司担保必须经过公司董事会批准后实施。通过规范财务担保行为，发行人将担保资源集中到支持集团成员单位重点项目的融资业务上。

（5）人力资源管理方面

为了深化干部人事制度改革和深化企业分配制度改革，深圳地铁集团印发了《深圳市地铁集团有限公司劳动合同管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司员工绩效考核管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团中层管理人员聘任管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司企业年金方案》、《深圳市地铁集团有限公司施工现场津贴发放管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司特殊贡献奖管理办法（试行）》等人力资源管理办法，强化了对分（子）公司的管控，建立了适应市场经济人力资源配置需求的新型劳动用工制度和激励约束机制。

（6）资产管理方面

公司制定、下发了《深圳市地铁集团有限公司固定资产管理办法》、《深圳市地铁集团运营生产用固定资产管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司代建保障性住房管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有限公司设备采购合同验收程序》的通知，上述管理办法对主要资产的新增、日常管理、报废等环节实施全过程管理，确保了资产的完整和安全。

（7）综合经营管理方面

发行人为了不断提高综合经营管理水平，提高经营管理效率，预防和完善经营管理中存在的制度缺陷，先后制定、下发了《深圳市地铁集团有限公司规章制度建设管理办法（试行）》、《授权管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司全面预算管理考核暂行规定》、《深圳市地铁集团有限公司统计报表及规范化管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司内部审计管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司安全监督检查管理办法（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司部门绩效考核办法》等管理办法和规范，其覆盖了内部经营结算、审计、质量管理、安全生产等各领域。

（8）关联交易制度

发行人制定了《深圳市地铁集团有限公司应收款项管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司员工与业务关联单位交往暂行规定》等制度，规范关联方之间交易的财务处理。发行人遵循诚实、信用、平等、资源、等价、有偿的原则进行关联交易管理，发行人关联交易价格参照第三方提供相同或类似服务的公平价格，

由企业双方协商确定，发行人依据具体的关联交易行为，签订相关的合同或协议，明确交易价格。对于股权转让款项，发行人根据股权转让协议支付股权转让款项，对于合营企业的关联交易，发行人根据合营企业成立时双方有关协议，明确收入分配。

（9）对子公司、分公司的管理

发行人根据国家的相关政策法规制订了符合自身实际的下级公司管理办法，主要包括《授权管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司城市轨道交通工程投资控制管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司物业开发与经营性资源投资项目审批与管理暂行办法》、《深圳市地铁集团公司运营分公司管理授权暂行办法》等，在财务事项与资金支付审批、工程投资管理、招投标管理、人力资源管理、安健环管理、风险管理等各方面建立了系统的制度与机制，明确规定了各类业务的审批权限和流程，采取逐级授权实施管理控制，实现了公司与下级公司政策执行的统一、协调，建立健全的下级公司法人治理结构，有利于执行现代企业管理规范操作，提高整体管理水平。

（10）信息披露管理

发行人根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《深圳市地铁集团有限公司信息披露管理制度》，对应当向债券投资者披露的信息内容、信息披露标准、信息的传递、审核、披露流程等作出了相关规定。

（11）安全生产方面

发行人根据国家的相关政策法规制订了安全生产管理办法，主要包括《深圳市地铁集团有限公司消防安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司特种设备安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司运营安全信息通报反馈实施细则》、《深圳市地铁集团有限公司安全生产事故隐患排查治理管理办法》、《办公场所消防安全管理工作暂行规定》、《深圳市地铁集团有限公司建设工程施工、监理单位安全生产管理人员配备标准》、《建设单位工程施工安全质量分级检查操作细则》、《地铁施工围挡内广告设施安全管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有

限公司建设工程安全监理职责与考核办法》、《深圳市地铁集团有限公司工程建设地下管线设施安全保护管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司施工起重机械安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司建设工地安全管理规定（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司建设工程安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司安全监督检查管理办法（暂行）》、《安全生产教育和培训规定（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司地铁工程施工单位安全生产考核与奖惩办法》、《地铁车站烟气控制与人员疏散系统设计导则》、《深圳市地铁集团有限公司危险性较大的分部分项工程安全管理细则》、《深圳市地铁集团有限公司地铁运营安全保护区和建设规划控制区工程管理办法》、《深圳地铁三期工程施工安全预警响应管理办法（修订版）》、《深圳市地铁集团有限公司重大生产安全事故隐患治理挂牌督办管理办法》等，积极完善工程建设作业管理，建立安全生产责任制度，将安全生产放于日常运营工作首要位置。

发行人全面落实安全生产“一岗双责”。严格执行《安全生产责任制》、《业主代表管理规定》和《问责管理暂行办法》，从董事长-总经理-分管领导-部门负责人-岗位员工层层签订责任书，着力构建安全生产“决策-监督-执行”三级体系，打造安全质量监管横向覆盖、纵向延伸的全面管理网络，建立健全安全生产管理长效机制，地铁建设、运营、物业与资源开发的安全质量处于可控状态。

（12）资金运营内控制度及资金管理模式

为防范风险，规范操作，加强发行人及下属子公司的资金监督和管理，提高资金使用效率，发行人建立资金运营内控制度，采取以集权管理为主、分权管理为辅的管理模式，具体包括：统一制度、统一计划、分级管理和动态监控。

统一制度：发行人财务部统一制定公司资金及风险管理制度，并组织实施和监督，一级经营单位根据本办法，结合自身的具体情况，制订相应的管理办法及审批流程，报发行人财务部备案。

统一计划：发行人按照战略规划和各业务单元年度经营计划制定全面预算，由发行人财务部对集团融资进行统一管理。

分级管理：发行人财务部负责资金集中管理、银行关系管理、银行总体授信

额度管理、发行人整体资产负债率监控及对发行人整体负债结构做出合理安排。

动态监控：发行人财务部统一建立风险监控和融资监控体系，动态监控发行人及下属子公司的财务风险、融资状况。发行人凭借较为完善的资金管理制度及良好的信用水平，能够在发生应急事件时，启动短期资金调度应急预案，通过调度下属子公司资金往来，银行融资支持等手段，有效化解应急风险事件。

（13）短期资金调度应急预案

为尽可能提高负债稳定性和资产流动性，明确弥补短期资金缺口的工作程序，发行人建立资金调度应急预案。公司在施行动态监控的情况下，由集团总部统一调度调剂余缺、市场融资、减持流动性较强的资产等。公司强调提高流动性管理的预见性，同时规定下属子公司在确保正常生产经营资金周转和对外投资等资金需求的同时，坚持余额最低化原则，由财务财务部根据集团资金需求情况进行统筹安排、调剂下属子公司临时余缺，并向金融机构办理集团授信额度，实现内部授信额度统一调配，同时充分利用金融市场加强融资能力，降低流动性风险。

2、内控制度有效性

发行人制订的各项内部控制制度较健全、有效，执行情况良好。发行人设有法律审计与风险控制部执行内部审计工作，内部审计的责任之一是对内控制度的有效性进行审查。此制度安排较好的促进了发行人内部控制的建立健全。近三年以来，发行人未发生重大内控事故。

八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

报告期内，发行人及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在重大违法违规及受行政处罚的事项。

公司董事、高级管理人员的任职符合《公司章程》的规定。

九、发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人

在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

（一）资产方面

发行人的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况；公司依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

《公司章程》中规定，发行人实行独立核算，自负盈亏，所有经费统一调配，专项管理；深圳市国资委作为发行人的投资方，保证发行人独立法人地位，不干预发行人对法人财产独立支配和自主经营的权利。

（二）人员方面

发行人仅有唯一的出资人即股东深圳市国资委，不设立股东会。公司设立董事会，董事会对出资人负责，出资人可以授权公司董事会行使出资人的部分职权并决定公司重大事项。公司设立监事会，监事会对出资人负责。

发行人在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。发行人总经理、其他高级管理人员和主要员工均在公司工作并领取报酬；人员方面，发行人总经理和其他高管人员均属专职，未在发行人股东单位任职，在公司领取薪酬。

（三）机构方面

发行人完善了各项规章制度，建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。

（四）财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

（五）业务经营方面

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

十、关联方关系及交易情况

（一）关联方情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东及实际控制人。

2、发行人的子公司

详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人组织结构和权益投资情况”。

3、发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人组织结构和权益投资情况”。

4、其他关联方

表 2019 年 1-9 月与发行人发生关联方交易的其他关联方情况

关联方名称	与发行人关系
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

（二）定价依据及定价原则

发行人与关联方之间发生的关联交易遵循公开、公平、公正、诚实信用和等价有偿的原则进行。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。公司所有关联方交易定价依据市场化原则进行招投标确定。

（三）与关联方发生的重大关联交易

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务

表 截至 2019 年 9 月末发行人接受关联方劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-9 月 发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
深圳市深圳通有限公司	票款收入清分手续费	1,191.59	2,082.60	1,958.80	1,975.47

（2）销售商品、提供劳务

表 截至 2018 年末发行人为关联方提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-9 月 发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
深圳市深圳通有限公司	储蓄卡代理手续费	180.89	379.38	528.45	667.92
深圳市深圳通有限公司	客服网点租金	3.46	4.34	-	
深圳市朗通房地产开发有限公司	广告收入	3.94	372.36	27.51	
深圳报业地铁传媒有限公司	广告收入	16,259.70	21,056.59	16,772.06	

2、关联租赁情况

表 截至 2018 年末发行人向关联方出租资产情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-9 月 确认的租赁收益	2018 年确认的 租赁收益	2017 年确认的 租赁收益	2016 年确认的 租赁收益
深圳市深圳通有限公司	房产	177.03	240.10	193.70	432.12
深圳市朗通房地产开发有限公司	房产	73.10	93.55	89.10	
深圳中车轨道车辆有限公司	房产	31.37	41.77	39.78	
深圳市深圳通电子商务有限公司	房产	63.70	97.06	77.76	
深圳前海基础设施投资	房产	1,954.53	286.90	224.97	

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-9 月确认的租赁收益	2018 年确认的租赁收益	2017 年确认的租赁收益	2016 年确认的租赁收益
基金管理有限公司					

注：2018 年 11 月 2 日地铁集团已转让所持有的深圳前海基础设施投资基金管理有限公司 8.33% 的股份，已办理工商变更。深圳前海基础设施投资基金管理有限公司从该日起不再是公司关联方。

3、关联方应收应付情况

(1) 应收关联方款项

表 截至 2019 年 9 月末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 1-9 月		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市深圳通有限公司	7,700.94	-	9,372.16	-	9,513.02	-	25,347.15	
应收账款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	677.16	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	99.36	-	16.31	-	138.75	-	-	-
其他应收款	深圳中车轨道车辆有限公司	239.66	-	233.35	-	221.04	-	207.33	-
其他应收款	深圳市深圳通有限公司	120.06	-	108.37	-	91.04	-	-	-
其他应收款	深圳市朗通房地产开发有限公司	15.90	-	-	-	16.75	-	-	-
其他应收款	深圳市现代有轨电车有限公司	8.89	-	-	-	32.57	-	-	-
其他应收款	万科企业股份有限公司	537,922.00	-	381,122.00	-	183,260.00	-	-	-

(2) 应付关联方款项

表 截至 2019 年 9 月末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 1-9 月	2018 年末	2017 年末	2016 年末
------	-----	--------------	---------	---------	---------

应付账款	深圳市深圳通有限公司	4,181.25	3,302.14	4,662.33	32,211.69
应付账款	深圳中车轨道车辆有限公司	-	-	47.06	-
应付账款	深圳报业地铁传媒有限公司	-	-	19.12	-
其他应付款	深圳市深圳通有限公司	1,632.99	1,702.90	1,552.05	1,525.69
其他应付款	深圳市朗通房地产开发有限公司	124.27	36.10	4.06	10.57
其他应付款	深圳市深圳通电子商务有限公司	32.09	32.09	22.09	-
其他应付款	深圳中车轨道车辆有限公司	9.40	9.40	6.96	-
其他应付款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	749.65	749.65	60.41	-
其他应付款	万科企业股份有限公司	31,360.00	31,360.00	31,360.00	-
其他非流动负债	万科企业股份有限公司	118,294.77	118,294.77	118,294.77	-
预收款项	深圳市深圳通有限公司	0.38	9.80	10.36	-
预收款项	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	-	713.95	-	-
预收款项	深圳市深圳通电子商务有限公司	1.26	13.73	-	-

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排财务部负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按照中国证监会和深圳证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息披露事项。发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向深交所提交并披露上一年度的年度报告和本年度的中期报告。

在本次公司债发行过程及存续期间，发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》及配套文件的相关规定，通过深圳证券交易所网站（www.szse.cn）披

露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

第四节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告的审计情况

本募集说明书中的财务数据均来源于发行人 2016 年、2017 年、2018 年经审计的审计报告及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表。请投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注，发行人对相关事项已作详细说明。除特别说明外，本募集说明书中所涉及的 2016 年、2017 年、2018 年经审计的审计报告及 2019 年 1-9 月财务数据均为发行人当年合并报表口径。

发行人 2016 年合并及母发行人会计报表由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具了信会师报字【2017】第 ZI20010 号审计报告；考虑到立信会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为发行人提供审计服务，为保证发行人审计独立性、客观性，发行人于 2018 年更换审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。发行人 2017 年、2018 年合并及母发行人会计报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，分别出具了致同审字（2018）第 441ZA6894 号、致同审字（2019）第 441ZA7598 号审计报告。发行人近三年审计报告意见类型均为标准无保留意见。

二、主要会计政策及会计估计变更

发行人自 2008 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则解释以及其他相关规定编制（以下合称“新会计准则”）。

（一）会计估计变更

报告期内，发行人不存在会计估计变更的情形。

（二）会计政策变更

1、2016 年度会计政策变更

（1）执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会【2016】

22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。根据该规定，发行人：

1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。

4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。

(2) 当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额具体如下：

表 前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加	不适用
2	将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目。	税金及附加、管理费用	税金及附加增加 24,771,816.88 元， 管理费用减少 24,771,816.88 元
3	将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”项目。	应交税费、其他流动资产	应交税费增加 4,139,499,797.18 元， 其他流动资产增加 4,139,499,797.18 元

(3) 根据深地铁董纪（2017）2 号会议纪要审议同意，严格按照《企业会计

准则》相关规定，计提运营生产用固定资产折旧，将融资利息确认为当期损益，同意此变更进行追溯调整。发行人补提运营生产固定资产折旧，本年追溯调整减少期初净资产 419,401.47 万元，减少上年净利润 138,285.08 万元，减少期初资产 419,401.47 万元；融资利息确认为当期损益，本年追溯调整减少期初净资产 482,208.61 万元，减少上年净利润 97,382.70 万元，减少期初资产 482,208.61 万元。

