

2021 年第二期深圳市地铁集团有限公司

公司债券募集说明书摘要

发行人	深圳市地铁集团有限公司
本期发行金额	人民币 20 亿元，其中品种一发行总额 10 亿元，品种二发行总额 10 亿元。
本期债券担保情况	无担保
牵头主承销商	中信建投证券股份有限公司
债权代理人	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	国泰君安证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AAA
本次债券信用评级	AAA

发行人



牵头主承销商/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：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)



(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)



(住所：上海市静安区新闻路 1508 号)

签署日期： 2021 年 7 月 5 日

声明

募集说明书摘要仅为向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国家发展改革委网站/中央国债登记公司网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 2,962.96 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 101.12 亿元(2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级报告关注的主要风险包括：较大资本支出压力以及土地市场和房地产调控影响等因素对公司未来经营及整体信用状况的影响。

在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人资本支出压力、上盖物业开发业务等情况。在发生目投资收益未达预期、融资渠道不顺畅或不能合理控制成本，对发行人的偿债能力造成一定不利影响、涉及上盖物业土地政策重大变换等重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据中诚信国际要求提供相应资料。中诚信国际的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所和银行间市场提出关于本期债券上市交易的申请。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示	3
释 义.....	7
第一节 发行条款	10
一、本次发行的基本情况	10
二、认购人承诺	14
第二节 募集资金运用	16
一、募集资金运用计划	16
第三节 企业基本情况	22
一、发行人概况	22
二、发行人历史沿革	23
三、发行人控股股东和实际控制人	24
四、发行人的股权结构及权益投资情况	25
五、发行人的治理结构及独立性	35
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	55
七、发行人主要业务情况	59
第四节 企业主要财务情况	113
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	113
二、合并报表范围的变化	116
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	116
四、报告期内主要财务指标	123
五、管理层讨论与分析	123
六、公司有息负债情况	157
七、关联方及关联交易	159

八、重大或有事项或承诺事项	165
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	167
第五节 企业信用状况	169
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	169
二、信用评级报告的主要事项	169
三、其他重要事项	171
四、发行人的资信情况	171
第六节 本期债券法律意见	180
第七节 发行有关机构	182
一、本次债券发行的有关机构	182
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	187
第八节 备查文件	189
一、备查文件内容	189
二、备查文件查阅地点	189
三、备查文件查询网站	192

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

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	指	发行总额为不超过人民币40亿元（含40亿元）的“2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券”
本期债券	指	本期发行规模为20亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
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《2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/债券代理人/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	指	国泰君安证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券、国泰君安证券、国信证券、光大证券
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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利率的过程
承销团	指	由主承销商负责组建的承销团
承销协议	指	主承销商与发行人签署的《深圳市地铁集团有限公司2021年优质主体企业债券之承销协议》
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
深交所	指	深圳证券交易所
债券托管机构	指	中央国债登记公司和/或中国证券登记公司
偿债资金专户监管银行	指	中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行
募集资金账户监管银行	指	中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行与中国建设银行股份有限公司深圳市分行
《债权代理协议》	指	发行人与债券债权人签订的《2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》	指	发行人与募集资金账户和偿债资金专户监管银行共同签署的《2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》
控股股东/实际控制人/深	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

圳市国资委/市国资委/国资委		
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
运营集团	指	深圳地铁运营集团有限公司
建设集团	指	深圳地铁建设集团有限公司
置业集团	指	深圳地铁置业集团有限公司
深铁国际投资	指	深圳地铁国际投资咨询有限公司
深铁建设	指	深圳铁路投资建设集团有限公司
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，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27.91%
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10.36%

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
《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》
元	指	人民币元
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
最近三年及一期	指	2018年、2019年、2020年及2021年1-3月
最近一年及一期	指	2020年及2021年1-3月

本募集说明书摘要中，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 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020年9月29日，本公司第五届董事会第十三次会议审议并通过了《关于集团注册发行优质主体企业债券和公募公司债券总体方案（草案）的议案》。同意公司申请注册不超过200亿元优质主体企业债券。

2020年10月19日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于地铁集团申请注册发行企业债券和公司债券的批复》（深国资函〔2020〕506号）。同意公司申请注册不超过200亿元优质主体企业债券。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕138号文件批准公开发行，核准规模为40亿元，所筹资金20亿元用于轨道交通工程、综合交通枢纽和城际铁路等领域符合国家产业政策的项目，20亿元用于补充营运资金。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：深圳市地铁集团有限公司。

债券名称：本期债券全称为2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一为“2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券（品种一）”，简称“21深地铁债03”；品种二为“2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券（品种二）”，简称“21深地铁债04”。

注册或备案文件：发改企业债券〔2021〕138号文件。

发行金额：人民币20亿元，其中品种一发行总额10亿元，品种二发行总额10亿元。

债