2、2017 年度会计政策变更

表 2017 年度发行人重要会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元）
<p>《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；</p> <p>修改了财务报表的列报，在合并利润表和个别利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。</p> <p>对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。</p>	经董事会批准	① 持续经营净利润	6,647,973,028.45
		② 终止经营净利润	
<p>根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。</p> <p>对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。</p>	-	① 其他收益	46,037,293.04

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元）
<p>根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。</p> <p>相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，修订后的营业外收支反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。</p> <p>对比较报表的列报进行了相应调整。</p>	经董事会批准	① 资产处置收益 -2017 年	-373,760.77
		② 资产处置收益 -2016 年	-13,846.21
		③ 营业外收入 -2017 年	
		④ 营业外收入 -2016 年	-3,305.62
		⑤ 营业外支出 -2017 年	-373,760.77
		⑥ 营业外支出 -2016 年	-17,151.83

3、2018 年度会计政策变更

发行人按照权益法核算的万科企业股份有限公司按照新收入准则和新金融工具准则的要求，就累积影响数对 2018 年年初留存收益及其他报表项目进行了调整，但无需重述 2017 年度比较财务报表数据。发行人在编制 2018 年度母公司及合并财务报表时，相应调整期初留存收益 648,933,533.04 元，调整期初其他综合收益-557,063.34 元。

三、发行人报告期的会计报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	700,676.20	1,250,354.22	1,772,513.94	2,985,289.48
应收票据	58.01	623.86	-	-
应收账款	90,581.55	108,801.87	106,139.59	55,659.28
预付款项	9,749.22	5,154.63	4,682.44	4,861.59
其他应收款	853,303.02	737,193.34	253,845.42	153,339.77
存货	5,190,090.89	5,355,849.36	5,249,239.60	4,958,216.45
其他流动资产	1,651,448.83	2,821,035.64	2,991,958.42	2,013,949.98
流动资产合计	8,495,907.72	10,279,012.91	10,378,379.42	10,171,316.55
非流动资产：				
可供出售金融资产	77,176.20	77,176.20	79,685.90	2,240.00
长期股权投资	8,065,568.34	7,866,162.65	7,143,101.78	35,632.26
投资性房地产	365,202.39	309,894.24	74,430.35	71,947.59
固定资产	13,384,805.66	12,397,345.06	13,072,683.29	6,664,978.69
在建工程	8,219,954.80	7,439,885.08	5,161,253.92	9,426,893.56
无形资产	189,449.48	189,538.11	241,850.02	240,654.42
商誉	6,505.17	6,505.17	6,505.17	6,505.17
长期待摊费用	464.13	645.71	388.46	848.19
递延所得税资产	7,341.05	7,341.05	6,784.21	998.12
其他非流动资产	843,161.37	615,839.69	509,412.53	516,804.37
非流动资产合计	31,159,628.61	28,910,332.97	26,296,095.63	16,967,502.36
资产总计	39,655,536.33	39,189,345.89	36,674,475.05	27,138,818.91
流动负债：				
短期借款	113,000.00	483,000.00	180,000.00	45,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,712,175.50	1,640,501.18	1,571,104.58	1,112,368.69
预收款项	1,978,853.26	2,468,723.74	1,845,492.86	1,068,215.20
应付职工薪酬	95,667.57	118,532.60	81,120.74	41,194.60
应交税费	395,718.77	400,727.22	418,139.14	111,388.47
其他应付款	272,914.80	311,657.82	319,820.31	396,923.21
一年内到期的非流动负债	773,767.25	803,166.39	318,723.50	19,025.78
其他流动负债	700,000.00	300,000.00	-	-
流动负债合计	6,042,097.14	6,526,308.95	4,734,401.13	2,794,115.93
非流动负债：				
长期借款	4,245,323.02	4,579,484.32	5,613,078.04	1,518,458.04
应付债券	404,227.41	453,244.23	668,592.76	1,347,410.92
长期应付款	3,126,932.90	3,587,940.49	3,570,591.48	3,066,359.85
递延收益	1,459.87	354.00	186.00	627.88
递延所得税负债	33.08	33.08	1,628.65	1,629.38
其他非流动负债	193,323.21	156,854.34	156,886.80	512,198.54
非流动负债合计	7,971,299.49	8,777,910.46	10,010,963.74	6,446,684.61
负债合计	14,013,396.63	15,304,219.41	14,745,364.87	9,240,800.55

项 目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
所有者权益：				
实收资本（或股本）	4,407,136.00	4,407,136.00	4,407,136.00	4,407,136.00
资本公积	19,844,426.92	18,533,767.72	17,241,244.66	13,728,042.30
其它综合收益	-78,520.95	-78,117.53	-1,436.00	30.12
专项储备	3,716.11	295.53	5.42	5.00
盈余公积	125,895.49	125,895.49	47,949.05	228.45
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,106,434.94	717,334.78	41,466.29	-444,929.87
归属于母公司股东权益	25,409,088.52	23,706,311.99	21,736,365.42	17,690,512.01
少数股东权益	233,051.18	178,814.48	192,744.76	207,506.36
所有者权益合计	25,642,139.70	23,885,126.47	21,929,110.18	17,898,018.37
负债和所有者权益总计	39,655,536.33	39,189,345.89	36,674,475.05	27,138,818.91

注：2018 年 6 月，财政部颁发《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于一般企业报表格式进行了修订。发行人在编制 2018 年度报表时，采用了最新的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业），并对 2017 年相关数据进行了追溯调整。此表第三列列示的是 2018 年年报中经追溯调整的 2017 年财务数据，第四列列示的是 2017 年年报中经追溯调整的 2016 年财务数据，下同。

2、合并利润表

表 合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业收入	1,355,812.04	1,134,825.78	1,420,606.72	1,246,291.63
减：营业成本	943,761.99	1,019,160.67	900,572.97	884,757.42
营业税金及附加	181,932.77	67,248.47	272,756.89	181,196.11
销售费用	3,727.31	7,197.19	13,454.86	9,711.67
管理费用	47,451.17	54,956.72	45,362.42	32,591.74
研发费用	2,027.98	2,846.08	2,272.31	-
财务费用	192,271.88	294,739.83	249,267.60	146,817.05
资产减值损失	-	2,568.98	2,572.31	-112.51
加：其他收益	167.39	5,074.80	4,702.50	-
投资收益	516,499.04	1,037,204.74	725,420.24	14,504.18
资产处置收益	-1.94	-485.07	-37.38	-1.38
二、营业利润	501,303.43	727,902.30	664,432.71	5,832.95
加：营业外收入	3,244.74	389.96	1,183.54	1,385.46
减：营业外支出	4,794.31	2,014.26	447.68	985.27
三、利润总额	499,753.87	726,278.00	665,168.56	6,233.14
减：所得税费用	1,134.06	1,330.71	4,666.08	2,171.27
四、净利润	498,619.80	724,947.30	660,502.48	4,061.87
减：少数股东损益	-8,993.99	-13,745.40	-11,513.20	-14,706.96
五、归属于母公司所有者	507,613.79	738,692.69	672,015.68	18,768.83

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
的净利润				

3、合并现金流量表

表 合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	964,228.82	1,701,888.72	2,175,634.84	1,716,379.58
收到的税费返还	97.15	312.60	35.19	2.83
收到的其它与经营活动有关的现金	1,290,394.55	322,447.06	229,629.58	479,584.40
经营活动现金流入小计	2,254,720.51	2,024,648.39	2,405,299.62	2,195,966.81
购买商品接受劳务支付的现金	385,593.23	589,381.82	1,053,774.73	576,591.70
支付给职工以及为职工支付的现金	330,046.73	327,664.67	230,881.08	219,085.59
支付的各项税费	185,891.28	152,713.06	107,683.39	127,934.96
支付的其它与经营活动有关的现金	388,714.39	415,467.30	526,537.87	380,747.99
经营活动现金流出小计	1,290,245.63	1,485,226.85	1,918,877.07	1,304,360.24
经营活动产生的现金流量净额	964,474.89	539,421.54	486,422.55	891,606.57
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	2,831.64	256,182.05	5,290,000.00
取得投资收益所收到的现金	341,700.00	294,788.43	13,000.00	103,329.70
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收到的现金净额	1,329.43	85,225.37	-	0.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	-
收到的其它与投资活动有关的现金	6,000.00	-	-	35,213.70
投资活动现金流入小计	349,029.43	382,845.44	269,182.05	5,428,543.45
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	2,115,431.06	2,244,074.32	2,456,912.55	2,316,840.71
投资所支付的现金	24,450.00	100,521.00	6,758,543.63	4,650,568.80
支付的其它与投资活动有	84,000.00	-	-	12,840.79

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
关的现金				
投资活动现金流出小计	2,223,881.06	2,344,595.32	9,215,456.19	6,980,250.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,874,851.63	-1,961,749.88	-8,946,274.14	-1,551,706.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	944,000.00	1,433,800.00	3,806,030.00	2,780,850.00
借款所收到的现金	129,474.70	572,658.28	5,371,070.00	205,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	522.01
发行债券收到的现金	700,000.00	300,000.00	-	249,975.00
筹资活动现金流入小计	1,773,474.70	2,306,458.28	9,177,100.00	3,236,347.01
偿还债务所支付的现金	1,123,636.00	1,083,945.52	1,567,841.82	784,380.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	257,961.94	321,991.91	359,706.78	160,688.80
支付的其它与筹资活动有关的现金	31,140.79	-	-	40,928.58
筹资活动现金流出小计	1,412,738.73	1,405,937.43	1,927,548.59	985,997.39
筹资活动产生的现金流量净额	360,735.97	900,520.85	7,249,551.41	2,250,349.63
四、汇率变动产生的现金流量净额	-	258.32	-1,187.09	205.75
五、现金及现金等价物净增加额	-549,640.77	-521,549.17	-1,211,487.27	1,590,455.09
加：期初现金及现金等价余额	1,250,110.35	1,771,659.52	2,983,146.79	1,392,691.71
六、期末现金及现金等价物余额	700,469.58	1,250,110.35	1,771,659.52	2,983,146.79

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	590,155.49	1,119,369.40	1,649,870.48	2,877,050.57
应收票据及应收账款	8,232.43	9,092.36	9,985.80	22,179.91
预付款项	7,623.87	3,935.57	3,432.78	3,998.34
其他应收款	1,585,867.24	1,281,074.96	856,161.85	246,386.73
存货	2,816,953.55	2,989,340.26	2,911,126.24	2,670,172.65

项 目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
其他流动资产	1,410,489.19	2,581,075.48	2,753,075.52	1,778,756.23
流动资产合计	6,419,321.77	7,983,888.03	8,183,652.66	7,598,544.43
非流动资产：				
可供出售金融资产	77,174.20	77,174.20	79,685.90	2,240.00
长期股权投资	11,460,684.86	11,227,715.43	10,503,572.59	3,388,304.90
投资性房地产	365,202.39	309,894.24	74,430.35	71,947.59
固定资产	11,666,810.70	10,972,642.89	11,607,011.73	5,203,963.11
在建工程	7,658,943.44	6,582,824.95	4,316,188.92	8,603,387.03
无形资产	2,015.12	1,944.55	1,427.74	508.38
长期待摊费用	-	-	-	267.01
其他非流动资产	837,883.46	608,659.55	498,357.71	505,956.83
非流动资产合计	32,068,714.17	29,780,855.81	27,080,674.94	17,776,574.84
资产合计	38,488,035.94	37,764,743.84	35,264,327.60	25,375,119.27
流动负债：				
短期借款	100,000.00	380,000.00	150,000.00	5,000.00
应付票据及应付账款	1,643,652.02	1,527,659.50	1,460,701.06	1,033,779.13
预收款项	1,959,330.08	2,443,807.50	1,825,255.19	1,058,261.47
应付职工薪酬	57,876.82	73,549.02	43,212.44	23,965.09
应交税费	376,913.94	378,939.93	396,062.92	108,429.93
其他应付款	682,762.24	712,633.44	809,451.75	463,773.68
一年内到期的非流动负债	689,388.86	719,367.69	318,723.50	19,025.78
其他流动负债	700,000.00	300,000.00	-	-
流动负债合计	6,209,923.94	6,535,957.08	5,003,406.86	2,712,235.09
非流动负债：				
长期借款	3,675,634.98	3,974,326.28	4,923,000.00	825,000.00
应付债券	404,227.41	453,244.23	668,592.76	1,347,410.92
长期应付款	2,527,523.93	2,659,981.79	2,536,775.74	2,089,967.88
递延收益	150.00	150.00	150.00	150.00
其他非流动负债	193,323.21	152,975.78	152,974.22	510,351.93
非流动负债合计	6,800,859.53	7,240,678.09	8,281,492.72	4,772,880.73
负债合计	13,010,783.47	13,776,635.16	13,284,899.58	7,485,115.82
所有者权益 （或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,407,136.00	4,407,136.00	4,407,136.00	4,407,136.00
资本公积	19,597,297.45	18,539,043.58	17,246,204.86	13,732,160.67
其他综合收益	-77,541.15	-77,541.15	-162.38	-
专项储备	2,527.59	9.20	4.78	4.92
盈余公积	125,895.49	125,895.49	47,949.05	-
未分配利润	1,421,937.09	993,565.56	278,295.71	-249,298.14
所有者权益合计	25,477,252.47	23,988,108.68	21,979,428.02	17,890,003.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,488,035.94	37,764,743.84	35,264,327.60	25,375,119.27

2、母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业收入	1,190,064.11	846,730.08	1,177,795.28	988,739.50
减：营业成本	769,949.48	741,873.94	657,062.61	618,469.21
营业税金及附加	181,291.44	65,316.93	270,817.08	178,400.47
销售费用	2,977.34	5,216.33	13,260.09	9,691.68
管理费用	31,160.76	36,518.20	26,927.54	14,937.63
财务费用	65.89	260,636.53	212,296.95	108,424.56
资产减值损失	170,089.27	327.16	-	-
加：投资收益	517,062.77	1,044,286.72	725,640.40	14,504.18
资产处置收益	-1.94	-	-37.38	-1.30
其他收益	66.18	-	-	-
二、营业利润	551,656.94	781,127.71	723,034.04	73,318.84
加：营业外收入	173.41	223.08	1,133.62	124.91
减：营业外支出	4,734.02	1,886.37	117.03	450.93
三、利润总额	547,096.33	779,464.41	724,050.63	72,992.83
四、净利润	547,096.33	779,464.41	724,050.63	72,992.83
五、其他综合收益的税后净额	-	-77,323.07	-162.38	-
六、综合收益总额	547,096.33	702,141.34	723,888.25	72,992.83

3、母公司现金流量表

表 母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	765,304.20	1,318,069.49	1,801,641.48	1,447,914.85
收到的税费返还	97.14	229.04	23.97	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,324,368.85	302,213.28	217,986.61	379,655.03
经营活动现金流入小计	2,089,770.18	1,620,511.81	2,019,652.06	1,827,569.88
购买商品、接受劳务支付的现金	264,742.16	392,125.94	822,821.21	432,502.98
支付给职工以及为职工支付的现金	248,614.51	229,396.70	139,513.45	133,900.25
支付的各项税费	174,487.66	138,468.30	104,218.65	108,659.16

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
支付其他与经营活动有关的现金	400,959.36	463,101.87	766,319.43	386,719.74
经营活动现金流出小计	1,088,803.70	1,223,092.81	1,832,872.74	1,061,782.13
经营活动产生的现金流量净额	1,000,966.49	397,419.00	186,779.32	765,787.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	42,831.64	256,182.05	5,290,000.00
取得投资收益收到的现金	341,700.00	302,278.96	13,000.00	103,329.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,345.03	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	-	-	35,013.65
投资活动现金流入小计	349,045.03	345,110.60	269,182.05	5,428,343.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,070,023.35	2,067,580.24	2,215,294.40	2,286,306.60
投资支付的现金	47,450.00	100,521.00	6,798,543.63	4,658,978.80
支付其他与投资活动有关的现金	174,000.00	-	-	12,806.94
投资活动现金流出小计	2,291,473.35	2,168,101.24	9,013,838.04	6,958,092.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,942,428.33	-1,822,990.64	-8,744,655.99	-1,529,748.99
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	944,000.00	1,433,800.00	3,806,030.00	2,785,280.00
取得借款收到的现金	129,474.70	499,658.28	5,341,070.00	165,000.00
发行债券收到的现金	700,000.00	300,000.00	-	249,975.00
筹资活动现金流入小计	1,773,474.70	2,233,458.28	9,147,100.00	3,200,255.00
偿还债务支付的现金	1,096,910.00	1,048,612.03	1,494,002.14	721,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	246,995.84	289,905.32	322,211.56	125,587.06
支付其他与筹资活动有关的现金	17,320.94	-	-	19,080.89
筹资活动现金流出小计	1,361,226.78	1,338,517.35	1,816,213.70	865,667.95
筹资活动产生的现金流量净额	412,247.93	894,940.93	7,330,886.30	2,334,587.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	129.64	-189.73	205.75
五、现金及现金等价物净增加额	-529,213.91	-530,501.08	-1,227,180.09	1,570,831.55

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
加：期初现金及现金等价 余额	1,119,369.40	1,649,870.48	2,877,050.57	1,306,219.02
六、期末现金及现金等价 物余额	590,155.49	1,119,369.40	1,649,870.48	2,877,050.57

四、合并报表的范围变化

（一）2016 年度合并报表范围的变化

2016 年度，发行人新纳入合并范围的公司主要有一家，无新增不纳入合并范围的公司，具体情况如下表：

表 2016 年度合并范围变化情况

公司名称	新纳入合并范围的原因
深圳平南铁路有限公司	收购

（二）2017 年度合并报表范围的变化

2017 年度，发行人新纳入合并范围的公司主要有一家，无新增不纳入合并范围的公司，具体情况如下表：

表 2017 年度合并范围变化情况

公司名称	新纳入合并范围的原因
深圳市地铁商业管理有限公司	新设子公司

（三）2018 年度合并报表范围的变化

2018 年度，发行人合并范围无变化。

（四）2019 年 1-9 月合并报表范围的变化

2019 年 1-9 月发行人的合并范围内新增设立子公司 5 家，具体情况如下：

表 2019 年 1-9 月发行人合并报表范围的变化

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁运营集团有限公司	深圳	深圳	负责地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作	100	-	设立
深圳地铁建设集团有限公司	深圳	深圳	负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作	100	-	设立
深圳地铁置业集团有限公司	深圳	深圳	负责地铁上盖物业开发项目（含商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招标投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住房政策争取、租赁管理、保值增值等工作	100	-	设立
深圳地铁国际投资咨询有限公司	深圳	深圳	轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训	100	-	设立
深圳铁路投资建设集团有限公司	深圳	深圳	铁路、城际及其他轨道交通项目客货运输，仓储；铁路、城际及其他轨道交通工程勘察、设计、施工、监理（凭有效资质证开展经营）；铁路、城际及其他轨道交通项目经营及管理；铁路、城	100	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
			际及其他轨道交通设备维修；铁路、城际及其他轨道交通项目配套及沿线车站建设、广告；铁路运输设备管理；装饰设计；国内贸易；经营进出口业务；从事广告业务；产业投资；科技研发；轨道交通相关业务咨询。			

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下表所示：

表 截至 2019 年 9 月 30 日合并范围内子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁教育培训中心	深圳	深圳	教育培训	100		设立
深圳地铁物业管理发展有限公司	深圳	深圳	物业管理	100		设立
深圳地铁工程咨询有限公司	深圳	深圳	工程咨询	51	49	设立
深圳地铁前海国际发展有限公司	深圳	深圳	投资建设、投融资策划咨询服务	100		设立
深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚	地铁运营管理	100		设立
深圳市大正建设工程咨询有限公司	深圳市	深圳市	施工图设计文件审查，工程技术咨询	100		设立
深圳市桥业物业管理有限公司	深圳市	深圳市	自有物业管理	100		设立
深圳市金路工贸公司	深圳市	深圳市	国内商业、物资供销业	100		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市地铁商业管理有限公司	深圳市	深圳市	企业管理咨询	100		设立
深圳地铁万科投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51		设立
深圳地铁诺德投资发展有限公司	深圳	深圳	资产投资	51		设立
深圳市市政设计研究院有限公司	深圳	深圳	市政设计	100		同一控制下企业合并
深圳市地铁三号线投资有限公司	深圳	深圳	轨道交通	80		同一控制下企业合并
深圳平南铁路有限公司	深圳市	深圳市	轨道交通	75		非同一控制下企业合并
深圳地铁运营集团有限公司	深圳	深圳	负责地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作	100		设立
深圳地铁建设集团有限公司	深圳	深圳	负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作	100		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁置业集团有限公司	深圳	深圳	负责地铁上盖物业开发项目（含商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招标投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住房政策争取、租赁管理、保值增值等工作	100		设立
深圳地铁国际投资咨询有限公司	深圳	深圳	轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训	100		设立

五、报告期主要财务指标

表 报告期内发行人主要财务数据和财务指标

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
总资产（亿元）	3,965.55	3,918.93	3,667.45	2,713.88
总负债（亿元）	1,401.34	1,530.42	1,474.54	924.08
全部债务（亿元）	674.56	686.07	714.19	304.99
所有者权益（亿元）	2,564.21	2,388.51	2,192.91	1,789.80
营业总收入（亿元）	135.58	113.48	142.06	124.63
利润总额（亿元）	49.98	72.63	66.52	0.62
净利润（亿元）	49.86	72.49	66.05	0.41
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	50.02	72.65	65.98	0.38

项目	2019 年 1-9 月/ 末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	50.92	74.03	67.13	1.85
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	50.76	73.87	67.20	1.88
经营活动产生现金流量净额（亿元）	96.45	53.94	48.64	89.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-187.49	-196.17	-894.63	-155.17
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	36.07	90.05	724.96	225.03
流动比率	1.41	1.58	2.19	3.64
速动比率	0.55	0.75	1.08	1.87
资产负债率（%）	35.34	39.05	40.21	34.05
债务资本比率（%）	20.83	22.31	24.57	14.56
营业毛利率（%）	30.39	10.19	36.61	29.01
平均总资产回报率（%）	1.78	2.70	2.87	0.65
加权平均净资产收益率（%）	2.07	3.25	3.62	0.03
EBITDA（亿元）	92.23	129.77	105.18	31.92
EBITDA 全部债务比（%）	13.67	18.92	14.73	10.47
EBITDA 利息保障倍数	4.24	4.08	3.92	0.83
应收账款周转率（次）	13.60	10.56	17.56	25.22
存货周转率（次）	0.18	0.19	0.18	0.19

注：2019 年 1-9 月数据未年化

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债总额/资产总额

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(7) 平均总资产回报率=(报告期利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

(8) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(11) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(12) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]

(13) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额) /2]

六、公司财务状况分析

（一）资产负债分析

1、资产构成分析

表 发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2019-9-30		2018-12-31		2017-12-31		2016-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	700,676.20	1.77	1,250,354.22	3.19	1,772,513.94	4.83	2,985,289.48	11.00
应收票据	58.01	0.00	623.86	0.00	-	-	-	-
应收账款	90,581.55	0.23	108,801.87	0.28	106,139.59	0.29	55,659.28	0.21
预付款项	9,749.22	0.02	5,154.63	0.01	4,682.44	0.01	4,861.59	0.02
其他应收款	853,303.02	2.15	737,193.34	1.88	253,845.42	0.69	153,339.77	0.57
存货	5,190,090.89	13.09	5,355,849.36	13.67	5,249,239.60	14.31	4,958,216.45	18.27
其他流动资产	1,651,448.83	4.16	2,821,035.64	7.20	2,991,958.42	8.16	2,013,949.98	7.42
流动资产合计	8,495,907.72	21.42	10,279,012.91	26.23	10,378,379.42	28.30	10,171,316.55	37.48
非流动资产：								
可供出售金融资产	77,176.21	0.19	77,176.20	0.20	79,685.90	0.22	2,240.00	0.01
长期股权投资	8,065,568.34	20.34	7,866,162.65	20.07	7,143,101.78	19.48	35,632.26	0.13
投资性房地产	365,202.39	0.92	309,894.24	0.79	74,430.35	0.20	71,947.59	0.27
固定资产	13,384,805.66	33.75	12,397,345.06	31.63	13,072,683.29	35.65	6,664,978.69	24.56
在建工程	8,219,954.80	20.73	7,439,885.08	18.98	5,161,253.92	14.07	9,426,893.56	34.74
无形资产	189,449.48	0.48	189,538.11	0.48	241,850.02	0.66	240,654.42	0.89
商誉	6,505.18	0.02	6,505.17	0.02	6,505.17	0.02	6,505.17	0.02
长期待摊费用	464.13	0.00	645.71	0.00	388.46	0.00	848.19	0.00
递延所得税资产	7,341.05	0.02	7,341.05	0.02	6,784.21	0.02	998.12	0.00
其他非流动资产	843,161.37	2.13	615,839.69	1.57	509,412.53	1.39	516,804.37	1.90
非流动资产合计	31,159,628.61	78.58	28,910,332.97	73.77	26,296,095.63	71.70	16,967,502.36	62.52
资产总计	39,655,536.33	100.00	39,189,345.89	100.00	36,674,475.05	100.00	27,138,818.91	100.00

2016-2018 年末及 2019 年 9 月 30 日，发行人资产总额分别为 27,138,818.91 万元、36,674,475.05 万元、39,189,345.89 万元及 39,655,536.33 万元，资产逐年增加，资产实力雄厚。2017 年末较 2016 年末增加 9,535,656.14 万元，增幅 35.14%，主要是因为当期深圳市轨道交通线路建设规模不断扩大，政府拨付的建设资金大幅增加，导致发行人的货币资金和在建工程较上年大幅增加；2018 年末较 2017 年末增加 2,514,870.84 万元，增幅 6.86%，主要是因为公司收购万科股权导致长

期股权投资增加以及轨道交通线路在建工程增加；2019 年 6 月末较 2018 年末增加 645,593.34 万元，降幅 1.65%，变动幅度较小。近一年又一期占总资产比重较大的科目主要是固定资产、长期股权投资、在建工程、存货、其他流动资产以及货币资金。具体资产结构分析如下：

（1）流动资产分析

发行人流动资产占比较高的科目为货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产，其他科目占比较小。具体情况如下：

1) 货币资金

发行人货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金；最近三年又一期末，公司货币资金分别为 2,985,289.48 万元、1,772,513.94 万元、1,250,354.22 万元及 700,676.20 万元，占总资产比例分别为 11.00%、4.83%、3.19% 及 1.77%；2017 年末较 2016 年末减少 1,212,775.54 万元，降幅 40.63%，主要原因是公司 2017 年收购万科股权，部分资金用于支付股权收购对价款；2018 年末较 2017 年末减少 522,159.72 万元，降幅 29.46%，主要原因是用于支付线路工程款；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 549,678.03 万元，降幅 43.96%，主要原因是用于支付线路工程款导致存款减少。

表 近一年一期末发行人货币资金科目明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末			2018 年末		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			25.91			9.29
人民币	20.09	1.00	20.09	8.80	1.00	8.80
港币	0.26	0.9021	0.23	0.26	0.88	0.23
欧元	0.03	7.7538	0.23	0.03	7.85	0.26
比尔	22.32	0.24	5.36			
银行存款：			698,756.73			1,247,323.21
人民币	695,741.79	1.00	695,741.79	1,247,152.19	1.00	1,247,152.19
美元	393.99	7.0729	2,786.65			
欧元						
比尔	951.21	0.24	228.29	704.44	0.24	171.02
其他货币资	1,893.55	1.00	1,893.55	3,021.72	1.00	3,021.72

金:						
人民币	1,893.55	1.00	1,893.55	3,021.72	1.00	3,021.72
合计	700,676.20			1,250,354.22		
其中:存放在境外的款项总额	233.65			171.02		

2) 应收账款

发行人应收票据及应收账款主要包括应收深圳通结算的地铁票款和往来款项；最近三年又一期末，发行人应收账款分别为 55,659.28 万元、106,139.59 万元、108,801.87 万元及 90,581.55 万元，占总资产比例分别为 0.21%、0.29%、0.28%及 0.23%；2017 年末较 2016 年末增加 50,480.31 万元，增幅 90.70%，主要原因是市政设计往来款增加；2018 年末较 2017 年末增加 2,662.28 万元，增幅 2.51%，变动幅度较小；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 18,220.32 万元，降幅 16.75%。

发行人 1 年内应收账款占比较高，发行人已按照账龄分析法计提足额坏账准备。发行人应收账款中不存在政府占款或拖欠公司款项的情况。

表 截至 2018 年末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2018 年末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	84,200.63	66.49	2,819.87	3.35	81,380.77
1 至 2 年	13,078.77	10.33	1,522.54	11.64	11,556.23
2 至 3 年	16,604.15	13.11	3,160.95	19.04	13,443.20
3 至 4 年	1,757.73	1.39	878.87	50	878.87
4 至 5 年	2,197.97	1.74	1,538.58	70	659.39
5 年以上	8,781.64	6.94	7,898.22	89.94	883.42
合计	126,620.89	100.00	17,819.02	14.07	108,801.87

表 截至 2018 年末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额	是否为关联方
深圳市深圳通有限公司	9,372.16	7.40	-	是
深圳市交通公用设施管理处	8,516.62	6.73	-	否
郑州市城乡建设委员会	6,349.52	5.01	317.48	否
深圳高速公路股份有限公司	2,071.94	1.64	103.60	否
广东省建筑设计研究院	1,639.95	1.30	127.55	否
合计	27,950.20	22.08	548.62	

表 截至 2019 年 9 月末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2019 年 9 月末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	61,447.92	56.69%	2,819.87	4.59%	58,628.05
1-2 年	15,045.86	13.88%	1,522.54	10.12%	13,523.32
2-3 年	10,948.36	10.10%	3,160.95	28.87%	7,787.41
3-4 年	10,774.92	9.94%	878.87	8.16%	9,896.05
4-5 年	2,030.87	1.87%	1,538.58	75.76%	492.29
5 年以上	8,151.65	7.52%	7,897.22	96.88%	254.43
合计	108,399.57	100.00%	17,818.02	16.44%	90,581.54

表 截至 2019 年 9 月末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额	账龄	款项性质	是否为关联方
深圳市深圳通有限公司	7,700.94	7.10	-	1 年以内	票款	否
深圳市交通公用设施管理处	4,285.32	3.95	-	1 年以内	物管费	否
深圳市交通运输委员会	4,165.52	3.84	237.67	2 年以内	设计款	否
深圳市交通局	2,071.94	1.91	103.60	1 年以内	设计款	否
深圳市前海开发投资控股有限公司	2,030.39	1.87	394.68	4 年以内	设计款	否
合计	20,254.11	18.68				

3) 其他应收款

发行人其他应收款主要是地铁上盖物业项目合作方的应收款；最近三年又一期末，发行人其他应收款分别为 153,339.77 万元、253,845.42 万元、737,193.34 万元及 853,303.02 万元，占总资产比例分别为 0.57%、0.69%、1.88% 及 2.15%；2017 年末较 2016 年末增加 100,505.65 万元，增幅 65.54%，主要是因为新入伙地铁上盖物业项目的应收利润分红增加；2018 年末较 2017 年末增加 483,347.92 万元，增幅 190.41%，主要是因为地铁上盖物业项目的合作方的冗余资金增加；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 116,109.68 万元，增幅 15.75%。

表 2018 年度发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2018 年末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	661,680.74	89.60	24.87	-	661,655.87
1 至 2 年	40,403.58	5.47	32.87	0.08	40,370.71
2 至 3 年	2,109.80	0.29	130.43	6.18	1,979.37
3 至 4 年	17,405.47	2.36	440.85	2.53	16,964.62
4 至 5 年	10,263.67	1.39	140.32	1.37	10,123.35
5 年以上	6,602.97	0.89	503.55	7.62	6,099.42
合计	738,466.23	100.00	1,272.89	0.17	737,193.34

表 2019 年 9 月末发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2019 年 9 月末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	491,979.35	57.57%	24.87	0.01%	491,954.48
1-2 年	270,302.36	31.63%	32.87	0.01%	270,269.49
2-3 年	32,132.05	3.76%	130.43	0.41%	32,001.62
3-4 年	2,221.90	0.26%	440.85	19.84%	1,781.05
4-5 年	11,793.15	1.38%	140.32	1.19%	11,652.83
5 年以上	46,147.10	5.40%	503.55	1.09%	45,643.55
合计	854,575.91	100.00%	1,272.89	0.15%	853,303.02

表 2018 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	2018 年末余额	占比（%）	是否为关联方
万科企业股份有限公司	381,122.00	51.62	是
中国中铁股份有限公司	88,200.00	11.95	否
深圳市振业（集团）股份有限公司	81,835.70	11.08	否
建信金融租赁股份有限公司	24,920.00	3.38	否
深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	2.71	否
合计	596,077.70	80.74	

表 2019 年 9 月末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

单位名称	其他应收款余额	占其他应收款余额合计数的比例（%）	坏账准备余额	账龄	款项性质	是否为关联方
万科企业股份有限公司	537,922.00	62.95%	-	2 年以内	项目预计收益划拨款	是
中国中铁股份有限公司	88,200.00	10.32%	-	1 年以内	项目预计收益划拨款	否
深圳市振业（集团）股份有限公司	142,129.33	16.63%	-	2 年以内	借款	否
建信金融租赁股份有限公司	24,920.00	2.92%	-	5 年以上	保证金	否
深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	2.34%	-	5 年以上	注资款	否
合计	813,171.33	95.15%	-			-

截至 2019 年 9 月末，发行人与深圳市振业（集团）股份有限公司的其他应收账款系正常往来借款产生；此外，其他前 5 大其他应收款项主要由于项目预计收益划拨款、保证金及注资款事项等原因所产生，相关款项均为基于经营业务产生的经营性款项。上述款项将根据所签署协议在指定时间进行回收，预计将在未来 1-2 年内收回，回收风险相对可控。

4) 存货

最近三年又一期末，发行人存货分别为 4,958,216.45 万元、5,249,239.60 万元、5,355,849.36 万元及 5,190,090.89 万元，占总资产比例分别为 18.27%、14.31%、13.67% 及 13.09%。发行人存货主要包括地铁上盖物业项目及政府代建项目的开

发成本和原材料，2017 年末较 2016 年末增加 291,023.15 万元，增幅 5.87%；2018 年末较 2017 年末增加 106,609.75 万元，增幅 2.03%，存货增加的主要原因都是地铁上盖物业项目的开发成本增加；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 165,758.46 万元，降幅 3.09%。

表 发行人 2018 年末及 2019 年 9 月 30 日存货构成情况

单位：万元

存货种类	2019 年 9 月末			2018 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,987,397.41	-	4,987,397.41	5,262,420.90	-	5,262,420.90
开发产品	141,786.72	-	141,786.72	33,551.19	-	33,551.19
原材料	60,234.10	-	60,234.10	59,845.70	-	59,845.70
周转材料	672.66	-	672.66	31.56	-	31.56
合计	5,190,090.89		5,190,090.89	5,355,849.35		5,355,849.35

表 发行人截至 2019 年 9 月 30 日开发成本前十大项目明细

单位：万元

项目	2018 年末余额	本期增加	本期减少	2019 年 9 月末余额
红树湾项目	910,950.16	82,611.84	244,113.50	749,448.49
前海时代项目	515,110.50	1,286.31	90,472.55	425,924.26
车公庙商业开发	271,801.82	3,112.95	-	274,914.77
塘朗 F 地块	200,571.58	4,265.45	1.18	204,835.85
深大站商业开发	178,769.01	8,461.84	0.02	187,230.83
北站 D2 项目	260,888.11	45,802.23	122,389.35	184,301.00
北站 C2 项目	168,700.07	12,894.96	-	181,595.04
塘朗保障房	163,291.47	0.05	-	163,291.51
横岗项目	83,944.99	15,954.55	-	99,899.54
蛇口西保障房	99,028.53	-13.15	-	99,015.38
合计	2,853,056.24	174,377.03	456,976.60	2,570,456.67

5) 其他流动资产

最近三年又一期末，发行人其他流动资产分别为 2,013,949.98 万元、2,991,958.42 万元、2,821,035.64 万元及 1,651,448.83 万元，占总资产比例分别为 7.42%、8.16%、7.20%及 4.16%。发行人其他流动资产主要包括闲置资金购买的银行保本理财、未抵扣的进行税额以及预缴土地增值税，2017 年末较 2016 年末

增加 978,008.44 万元，增幅 48.56%，主要原因是当期公司用闲置资金购买了 80 亿银行保本理财产品；2018 年末较 2017 年末减少 170,922.78 万元，降幅 5.71%，变动幅度较小；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 1,169,586.81 万元，降幅 41.46%，主要是理财产品到期赎回所致。

表 发行人 2018 年末及 2019 年 9 月 30 日其他流动资产情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
未抵扣的进项税额	737,442.59	626,554.90
理财产品	900,000.00	2,100,000.00
预缴增值税	5,720.03	28,891.07
预缴土地增值税	-	57,156.10
其他预缴税金	8,286.20	8,433.58
合计	1,651,448.82	2,821,035.64

(2) 非流动资产分析

发行人非流动资产占比较大的科目包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产，其他科目占非流动资产比例较小，具体情况如下：

1) 长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对联营及合营企业的股权投资，最近三年又一期末，公司长期股权投资分别为 35,632.26 万元、7,143,101.78 万元、7,866,162.65 万元及 8,065,568.34 万元，占总资产比例分别为 0.13%、19.48%、20.07% 及 20.34%；2017 年末较 2016 年末 7,107,469.52 万元，增幅 19,946.73%，主要原因是收购万科股份有限公司 29.38% 股权；2018 年末较 2017 年末增加 723,060.87 万元，增幅 10.12%，主要是因为联营及合营企业的净资产增加导致；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 199,405.70 万元，增幅 2.53%。

表 近一年一期发行人对联营及合营企业长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
合营企业		
深圳中车轨道车辆有限公司	21,550.00	-
深圳市朗通房地产开发有限公司	48,753.02	48,753.02
联营企业		
深圳市深圳通有限公司	10,077.30	10,077.30
深圳市现代有轨电车有限公司	25,970.00	25,970.00
深圳华溢储运有限公司	295.07	295.07
万科企业股份有限公司	7,947,344.08	7,769,190.55
深圳报业地铁传媒有限公司	6,737.79	9,334.49
中铁检验认证（深圳）有限公司	1,204.16	1,241.56
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	736.92	1,300.65
郑州中建深铁轨道交通有限公司	2,900.00	-
合计	8,065,568.34	7,866,162.65

2) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要是包括地铁上盖物业项目中用于出租的房产；最近三年又一期末，公司投资性房地产分别为 71,947.59 万元、74,430.35 万元、309,894.24 万元及 365,202.39 万元，占总资产比例分别为 0.27%、0.20%、0.79% 及 0.92%。2017 年末较 2016 年末增加 2,482.76 万元，增幅 3.45%，主要是有少量的商业项目新增；2018 年末较 2017 年末增加 235,463.90 万元，增幅 316.35%，主要是新增了前海时代项目 8 号地块商业项目；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 55,308.15 万元，增幅 17.85%。

表 近一年一期发行人按成本计量的投资性房地产情况

单位：万元

项目	2018 年末余额	本年增加金额	2019 年 9 月末余额
一、账面原值（房屋、建筑物）	320,559.67	60,048.80	380,608.47
二、累计折旧（摊销）	10,665.43	4,740.64	15,406.07
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值	309,894.24	-	365,202.39

表 近一年又一期末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目名称	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
世界之窗地下	8,336.44	8,545.59

项目名称	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
深圳北站 B1b 商业	14,251.25	14,497.16
龙瑞佳园商业街	4,357.96	4,357.40
深圳北站 C1 商业	44,020.54	45,021.67
前海时代项目 8 号地块写字楼物业	283,572.09	234,216.02
山海津车库	747.24	755.96
山海韵车库	2,471.62	2,500.45
前海时代一期 8 号地块车库	7,445.24	-
合计	365,202.38	309,894.25

3) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备和地铁运营所需的其他电子设备器械；最近三年又一期末，公司固定资产分别为 6,664,978.69 万元、13,072,683.29 万元、12,397,345.06 万元及 13,384,805.66 万元，占总资产比例分别为 24.56%、35.65%、31.63%及 33.75%；2017 年末较 2016 年末增加 6,407,704.60 万元，增幅 96.14%，主要原因是 2017 年地铁三期线路 7、9、11 号线达到正式运营条件，由在建工程结转为固定资产；2018 年末较 2017 年末减少 675,338.22 万元，降幅 5.17%，主要是因为资产折旧；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 987,460.60 万元，增幅 7.97%。

表 近一年又一期发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2019-09-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
固定资产	13,384,551.63	12,397,220.19	13,072,515.29	6,664,948.53
固定资产清理	254.03	124.87	168.00	30.16
固定资产（合计）	13,384,805.66	12,397,345.06	13,072,683.29	6,664,978.69

表 近一年又一期发行人固定资产结构表

单位：万元

项目	2018 年末余额	本年增加额	本年减少额	2019 年 9 月末余额
一、账面原值	13,538,274.85	1,214,273.02	5,738.27	14,746,809.60
二、累计折旧	1,140,105.64	221,952.18	748.86	1,361,308.96
三、减值准备	949.01	-	-	949.01
四、账面价值	12,397,220.19	-	-	13,384,551.63

4) 在建工程

发行人在建工程主要包括在建的各条地铁线路以及地铁配套工程，最近三年又一期末，公司在建工程分别为9,426,893.57万元、5,161,253.92万元、7,439,885.08万元及 8,219,954.80 万元，占总资产比例分别为 34.74%、14.07%、18.98%及 20.73%；2017 年末较 2016 年末减少 4,265,639.65 万元，降幅 45.25%，主要原因是地铁三期线路 7、9、11 号线结转为固定资产；2018 年末较 2017 年末增加 2,278,631.16 万元，增幅 44.15%，主要原因是地铁三期线路配套建设和四期工程新增投资；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 780,069.72 万元，增幅 10.48%。

表 近一年又一期发行人在建工程项目情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末 余额	占比	2018 年末余 额	占比
十号线	1,395,519.75	16.98%	1,068,767.15	14.37%
六号线	858,565.22	10.44%	645,169.61	8.67%
7、9、11 号线交通疏解及管线改迁工程	641,746.76	7.81%	616,865.13	8.29%
二期尾工项目、增购列车项目	67,849.98	0.83%	537,480.41	7.22%
二十号线	452,209.31	5.50%	438,759.10	5.90%
九号线二期	483,213.18	5.88%	374,156.06	5.03%
国道 G205 改建工程	382,213.73	4.65%	381,906.59	5.13%
八号线一期	365,649.69	4.45%	291,566.88	3.92%
六号线二期	324,261.94	3.94%	233,271.69	3.14%
五号线二期	305,358.94	3.71%	233,209.62	3.13%
5 号线交通疏解及管线迁改	189,991.08	2.31%	183,839.66	2.47%
车公庙枢纽工程	167,631.34	2.04%	165,217.14	2.22%
一期同步工程	144,053.60	1.75%	143,958.58	1.93%
前海枢纽工程	140,106.05	1.70%	136,373.92	1.83%
十四号线	412,003.73	5.01%	116,349.19	1.56%
十二号线	246,351.58	3.00%	105,780.29	1.42%
10 号线交通疏解及管线改迁	121,919.80	1.48%	96,714.65	1.30%
岗厦北枢纽工程	151,406.44	1.84%	95,579.34	1.28%
二号线三期	110,911.06	1.35%	95,059.25	1.28%
轨道交通线网控制中心（Nocc）系统	100,817.14	1.23%	93,151.58	1.25%
九号线二期南海大道支线	108,348.91	1.32%	86,936.86	1.17%
1、2、5 号线拆迁补偿	83,985.13	1.02%	83,985.13	1.13%
十六号线	171,264.75	2.08%	71,626.19	0.96%
6 号线交通疏解及管线改迁	68,393.43	0.83%	56,806.85	0.76%

项目	2019 年 9 月末 余额	占比	2018 年末余 额	占比
十三号线	180,578.90	2.20%	59,226.24	0.80%
前海北区场软基处理工程	60,148.25	0.73%	60,148.25	0.81%
地铁 3 号线西延线交通疏解	58,555.12	0.71%	57,549.17	0.77%
深圳市地铁文化体育公园及配套工程	49,310.23	0.60%	46,843.27	0.63%
一期尾工项目	44,575.25	0.54%	44,574.98	0.60%
前海学府路西段及规划七号路代建	30,270.29	0.37%	30,335.78	0.41%
9 号线二期交通疏解及管线改迁	32,825.06	0.40%	25,697.97	0.35%
三号线三期南延	31,765.27	0.39%	19,556.34	0.26%
8 号线交通疏解及管线改迁	24,983.86	0.30%	23,478.87	0.32%
二期同步实施道路代建	20,319.71	0.25%	19,596.45	0.26%
福田枢纽工程			226,005.86	3.04%
北站枢纽配套工程			331,102.99	4.45%
布吉枢纽工程			81,865.52	1.10%
其他项目	192,850.34	2.35%	61,372.54	0.82%
总计	8,219,954.80	100.00%	7,439,885.08	100%

5) 无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权和软件资产，最近三年又一期末，公司无形资产分别为 240,654.42 万元、241,850.02 万元、189,538.11 万元及 189,449.48 万元，占总资产比例分别为 0.89%、0.66%、0.48% 及 0.48%；2017 年末较 2016 年末增加 1,195.60 万元，增幅 0.50%，变动幅度较小；2018 年末较 2017 年末减少 52,311.91 万元，降幅 21.63%；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 88.63 万元，降幅 0.05%。

表 近一年又一期发行人无形资产账面价值情况

单位：万元

项目	2018 年末余额	2019 年 9 月末余额
土地使用权	186,158.40	184,705.78
其中：铁路路基用地	184,246.66	184,246.66
软件	3,379.71	4,743.70
合计	189,538.11	189,449.48

6) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要包括预付长期资产款和预付投资款；最近三年又一期末，公司其他非流动资产分别为 516,804.37 万元、509,412.53 万元、615,839.69 万元及 843,161.37 万元，占总资产比例分别为 1.90%、1.39%、1.57% 及 2.13%；

公司其他非流动资产 2017 年末较 2016 年末减少 7,391.84 万元，降幅 1.43%，变动幅度较小；2018 年末较 2017 年末增加 106,427.16 万元，增幅 20.89%，主要原因是新增了对外投资，预付长期资产款项增加；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 227,321.68 万元，增幅 36.91%，其中预付投资款增加 18 亿元，主要是对赣深铁路深圳段的投资及广汕铁路投资。预付长期资产款增加 4 亿元，主要是预付线路资产及代建项目款的增加。

表 近一年又一期发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2019年9月末余额	2018年末
预付投资款	661,778.53	472,500.00
预付长期资产款	181,382.84	143,339.69
合计	843,161.37	615,839.69

注：1、发行人投资广深港客运专线有限责任公司 4,352,590,000.00 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广深港客运专线有限责任公司的章程、工商信息等尚未变更，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。2、发行人投资广东珠三角城际轨道交通有限公司 372,410,000.00 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东珠三角城际轨道交通有限公司的章程、工商信息等尚未变更，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

2、负债结构分析

表 发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月 30 日负债结构情况

单位：万元、%

项目	2019-9-30		2018-12-31		2017-12-31		2016-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	113,000.00	0.81	483,000.00	3.16	180,000.00	1.22	45,000.00	0.49
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,712,175.50	12.22	1,640,501.18	10.72	1,571,104.58	10.65	1,112,368.69	12.04
预收款项	1,978,853.26	14.12	2,468,723.74	16.13	1,845,492.86	12.52	1,068,215.20	11.56
应付职工薪酬	95,667.57	0.68	118,532.60	0.77	81,120.74	0.55	41,194.60	0.45
应交税费	395,718.77	2.82	400,727.22	2.62	418,139.14	2.84	111,388.47	1.21
其他应付款	272,914.80	1.95	311,657.82	2.04	319,820.31	2.17	396,923.21	4.30
一年内到期的非流动负债	773,767.25	5.52	803,166.39	5.25	318,723.50	2.16	19,025.78	0.21
其他流动负债	700,000.00	5.00	300,000.00	1.96	-	0.00	-	0.00

项目	2019-9-30		2018-12-31		2017-12-31		2016-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	6,042,097.14	43.12	6,526,308.95	42.64	4,734,401.13	32.11	2,794,115.93	30.24
非流动负债：		0.00		0.00		0.00		0.00
长期借款	4,245,323.02	30.29	4,579,484.32	29.92	5,613,078.04	38.07	1,518,458.04	16.43
应付债券	404,227.41	2.88	453,244.23	2.96	668,592.76	4.53	1,347,410.92	14.58
长期应付款	3,126,932.90	22.31	3,587,940.49	23.44	3,570,591.48	24.22	3,066,359.85	33.18
递延收益	1,459.87	0.01	354.00	0.00	186.00	0.00	627.88	0.01
递延所得税负债	33.08	0.00	33.08	0.00	1,628.65	0.01	1,629.38	0.02
其他非流动负债	193,323.21	1.38	156,854.34	1.02	156,886.80	1.06	512,198.54	5.54
非流动负债合计	7,971,299.49	56.88	8,777,910.46	57.36	10,010,963.74	67.89	6,446,684.61	69.76
负债合计	14,013,396.63	100.00	15,304,219.41	100.00	14,745,364.87	100.00	9,240,800.55	100.00

最近三年又一期末，公司负债总额分别为 9,240,800.55 万元、14,745,364.87 万元、15,304,219.41 万元及 14,013,396.63 万元；2017 年末较 2016 年末增加 5,504,564.32 万元，增幅 59.57%，一方面是因为当期收购万科股权，向银行融资大幅增加，另一方面当期地铁上盖物业开盘项目较多，商品房预售款项及计提土地增值税较上年大幅增加；2018 年末较 2017 年末增加 558,854.55 万元，增幅 3.79%，主要是地铁上盖物业项目的预售款增加；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 1,290,822.78 万元，降幅 8.43%。近一年又一期占比较大的科目主要是长期借款、长期应付款、预收款项、应付票据及应付账款、应付债券和短期借款。

（1）流动负债分析

发行人流动负债占比较大的科目包括短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债，其他科目占比较小。具体情况如下：

1) 短期借款

发行人短期借款主要是银行信用贷款；最近三年又一期末，公司短期借款分别为 45,000.00 万元、180,000.00 万元、483,000.00 万元及 113,000.00 万元，占总负债比例分别为 0.49%、1.22%、3.16%及 0.81%；2017 年末较 2016 年末增加 135,000.00 万元，增幅 300%，2018 年末较 2017 年末增加 303,000.00 万元，增幅 168.33%，短期借款增加主要原因是随着发行人运营线路规模不断扩大，运营成

本增加，运营资金需求随之增加，发行人提用短期借款用以补充流动资金及运营资金需求；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 370,000.00 万元，降幅 76.60%，主要是信用借款到期偿还量增加。

表 近一年又一期发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2019年9月末	2018年末
信用借款	113,000.00	483,000.00
合计	113,000.00	483,000.00

2) 应付账款

发行人应付账款科目主要是应付地铁建设施工方的工程款；最近三年又一期末，公司应付账款分别为 1,112,368.69 万元、1,571,104.58 万元、1,640,501.18 万元及 1,712,175.50 万元，占总负债比例分别为 12.04%、10.65%、10.72% 及 12.22%；2017 年末较 2016 年末增加 458,735.89 万元，增幅 41.24%，主要原因是地铁三期线路建设，应付工程款增加；2018 年末较 2017 年末增加 69,396.60 万元，增幅 4.42%，主要原因是部分地铁三期工程款进行了结算；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 71,674.32 万元，增幅 4.37%。

表 近一年又一期发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
1年以内（含1年）	1,233,892.38	72.07	1,159,393.07	70.67
1至2年（含2年）	351,515.96	20.53	365,531.46	22.28
2至3年（含3年）	56,234.67	3.28	48,443.02	2.95
3年以上	70,532.49	4.12	67,133.63	4.09
合计	1,712,175.50	100.00	1,640,501.18	100.00

表 截至 2019 年 9 月末发行人前五大供应商情况

单位：万元、%

单位名称	应付账款余额	占应收账款余额合计数的比例	款项性质	是否为关联方
中国中铁股份有限公司	241,161.89	14.09	工程款	否
中国铁建股份有限公司	162,401.79	9.49	工程款	否
中国电力建设股份有限公司	114,046.63	6.66	工程款	否
中国建筑股份有限公司	112,031.98	6.54	工程款	否
中国建筑一局（集团）有限公司	100,796.65	5.89	工程款	否
合计	730,438.94	42.66		

3) 预收款项

发行人预收款项科目主要是地铁上盖物业项目预售回款；最近三年又一期末，公司预收款项分别为 1,068,215.20 万元、1,845,492.86 万元、2,468,723.74 万元及 1,978,853.26 万元，占总负债比例分别为 11.56%、12.52%、16.13% 及 14.12%；2017 年末较 2016 年末增加 777,277.66 万元，增幅 72.76%，主要原因是深湾汇云中心一期、汇隆商务中心等项目进入预售阶段，房地产预收款较上期大幅增加；2018 年末较 2017 年末增加 623,230.88 万元，增幅 33.77%，主要原因是汇隆商务中心、深湾汇云中心二期、汇德大厦等项目预收款大幅增加；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 489,870.48 万元，降幅 19.84%。

表 近一年又一期发行人预收款项明细情况

单位：万元/%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
深湾汇云中心	1,073,423.49	54.24	1,484,338.26	60.13
汇隆商务中心	438,472.53	22.16	423,962.46	17.17
汇德大厦	410,412.59	20.74	501,066.05	20.30
锦荟 PARK	29,005.65	1.47	27,358.53	1.11
前海时代	460.00	0.02	31,998.43	1.30
其他	27,079.01	1.37	-	-
合计	1,978,853.26	100.00	2,468,723.74	100.00

表 近一年又一期发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	891,877.42	45.07	1,918,998.42	77.73
1 至 2 年（含 2 年）	888,496.69	44.90	546,815.34	22.15
2 至 3 年（含 3 年）	198,019.16	10.01	2,008.26	0.08
3 年以上	460.00	0.02	901.72	0.04
合计	1,978,853.27	100.00	2,468,723.74	100.00

表 2019 年 9 月末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位：万元

单位名称	2019 年 9 月末	未偿还或未结转的原因
深圳市龙华新区发展和财政局	409,240.34	暂未入伙
深圳市龙华区政府物业管理中心	332,513.59	暂未入伙
深圳市人才安居集团有限公司	60,105.75	暂未入伙
中国建设基础设施有限公司	12,530.09	暂未入伙
深圳市龙华人才安居有限公司	15,158.82	暂未入伙
合计	829,548.59	

4) 其他应付款

发行人其他应付款科目主要是地铁上盖物业项目合作方支付的合作开发款项。最近三年又一期末，公司其他应付款分别为 396,923.21 万元、319,820.31 万元、311,657.82 万元及 272,914.80 万元，占总负债比例分别为 4.30%、2.17%、2.04% 及 1.95%；2017 年末较 2016 年末减少 77,102.90 万元，降幅 19.43% 主要原因是按物业开发项目进度和合作协议条款，支付合作方合作开发款；2018 年末较 2017 年末减少 8,162.49 万元，降幅 2.55%，变动幅度较小；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 38,743.02 万元，降幅 12.43%。

表 近一年又一期发行人其他应付款账龄情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	155,790.68	57.08	188,704.66	60.55
1 至 2 年（含 2 年）	83,832.01	30.72	90,689.34	29.10

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
2至3年（含3年）	20,781.35	7.61	19,156.28	6.15
3年以上	12,510.76	4.58	13,107.54	4.21
合计	272,914.80	100.00	311,657.82	100.00

表 2019 年 9 月末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

单位名称	2019 年 9 月末余额	未偿还或未结转的原因	是否为关联方
万科企业股份有限公司	31,360.00	合作价款及红树湾投资返还款	是
中国中铁股份有限公司	4,900.00	北站 D2 启动资金	否
深圳市振业集团有限公司	43,103.85	横岗项目应付股利款	否
合计	79,363.85		

5) 应交税费

发行人应交税费科目主要包括应交土地增值税、增值税、所得税等项目。最近三年又一期末，公司应交税费分别为 111,388.47 万元、418,139.14 万元、400,727.22 万元及 395,718.77 万元，占总负债比例分别为 1.21%、2.84%、2.62% 及 2.82%；2017 年末较 2016 年末增加 306,750.67 万元，增幅 275.39%，应交税费增加主要是地铁上盖物业销售项目增加，计提的土地增值税随之增加；2018 年末较 2017 年末减少 17,411.92 万元，降幅 4.16%，主要原因是缴纳年初计提的土地增值税；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 5,008.45 万元，降幅 1.25%。

表 近一年又一期末发行人应交税费情况

单位：万元

税项	2019 年 9 月末	2018 年末
土地增值税	369,766.68	351,298.30
增值税	13,328.37	32,993.12
个人所得税	747.38	649.52
城建税	592.73	1,079.99
教育费附加	423.53	625.25
企业所得税	10,791.62	13,421.75
其他税费	68.45	659.29

税项	2019 年 9 月末	2018 年末
合计	395,718.76	400,727.22

6) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债科目主要包括应付债券、长期应付款等科目重分类。最近三年又一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 19,025.78 万元、318,723.50 万元、803,166.39 万元及 773,767.25 万元，占总负债比例分别为 0.21%、2.16%、5.25% 及 5.52%；2017 年末较 2016 年末增加 299,697.72 万元，增幅 1575.22%，主要原因是将一年内到期的应付债券 299,697.72 万元重分类至该科目；2018 年末较 2017 年末增加 484,442.89 万元，增幅 151.99%，主要原因一年内到期的长期借款同比增加所致；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 29,399.14 万元，降幅 3.66%。

表 近一年又一期发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
一年内到期的应付债券	105,000	135,714.75
一年内到期的长期应付款（应付租赁款项）	31,495	30,179.64
1 年内到期的长期借款	637,272	637,272.00
合计	773,767.00	803,166.39

(2) 非流动负债分析

发行人非流动负债占比较大的科目包括长期借款、应付债券、长期应付款、其他非流动负债，其他科目占比较小。具体情况如下：

1) 长期借款

发行人长期借款科目主要包括银行项目贷款及并购贷款，项目贷款主要是为满足发行人持续增加的轨道交通建设资金需求，这与地铁建设和营运长期限相匹配，并购贷款主要用于收购万科股权。最近三年又一期末，公司长期借款分别为 1,518,458.04 万元、5,613,078.04 万元、4,579,484.32 万元及 4,245,323.02 万元，占总负债比例分别为 16.43%、38.07%、29.92% 及 30.29%；2017 年末较 2016 年末增加 4,094,620.00 万元，增幅 269.66%，主要是公司新增长期借款用于收购万科 29.38% 的股权；2018 年末较 2017 年末减少 1,033,593.72 万元，降幅 18.41%，

主要是发行人偿还了部分银行借款；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 334,161.30 万元，降幅 7.30%。

表 近一年又一期发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	利率区间	余额	利率区间
信用借款	4,882,595.02	1.20%-5.655%	5,216,756.32	1.20-5.655%
减：一年内到期的长期借款	637,272		637,272.00	
合计	4,245,323.02	1.20%-5.655%	4,579,484.32	1.20-5.655%

2) 应付债券

最近三年又一期末，公司应付债券分别为 1,347,410.92 万元、668,592.76 万元、453,244.23 万元及 404,227.41 万元，占总负债比例分别为 14.58%、4.53%、2.96%及 2.88%；2017 年末较 2016 年末减少 678,818.16 万元，降幅 50.38%，主要原因是“16 深圳地铁 SCP001”及“12 深圳地铁 MTN001”到期兑付；2018 年末较 2017 年末减少 215,348.53 万元，降幅 32.21%，主要是“13 深地铁 MTN001”到期兑付；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 49,016.82 万元，降幅 10.81%。

表 截至 2019 年 9 月末发行人债券余额情况

单位：万元

证券名称	发行规模	起息日	到期日期	当前余额
13 鹏地铁债 02	30.00	2014-01-24	2024-01-24	179,660.41
13 鹏地铁债 01	50.00	2013-03-25	2023-03-25	224,566.99
合计	80.00	-	-	404,227.40

3) 长期应付款

最近三年又一期末，公司长期应付款分别为 3,066,359.85 万元、3,570,591.48 万元、3,587,940.49 万元及 3,126,932.90 万元，占总负债比例分别为 33.18%、24.22%、23.44%及 22.31%；2017 年末较 2016 年末增加 504,231.63 万元，增幅 16.44%，主要是因为地铁三期线路建设扩大，被承包项目增加；2018 年末较 2017

年末增加 17,349.01 万元，增幅 0.49%，变动幅度较小；2019 年 9 月末较 2018 年末减少 461,007.59 万元，降幅 12.85%。

表 近一年又一期发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
应付融资租赁款	9,317.77	41,795.02
14 号线	500,000.00	200,000.00
7、9、11 号线前期工程	730,440.00	730,440.00
轨道交通 6 号线前期工程（交通疏解与 管线改迁）项目	144,000.00	144,000.00
轨道交通线网控制中心（Nocc）系统	90,000.00	90,000.00
一期同步工程	75,938.19	75,938.19
深圳北站综合交通枢纽配套工程	0.00	414,401.00
前海北区场地及道路软基处理工程	89,000.00	89,000.00
前海枢纽工程	200,597.00	200,597.00
轨道二期（5、2 号线）同步实施道路 工程	32,000.00	32,000.00
1、2、5 号线同步实施行人过街设施工 程	22,531.06	22,531.06
前海片区学府路西段及规划七号路工 程	44,000.00	44,000.00
轨道交通应急指挥中心（TCC）系统	2,776.01	2,776.01
蛇口西保障性住房	85,362.40	85,362.40
塘朗保障性住房	218,947.50	218,947.50
车公庙综合枢纽工程	220,000.00	220,000.00
平湖综合交通枢纽	300	300.00
福强-沙嘴路人行地下通道	8,000.00	8,000.00
安托山人才安居房项目	24,000.00	24,000.00
国道 G205 改建工程	412,000.00	412,000.00
福田枢纽工程	0.00	205,067.00
布吉枢纽工程	0.00	108,997.00

项目	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
横岗车辆段物业开发	92,974.12	92,974.12
益田村中心广场地下停车库	36,700.00	36,700.00
儿童医院改扩建工程	14,750.83	14,816.17
益田村 3 号地块	9,951.55	9,951.55
3 号线行人过街通道工程	8,000.00	8,000.00
六联收费站	632.47	632.47
龙岗枢纽工程	400	400.00
8 号线交通疏解及管线改迁	15,000.00	15,000.00
10 号线交通疏解及管线改迁	20,000.00	20,000.00
2 号线三期交通疏解及管线改迁	3,600.00	3,600.00
松岗车辆段保障性住房	14,714.00	14,714.00
5 号线西延线前期工程	1,000.00	1,000.00
合计	3,126,932.90	3,587,940.49
其中：期末余额最大的前五项		
7、9、11 号线前期工程	730,440.00	730,440.00
14 号线	500,000.00	200,000.00
国道 G205 改建工程	412,000.00	412,000.00
车公庙综合枢纽工程	220,000.00	220,000.00
塘朗保障性住房	218,947.50	218,947.50

3、所有者权益结构分析

表 近三年又一期发行人合并报表所有者权益情况

单位：万元、%

所有者权益 (或股东权益)：	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	4,407,136.00	17.19	4,407,136.00	18.45	4,407,136.00	20.10	4,407,136.00	24.62
资本公积	19,844,426.92	77.39	18,533,767.72	77.60	17,241,244.66	78.62	13,728,042.30	76.70
其它综合收益	-78,520.95	-0.31	-78,117.53	-0.33	-1,436.00	-0.01	30.12	0.00
专项储备	3,716.11	0.01	295.53	0.00	5.42	0.00	5.00	0.00
盈余公积	125,895.49	0.49	125,895.49	0.53	47,949.05	0.22	228.45	0.00
未分配利润	1,106,434.94	4.31	717,334.78	3.00	41,466.29	0.19	-444,929.87	-2.49

所有者权益 (或股东权益):	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司所有者权益合计	25,409,088.52	99.09	23,706,311.99	99.25	21,736,365.42	99.12	17,690,512.00	98.84
少数股东权益	233,051.18	0.91	178,814.48	0.75	192,744.76	0.88	207,506.36	1.16
所有者权益合计	25,642,139.70	100.00	23,885,126.47	100.00	21,929,110.18	100.00	17,898,018.36	100.00

最近三年又一期末，发行人所有者权益分别为 17,898,018.36 万元、21,929,110.18 万元、23,885,126.47 万元及 25,642,139.70 万元。公司所有者权益 2017 年末较 2016 年末增加 4,031,091.82 万元，增幅 22.52%；2018 年末较 2017 年末增加 1,956,016.29 万元，增幅 8.92%；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 1,757,013.23 万元，增幅 7.36%。所有者权益逐年增加主要是因为深圳市政府每年会向发行人划拨用于地铁线路建设的财政拨款，增加资本公积。

(1) 实收资本

最近三年又一期末，发行人实收资本均为 4,407,136.00 万元，占所有者权益比例分别为 24.62%、20.10%、18.45% 及 17.19%；近三年又一期实收资本均无变化。

表 近一年又一期末发行人实收资本情况

单位：万元

投资者名称	2018 年末	本期增减	2019 年 9 月末
深圳市国有资产监督管理委员会	4,407,136.00	-	4,407,136.00
合计	4,407,136.00	-	4,407,136.00

(2) 资本公积

发行人资本公积科目主要是深圳市政府以土地作价增资及用于地铁线路建设的财政拨款。最近三年又一期末，发行人资本公积分别为 13,728,042.30 万元、17,241,244.66 万元、18,533,767.72 万元及 19,844,426.92 万元，占所有者权益比例分别为 76.70%、78.62%、77.60% 及 77.39%。2017 年末较 2016 年末增加

3,513,202.36 万元，增幅 25.59%；2018 年末较 2017 年末增加 1,292,523.06 万元，增幅 7.50%；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 1,310,659.20 万元，增幅 7.07%；资本公积逐年增加主要原因是收到深圳市政府划拨的地铁线路建设资金。

表 近一年又一期发行人资本公积情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
股本溢价	822,112.52	822,112.52
其他资本公积	19,022,314.40	17,711,655.21
合计	19,844,426.92	18,533,767.72

（3）未分配利润

最近三年又一期末，发行人未分配利润分别为-444,929.87 万元、41,466.29 万元、717,334.78 万元及 1,106,434.94 万元。2017 年末较 2016 年末增加 486,396.16 万元，增幅较大；2018 年末较 2017 年末增加 675,868.49 万元，增幅 1,629.92%；2019 年 9 月末较 2018 年末增加 389,100.16 万元，增幅 54.24%。报告期内发行人未分配利润增加主要原因是发行人及其参股公司经营状况良好，净利润增加。

（二）现金流量分析

表 近三年又一期发行人合并报表现金流情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	2,254,720.51	2,024,648.39	2,405,299.62	2,195,966.81
经营活动现金流出小计	1,290,245.63	1,485,226.85	1,918,877.07	1,304,360.24
经营活动产生的现金流量净额	964,474.89	539,421.54	486,422.55	891,606.57
投资活动现金流入小计	349,029.43	382,845.44	269,182.05	5,428,543.45
投资活动现金流出小计	2,223,881.06	2,344,595.32	9,215,456.19	6,980,250.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,874,851.63	-1,961,749.88	-8,946,274.14	-1,551,706.86
筹资活动现金流入小计	1,773,474.70	2,306,458.28	9,177,100.00	3,236,347.01
筹资活动现金流出小计	1,412,738.73	1,405,937.43	1,927,548.59	985,997.39
筹资活动产生的现金流量净额	360,735.97	900,520.85	7,249,551.41	2,250,349.63
现金及现金等价物净增加额	-549,640.77	-521,549.17	-1,211,487.27	1,590,455.09

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司经营活动现金净流量分别为 891,606.57 万元、486,422.55 万元、539,421.54 万元和 964,474.89 万元。其中，2017 年较上年减少了-405,184.02 万元，降幅 45.44%，主要是因为 2016 年收房地产开发项目合作方的项目启动资金及中标权益款，而 2017 年支付了房地产开发项目合作方的冗余资金；2018 年较上年增加 52,999.00 万元，增幅 10.90%，主要是理财产品的赎回，2019 年 1-9 月较上年同期增加 1,114,435.48 万元，同比增幅较大，主要是因为 2019 年较 2018 年同期理财产品到期赎回量有所增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司投资活动产生的现金净流量金额分别为-1,551,706.86 万元、-8,946,274.14 万元、-1,961,749.88 万元和-1,874,851.63 万元。公司近年来在项目建设、股权投资方面投入较多，使得大量现金流出，2017 年由于收购万科股权使得投资支付的现金大幅增加，导致 2017 年投资活动产生的现金流净额较上年增长 476.54%。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司筹资活动产生的现金净流量金额分别为 2,250,349.63 万元、7,249,551.41 万元、900,520.85 万元和 360,735.97 万元。其中，2017 年公司筹资活动产生的现金流量净额较大，主要是因为收购万科股权所需资金通过资金筹措，使得筹资现金流入增加所致。2018 年较上年减少了 6,349,030.56 万元，降幅 87.58%，主要原因是 2017 年收购万科股权进行了大量融资，而 2018 年相对 2017 年没有大额筹资流出；2019 年 1-9 月较上年同期减少 864,520.46 万元，降幅 70.56%，主要是因为 2019 年 1-9 月收到的财政拨款较去年同期有所减少。

（三）偿债能力分析

表 报告期内发行人偿债能力情况

项目	2019 年 1-9 月/ 末	2018 年度/ 末	2017 年度/ 末	2016 年度/ 末
资产负债率（%）	35.34	39.05	40.21	34.05
流动比率	1.41	1.58	2.19	3.64

项目	2019 年 1-9 月/ 末	2018 年度/ 末	2017 年度/ 末	2016 年度/ 末
速动比率	0.55	0.75	1.08	1.87
EBITDA（亿元）	92.23	129.77	105.18	31.92
EBITDA 全部债务比	0.14	0.19	0.15	0.10
EBITDA 利息保障倍数	4.24	4.08	3.92	0.83

近三年又一期，公司资产负债率分别为 34.05%、40.21%、39.05% 和 35.34%，公司的资产负债规模保持良好水平，资产负债率较低，资产负债情况较为健康。从短期偿债能力看，近三年又一期，发行人流动比率分别为 3.64、2.19、1.58 和 1.41，速动比率分别为 1.87、1.08、0.75 和 0.55，总体呈现下降态势。从长期偿债能力来看，公司近三年 EBITDA 逐年增长，对本期债券偿付具有较强的覆盖能力。综合来看，公司的偿债能力较高。

（四）盈利能力分析

1、盈利情况分析

表 报告期内发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业总收入	1,355,812.04	1,134,825.78	1,420,606.72	1,246,291.63
营业成本	943,761.99	1,019,160.67	900,572.97	884,757.42
投资收益	516,499.04	1,037,204.74	725,420.24	14,504.18
营业利润	501,303.43	727,902.30	664,432.71	5,832.95
利润总额	499,753.87	726,278.00	665,168.56	6,233.14
净利润	498,619.80	724,947.30	660,502.48	4,061.87
归属于母公司所有者的净利润	507,613.79	738,692.69	672,015.68	18,768.83
营业毛利率（%）	30.39	10.19	36.61	29.01
平均总资产回报率（%）	1.78	2.70	2.87	0.65
加权平均净资产收益率（%）	2.07	3.25	3.62	0.03

（1）营业总收入

近三年又一期，发行人营业收入分别为 1,246,291.63 万元、1,420,606.72 万元、1,134,825.78 万元及 1,355,812.04 万元。2017 年度较上年增加 174,315.09 万元，增幅为 13.99%，主要得益于地铁上盖物业开发收入大幅增长，2017 年公司地铁上盖物业开发收入为 912,505.07 万元，较上年增长 25.93%；2018 年度较上年减少 285,780.94 万元，降幅为 20.12%，主要原因是地铁上盖物业开发收入减

少；2019 年 1-9 月较上年同期增加 743,335.65 万元，增幅 121.37%，主要是因为本期地铁上盖物业开发收入结转增加。

（2）营业成本

近三年又一期，公司营业成本分别为 884,757.42 万元、900,572.97 万元、1,019,160.67 万元和 943,761.99 万元。2017 年度较 2016 年增加了 15,815.55 万元，增幅为 1.79%；2018 年度较 2017 年增加 118,587.70 万元，增幅为 13.17%；2019 年 1-9 月较上年同期增加 276,073.37 万元，增幅 41.35%。公司营业成本上升主要是运营成本增加，以及部分地铁上盖物业项目确认结转成本所致。

（3）投资收益

近三年又一期，公司投资收益分别为 14,504.18 万元、725,420.24 万元、1,037,204.74 万元及 516,499.04 万元。2017 年较上年增加 710,916.06 万元，增幅为 4,901.46%，主要是因为 2017 年公司两次收购万科股权，致使长期股权投资增加 663.71 亿元，2018 年度较上年增加 311,784.51 万元，增幅 42.98%，主要是因为万科股权投资收益增加；2019 年 1-9 月较上年同期增加 105,632.68 万元，增幅 25.71%。

（4）营业利润和净利润

近三年又一期，公司营业利润分别为 5,832.95 万元、664,432.71 万元、727,902.30 万元和 501,303.43 万元；净利润分别为 4,061.87 万元、660,502.48 万元、724,947.30 万元和 498,619.80 万元。2017 年营业利润和净利润较 2016 年分别增加了 658,599.76 万元和 656,440.61 万元，增幅分别为 11,291.02%、16,161.04%，主要是因为当年入伙的地铁上盖物业项目较多，带来了丰厚的利润。2018 年营业利润和净利润较 2017 年分别为增加 63,469.60 万元及 64,444.81 万元，增幅分别为 9.55% 及 9.76%，主要由于万科股权投资收益导致上升。2019 年 1-9 月营业利润和净利润分别为 501,303.43 万元和 498,619.80 万元，较上年同期盈利增加分别为 421,557.01 万元和 416,998.38 万元，盈利增幅分别为 528.62% 和 510.89%，主要是因为利润率较高的地铁上盖物业开发收入增加。

（5）盈利能力指标分析

近三年又一期，公司营业毛利率分别为 29.01%、36.61%、10.19% 和 30.39%，2016 年和 2017 年的营业毛利率较高主要是因为大部分收入来自于地铁上盖物业开发项目，该业务板块的毛利水平较高。近三年又一期，公司的加权平均净资产收益率分别为 0.03%、3.62%、3.25% 和 2.07%；平均总资产回报率分别为 0.65%、2.87%、2.70% 和 1.78%。总资产收益率和净资产收益率都处于较低水平；2017 年加权平均净资产收益率及平均总资产回报率增幅较大的原因主要因为确认了大量的地铁上盖物业项目的销售收入，该板块业务利润率较高。综合来看，发行人的毛利水平较好，但是由于发行人地铁和铁路的建设及运营属于重资产、高成本业务，导致其净资产收益率和净资产收益率较低。

2、期间费用分析

表 报告期内发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	3,727.31	7,197.19	13,454.86	9,711.67
管理费用	47,451.17	54,956.72	45,362.42	32,591.74
研发费用	2,027.98	2,846.08	2,272.31	-
财务费用	192,271.88	294,739.83	249,267.60	146,817.05
期间费用合计	245,478.34	359,739.82	310,357.19	189,120.46
占营业收入比重	18.11%	31.70%	21.85%	15.17%

近三年又一期，公司期间费用合计分别为 189,120.46 万元、310,357.19 万元、359,739.82 万元和 245,478.35 万元，公司期间费用合计占营业收入比例分别为 15.17%、21.85%、31.70% 和 18.11%。

（1）销售费用

公司 2017 年销售费用较上年增加 3,743.19 万元，增幅 38.54%，主要原因是 2017 年 2 月红树湾项目开盘的销售费用；2018 年销售费用较上年减少 6,257.67 万元，降幅 46.51%，主要原因是本期无新开盘项目；2019 年 1-9 月较上年同期增加 1,087.11 万元，增幅 41.18%。

（2）管理费用

公司 2017 年管理费用较上年增加了 12,770.68 万元，增幅为 39.18%；2018

年较上年增加了 9,594.30 万元，增幅为 21.15%；2019 年 1-9 月较上年同期增加 23,924.84 万元，增幅 101.69%；主要是因为表单位增加，及随着地铁运营线路的增加，公司效益不断提升高，办公费用及员工薪酬福利随之上涨。

（3）财务费用

公司 2017 年财务费用较上年增加了 102,450.55 万元，增幅为 69.78%；2018 年较上年增加了 45,472.23 万元，增幅为 18.24%；2019 年 1-9 月较上年同期减少 -18,380.48 元，降幅 8.73%。

（五）营运能力分析

表 发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-9 月营运能力情况

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
存货周转率	0.18	0.19	0.18	0.19
应收账款周转率	13.60	10.56	17.56	25.21

近三年又一期，公司的应收账款周转率分别为 25.21 次/年、17.56 次/年、10.56 次/年和 13.60 次/年，公司从事的轨道交通业务以现金结算为主，应收账款规模相对较小，周转率较高。

近三年又一期，公司的存货周转率分别为 0.19 次/年、0.18 次/年、0.19 次/年和 0.18 次/年，发行人存货主要为地铁上盖物业项目的开发成本，该类项目建设期较长，使得存货周转比率较低。

七、公司有息债务情况

（一）有息债务总体情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 6,745,635.45 万元，具体情况如下：

表 截至 2019 年 9 月 30 日发行人有息负债总体情况表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	占比
1 年以内到期的有息负债		

项目	2019 年 9 月 30 日	占比
短期借款	113,000.00	1.68%
一年内到期的非流动负债	773,767.25	11.47%
其他流动负债	700,000.00	10.38%
1 年以后到期的有息负债		
长期借款	4,245,323.02	62.93%
应付债券	404,227.41	5.99%
应付融资租赁款	9,317.77	0.14%
专项债	500,000.00	7.41%
合计	6,745,635.45	100.00%

（二）有息债务期限结构

截至 2019 年 9 月 30 日，公司有息债务期限结构情况如下所示：

表：截至 2019 年 9 月 30 日发行人有息负债期限结构表

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	113,000.00	-	-	-	113,000.00
一年内到期的非流动负债	773,767.25	-	-	-	773,767.25
其他流动负债	700,000.00	-	-	-	700,000.00
长期借款	-	2,928,199.96	227,293.06	1,089,830.00	4,245,323.02
应付债券	-	-	404,227.41	-	404,227.41
应付融资租赁款	-	9,317.77	-	-	9,317.77
专项债	-	500,000.00	-	-	500,000.00
合计	1,586,767.25	3,437,517.73	631,520.47	1,089,830.00	6,745,635.45

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保结构情况如下：

截至 2019 年 9 月末发行人有息负债担保结构情况表

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
短期借款	113,000.00	-	-	-	113,000.00
一年内到期的非流动负债	773,767.25	-	-	-	773,767.25

项目	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
长期借款	4,245,323.02	-	-	-	4,245,323.02
应付债券	404,227.41	-	-	-	404,227.41
应付融资租赁款	9,317.77	-	-	-	9,317.77
专项债	500,000.00	-	-	-	500,000.00
合计	6,745,635.45	-	-	-	6,745,635.45

（四）银行借款情况

表 截至 2019 年 9 月 30 日发行人银行借款情况

贷款种类	2019 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比
短期借款	113,000.00	2.26%
一年内到期的长期借款	637,272.00	12.76%
长期借款	4,245,323.02	84.98%
其中：1-3 年到期（含 3 年）	2,928,199.96	58.62%
3-5 年到期（含 5 年）	227,293.06	4.55%
5 年以上到期	1,089,830.00	21.82%
合计	4,995,595.02	100.00%

注：短期借款中有 10 亿元是向关联公司借款。

表 截至 2019 年 9 月 30 日发行人及其子公司银行借款明细一览表

单位：万元

借款单位	贷款银行	币种	借款金额	借款日	到期日	利率
地铁集团	国家开发银行	人民币	221,834.00	2010-10-9	2022-12-21	4.41%
地铁集团	招商银行	人民币	280,000.00	2017-6-19	2022-6-18	4.75%
地铁集团	农业银行	人民币	350,000.00	2017-6-15	2022-6-14	4.75%
地铁集团	中国银行	人民币	210,000.00	2017-6-15	2022-6-14	4.75%
地铁集团	上海银行	人民币	70,000.00	2017-6-15	2022-6-14	4.75%
地铁集团	北京银行	人民币	70,000.00	2017-6-15	2022-6-14	4.75%
地铁集团	平安银行	人民币	35,000.00	2017-6-19	2022-6-18	4.75%
地铁集团	邮储银行	人民币	105,000.00	2017-6-19	2022-6-18	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	70,000.00	2017-6-23	2022-6-22	4.75%
地铁集团	建设银行	人民币	35,000.00	2017-6-19	2022-6-18	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	80,000.00	2015-8-31	2040-8-30	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	80,000.00	2015-9-28	2035-9-27	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	70,000.00	2015-9-28	2035-9-27	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	16,000.00	2015-9-28	2035-9-27	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	110,000.00	2015-11-11	2035-11-10	1.20%

借款单位	贷款银行	币种	借款金额	借款日	到期日	利率
地铁集团	国家开发银行	人民币	50,000.00	2015-12-29	2035-12-28	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	60,000.00	2016-2-29	2036-2-28	1.20%
地铁集团	国家开发银行	人民币	100,000.00	2016-7-7	2036-7-6	1.20%
地铁集团	招商银行	人民币	1,100,000.00	2017-1-22	2022-1-21	4.75%
地铁集团	建设银行	人民币	350,000.00	2017-1-20	2022-1-19	4.75%
地铁集团	农业银行	人民币	400,000.00	2017-7-20	2022-7-19	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	50,000.00	2017-1-23	2042-1-22	4.41%
地铁集团	邮储银行	人民币	100,000.00	2017-1-23	2042-1-22	4.41%
地铁集团	国家开发银行	人民币	100,000.00	2017-5-27	2042-5-27	4.41%
地铁集团	国家开发银行	人民币	62,000.00	2018-5-30	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	15,000.00	2018-6-1	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	39,800.00	2018-6-1	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	47.40	2018-7-10	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	168.34	2018-10-24	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	271.87	2018-10-26	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	129.24	2018-10-26	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	545.91	2018-12-3	2023-5-31	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	834.53	2018-12-3	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	361.00	2018-12-25	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2018-12-27	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-1-21	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-1-24	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	241.70	2019-2-1	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	1453.81	2019-2-1	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-2-1	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	517.16	2019-3-4	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	153.14	2019-3-8	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-3-18	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	200.00	2019-4-22	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	400.00	2019-5-14	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-5-15	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	1600.00	2019-6-5	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	100.00	2019-7-1	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	300.00	2019-7-1	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	300.00	2019-7-9	2023-5-29	4.75%
地铁集团	光大银行	人民币	308.89	2019-7-22	2024-7-21	4.275%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-8-22	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	200.00	2019-9-2	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	500.00	2019-9-2	2023-5-29	4.75%
地铁集团	国家开发银行	人民币	200.00	2019-9-12	2023-5-29	4.75%
地铁集团	交通银行	人民币	50,000.00	2019-5-23	2020-5-22	3.89325%
地铁集团	邮储银行	人民币	30,000.00	2019-5-28	2020-5-27	3.91500%

借款单位	贷款银行	币种	借款金额	借款日	到期日	利率
地铁集团	邮储银行	人民币	20,000.00	2019-6-3	2020-5-27	3.91500%
地铁三号线公司	国家开发银行	人民币	135,738.04	2013-5-28	2033-5-27	4.41%
地铁三号线公司	工商银行	人民币	58,991.00	2010-11-2	2035-11-1	4.41%
地铁三号线公司	交通银行	人民币	18,988.00	2010-10-20	2035-10-19	4.41%
地铁三号线公司	农业银行	人民币	94,051.00	2010-10-20	2035-10-19	4.41%
地铁三号线公司	平安银行	人民币	57,420.00	2010-10-20	2035-10-19	4.41%
地铁三号线公司	浦发银行	人民币	10,850.00	2010-10-20	2035-10-19	4.41%
地铁三号线公司	中信银行	人民币	10,350.00	2010-10-20	2035-10-19	4.41%
地铁三号线公司	建设银行	人民币	121,428.06	2010-10-15	2035-10-14	4.41%
地铁三号线公司	浦发银行	人民币	3,794.63	2010-10-15	2035-10-14	4.41%
地铁三号线公司	深发展银行	人民币	37,946.27	2010-10-18	2035-10-17	4.41%
地铁三号线公司	招商银行	人民币	15,178.51	2010-10-15	2035-10-14	4.41%
地铁三号线公司	中国银行	人民币	75,892.53	2010-10-15	2035-10-14	4.41%
地铁前海国际	招商银行	人民币	13,000.00	2018-10-31	2019-10-14	4.35%
合计			4,995,595.03			

（五）债务融资工具及其他债券发行情况

1、超短期融资券

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人及下属企业拥有存续的超短期融资券总额 70 亿元，计入发行人其他流动负债科目，详细情况如下表所示：

表 发行人及其子公司债务融资工具存续情况

单位：%、亿元

证券名称	起息日	到期日期	票面利率	证券类别	发行规模	2019 年 9 月 30 日余额
19 深圳地铁 SCP004	2019-06-19	2020-03-13	3.3	超短期融资债券	10.00	10.00
19 深圳地铁 SCP003	2019-06-10	2020-03-06	3.2	超短期融资债券	20.00	20.00
19 深圳地铁 SCP002	2019-04-30	2019-12-16	2.95	超短期融资债券	20.00	20.00
19 深圳地铁 SCP001	2019-03-07	2019-12-02	3.09	超短期融资债券	20.00	20.00
合计					70.00	70.00

2、其他债券

截至 2019 年 9 月末，发行人应付其他债券余额 404,227.41 万元，计入发行

人应付债券科目，详细情况如下表所示：

表 截至 2019 年 9 月末发行人债券余额情况

单位：万元

证券名称	发行规模	起息日	到期日期	当前余额
13 鹏地铁债 02	300,000	2014-01-24	2024-01-24	179,660.41
13 鹏地铁债 01	500,000	2013-03-25	2023-03-25	224,566.99
合计	800,000	-	-	404,227.41

截至 2019 年 9 月末，根据 13 鹏地铁债 01 及 13 鹏地铁债 02 还本付息约定，发行人 105,000 万元债券本金计入一年内到期应付债券科目。

表 截至 2019 年 9 月末一年内到期应付债券情况

单位：万元

证券名称	发行规模	当年本金 偿还比例	一年内应偿还本金金额
13 鹏地铁债 02	300,000	10%	30,000
13 鹏地铁债 01	500,000	15%	75,000
合计	800,000	-	105,000

（六）非传统融资情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人及其子公司涉及的非传统融资只有融资租赁业务，融资租赁借款余额共计 40,813.02 万元，其中 31,495.25 计入一年内到期的长期应付款科目，9,317.77 万元计入长期应付款中的应付融资租赁款。融资租赁详情如下表：

表 发行人及其子公司非传统融资情况

单位：万元

承租人	出租人	币种	借款余额	借款日	到期日	利率	资金用途
地铁集团	建信金融租赁有限公司	人民币	9,515.92	2011-03-11	2021-03-10	4.17%	地铁线路建设
地铁集团	建信金融租赁有限公司	人民币	8768.26	2011-04-26	2021-04-25	4.17%	地铁线路建设
地铁集团	建信金融租赁有限公司	人民币	9090.45	2011-05-30	2021-05-29	4.17%	地铁线路建设
地铁三号线公司	建信金融租赁有限公司	人民币	13438.39	2011-09-21	2020-09-20	4.41%	地铁线路建设

承租人	出租人	币种	借款余额	借款日	到期日	利率	资金用途
合计	-	-	40,813.02	-	-	-	-

八、其他重要事项

（一）对外担保情况

根据深地铁董纪【2013】05 号，发行人董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，截至 2019 年 9 月末，发行人为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭担保 1,131,146 万元，并与银行签署了担保合同。

截至 2019 年 9 月末，发行人无其他对外担保事项。

（二）发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁及报告期内的行政处罚事项

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项标的金额所占净资产的比例较小，未对发行人有效存续及正常经营产生重大不利影响，不属于可能对本次发行构成实质性不利影响的重大违法违规行为。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项如下：

表 截至 2019 年 9 月 30 日发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
1	中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳福田区支行	深圳市地铁集团有限公司	购房合同纠纷案件	深圳仲裁委员会	1,610.46	已裁决，裁决公司对谢国礼所拖欠的借款本金、利息、罚息、复利合计 16,104,597.54（暂计至 2018 年 6 月 11 日）及仲裁费（149,132 元）、财产保全费（5000 元）承担连带清偿责任。现阶段邮储银行未向法院申请强制执行，公司与邮储银行正在就实施调解方案进行沟通。

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
2	林林谦	深圳市地铁集团有限公司	工程合同纠纷案件	前海法院	2,879.096	2019 年 9 月 24 日收到一审判决，法院以林林谦不是实际施工人、主体不适格为由驳回起诉。林林谦已提起上诉，二审尚未开庭。
3	中国电子器材有限公司	深圳平南铁路有限公司等（发行人子公司）	侵权责任纠纷	深圳福田区人民法院、深圳市中级人民法院	2,213.58	二审已开庭，尚未判决。一审判决深圳快捷联通物流公司对火灾损失承担直接责任,壮辉公司和平南公司亦应当承担赔偿责任;三方应于一审判决生效之日起十日内赔偿原告 22,135,810.69 元
4	中铁二局	深圳平南铁路有限公司（发行人子公司）	建设工程施工合同纠纷	深圳市南山区人民法院	1,352.29	一审尚未开庭。
5	邱雁鸣	深圳市下水径股份合作公司、中铁二局第五工程有限公司、深圳市地铁集团有限公司	财产损害赔偿纠纷	广东省深圳市龙岗区人民法院	1,485.09	一审未结
6	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1.华润置地有限公司； 2.希润（深圳）地产有限公司；3.润福（深圳）地产有限公司；4.华润置地前海有限公司；5.卓越置业有限公司；6.深圳前海卓越汇康投资发展有限公司；7.中铁二十五局；8.达濠市政建设有限公司；9.第三人：深圳市地铁集团有限公司	保险人代位求偿权纠纷	前海合作区法院	4,782.94	尚未开庭
7	中集天达空港	中铁二十二局集团有限公司、深圳市地铁集团有限公司	财产损害赔偿纠纷	深圳中院	17,014.77	一审二次开庭未通知
8	深圳时尚商业地产集团有限公司	深圳市地铁集团有限公司	租赁合同纠纷	深圳仲裁委员会	3,063.50	尚未开庭

（三）资产受限情况

截至 2019 年 9 月末，发行人的受限货币资金为 0.02 亿元，主要为履约保证金。发行人以地铁二期机车车辆和地铁一期隧道洞体以及二期 3 号线首期段工程车辆和西延段工程车辆及西延段车辆牵引系统和制动系统等固定资产作为标的物向建信金融租赁有限公司办理融资租赁业务，融资租赁致使所有权受限的固定资产原值为 25.17 亿元。

发行人之子公司深圳市市政设计研究院将市政设计大厦办公楼九楼、十一楼房产抵押在中国工商银行深圳上步支行，该行为深圳市市政设计研究院提供保函服务，已在房产管理部门办理抵押手续。深圳市市政设计研究院与中国工商银行深圳上步支行签订了《最高额抵押合同》。

（四）其他或有事项

1、开具工程保函事项

截至 2019 年 9 月末，发行人开具工程保函 8,848.32 万元。其中发行人之子公司深圳市市政设计研究院有限公司开具保函 8,848.32 万元。

2、资产未在账面体现相关事项

发行人之子公司深圳市市政设计研究院有限公司于 1999 年 8 月与深圳市规划国土局龙岗所、深圳龙岗融发投资有限公司签订协议书，协议约定以深圳龙岗融发投资有限公司位于深圳市福田区上步南路国企大厦商品房永富楼 28 层 G 号单元抵押偿还深圳市规划国土局龙岗所龙城大道北段拆迁费及 1998 年度土地使用费 962,371.80 元，深圳市规划国土局龙岗所以此房产作价支付市政设计院设计费。该房建筑面积为 101.58 平方米，折后计价 1,031,773.89 元。深圳市规划国土局龙岗所将所欠市政设计院设计费 141.40 万元扣除市政设计院购买市政龙岗融发投资有限公司房产费用 962,371.80 元后，余额逐步支付给市政设计院。但至今未能办理房产证，该资产未在账面反映，并且也未确认对应的工程收入和应收账款。

3、地铁四号线一期工程移交事项

根据 2009 年 3 月 18 日深圳市人民政府、深圳市国资委分别与港铁轨道交通

（深圳）有限公司（以下简称“港铁深圳公司”）签订的《深圳市轨道交通 4 号线特许经营协议》、《深圳市轨道交通 4 号线一期设施租赁协议》，发行人于 2010 年 7 月 1 日按照深圳市人民政府《关于研究轨道交通 4 号线一期工程移交有关问题的会议纪要》和深圳市国资委《关于授权市发行人处理地铁 4 号线一期设施移交事宜的通知》的要求，将深圳市轨道交通四号线一期工程（移交日资产原值合计 133,375.37 万元，累计折旧合计 10,953.38 万元，净值合计 122,421.99 万元）（以下简称“四号线一期工程”）移交港铁深圳公司管理。因深圳市人民政府和深圳市国资委未与发行人签订和办理与四号线一期工程有关产权变动的协议和手续，截至报告日止，上述资产的产权归属无法合理预计，故发行人仍将四号线一期工程作为固定资产核算。

4、关于子公司实收资本未到位情况说明

深圳市龙岗区投资控股集团有限公司对发行人之子公司深圳市地铁三号线投资有限公司出资 3 亿元，出资比例 20%。截至 2019 年 9 月末，该股东尚有 2 亿元出资款未到位。

5、深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目合作开发说明

发行人将深圳地铁横岗车辆段宗地号为 G07218-0110 和 G07218-0111 两块地与深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称振业集团）合作开发，并签订了合作协议（合同编号：KF-HG-HZ001/2013）。根据协议土地登记在发行人名下，并负责立项、报建报批、开发建设、物业租售等手续。振业集团负责建设管理。对于住宅、商务公寓和配套物业（按总建筑面积分摊）的开发，振业集团按照中标价格向发行人支付对应价款后获取该部分物业 70% 的投资、开发、收益权；振业集团支付前述价款后，发行人和振业集团分别按照 30%：70% 的投资比例完成该部分物业项目的开发建设，并按此比例分享该部分物业所获收益。对于商业物业及车位的开发，发行人负责全部投资，产权归发行人所有。根据协议，发行人和振业集团按照投资比例获取项目收益，发行人获取住宅和公寓物业 30% 及商业物业对应部分的收益，振业集团获取住宅和公寓物业 70% 对应部分的收益。

6、地铁上盖物业已开工尚未办理权证情况

表 截至 2019 年 9 月末发行人地铁上盖物业权证办理情况

序号	项目名称	权证办理情况					
		立项批文	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	国有土地使用证	是否开工
1	地铁前海时代（4、5、7 号地铁）	深发改核准【2011】0056 号	已办理	部分办理	部分办理	已办理	是
2	前海综合交通枢纽上盖物业项目	深前海函【2015】78 号	已办理	尚未办理	部分办理	已办理	是

7、关于广深港客运专线投资事项说明

公司投资广深港客运专线有限责任公司 4,352,570,622.53 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广深港客运专线有限责任公司的章程、工商信息等尚未变更，因此公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示

8、关于广东珠三角城际轨道交通有限公司投资事项说明

公司投资广东珠三角城际轨道交通有限公司 372,410,000.00 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东珠三角城际轨道交通有限公司的章程、工商信息等尚未变更，因此公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

9、关于赣深铁路（广东）有限公司投资事项说明

公司投资赣深铁路（广东）有限公司 1,740,000,000 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，赣深铁路（广东）有限公司的章程、工商信息等尚未变更，因此公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

10、关于广东广汕铁路有限责任公司投资事项说明

公司投资广东广汕铁路有限责任公司 200,000,000 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东广汕铁路有限责任公司的章程、工商信息等尚未变更，因此公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本次债券发行规模为不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元），计划分期发行。本期债券发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金在扣除发行费用后，不低于 10% 金额拟用于补充流动资金，包括但不限于用于置换前期防疫支出、防疫物资的购买、测温、安检、空间车厢消毒等在内的地铁公共出行疫情防控部署，保障公共交通安全、维持地铁正常营运生产及补充受疫情影响减免租金导致上盖物业板块流动资金需求，剩余部分用于疫情期间公司有息债务的偿还。

（一）本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，不低于 10% 金额拟用于补充流动资金，包括但不限于用于置换前期防疫支出、防疫物资的购买、测温、安检、空间车厢消毒等在内的地铁公共出行疫情防控部署，保障公共交通安全、维持地铁正常营运生产及补充受疫情影响减免租金导致上盖物业板块流动资金需求，剩余部分用于疫情期间公司有息债务的偿还。本次募集资金将由公司总部统一管理并使用，到期由公司总部负责还本付息。

1、用于支持疫情防控、补充营运资金

本期债券募集资金在扣除发行费用后，不低于 10% 金额拟用于补充流动资金，包括但不限于用于置换前期防疫支出、防疫物资的购买、测温、安检、空间车厢消毒等在内的地铁公共出行疫情防控部署，保障公共交通安全、维持地铁正常营运生产及补充受疫情影响减免租金导致上盖物业板块流动资金需求。

为支持疫情防控，发行人全面升级全网 7 条线路、200 个车站及地铁商业空间的消杀保洁工作。疫情期间，发行人加强公共区域及列车消毒，在公共区域和洗手间增配了消毒洗手液及“废弃口罩专用桶”标志的垃圾桶供市民乘客使用，购置红外热成像体温测试系统，并建立紧急疫情应急物资储备库，不间断采购和储备消杀药品和器具、乘客测温设备及员工防护用品，全力以赴确保深圳市民乘

客的安全出行。

公司报告期经营性现金流支出情况如下：

表 发行人近三年及一期经营活动产生的现金流流出情况

单位：元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
购买商品接受劳务支付的现金	3,855,932,305.66	5,893,818,202.67	10,537,747,330.67	5,765,917,018.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,300,467,265.90	3,276,646,690.08	2,308,810,826.37	2,190,855,862.83
支付的各项税费	1,858,912,810.61	1,527,130,581.02	1,076,833,888.70	1,279,349,604.35
支付的其它与经营活动有关的现金	3,887,143,877.13	4,154,672,992.12	5,265,378,658.34	3,807,479,871.55
经营活动现金流出小计	12,902,456,259.30	14,852,268,465.89	19,188,770,704.08	13,043,602,357.69

2、偿还有息负债

本次公司债券部分募集资金拟用于偿还发行人本部及子公司有息负债：

表 发行人拟偿还有息负债明细表

单位：万元

发行人	证券名称	借款金额	起息日	到期日
深圳市地铁集团有限公司	19 深圳地铁 SCP003	200,000.00	2019-06-10	2020-03-06
深圳市地铁集团有限公司	19 深圳地铁 SCP004	100,000.00	2019-06-19	2020-03-13
合计	-	300,000.00	-	-

因本期债券实际发行规模和发行时间尚有一定不确定性，待债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则，对具体偿还计划进行适当的调整，确定具体用于补充流动资金及偿还有息负债借款，具体募集资金用途将于本期债券上市公告中明确。偿还有息负债具体安排将视发行时间具体窗口变化和有息负债借款到期时间而调整。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券全部发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑债券发行过程中产生的融资费用，本次债券全部发行完毕，募集资金净额为 30 亿元；
- 3、本次债券募集资金归属公司及其子公司使用，假设 30 亿元全部用于偿还债务。除此之外公司债务结构不发生其他变化；
- 4、本次债券总额 30 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 5、财务数据基准日至本次债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化。

本次 30 亿元债券全部发行完成后，公司资产负债结构变化如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 9 月 30 日	模拟变动额
	(原报表)	(模拟报表)	
资产总计	39,655,536.33	39,655,536.33	-
负债总计	14,013,396.63	14,013,396.63	-
流动负债合计	6,042,097.14	5,742,097.14	-300,000.00
非流动负债合计	7,971,299.49	8,271,299.49	300,000.00
流动比率（倍）	1.41	1.48	0.07
速动比率（倍）	0.55	0.58	0.03
资产负债率（%）	35.34	35.34	-

发行公司债券，通过资本市场直接融资渠道募集资金，是公司加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为公司中、长期资金的来源之一，为公司资产规模和业务规模的均衡发展，以及利润增长打下良好的基础。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免

贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本，以及增加资金渠道和筹措手段，减少对银行贷款的依赖性。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且全部用于补充营运资金、偿还债务等，发行人的流动比率将进一步提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司在疫情时期的正常运营提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战。

第六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人2016-2018年经审计的财务报告及2019年1-9月未经审计的财务报告；

（二）主承销商核查意见；

（三）资信评级报告；

（四）法律意见书；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）深圳市地铁集团有限公司

联系人： 谢建光、杨丹、姚经纬、苏林、唐畅

联系地址： 广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

联系电话： 0755-23992890

传真： 0755-23992555

邮政编码： 518026

（二）中信建投证券股份有限公司

联系人： 欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系地址： 广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 22 层

联系电话： 0755-23914957

传真： 010-65608445

邮政编码： 518038

三、投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。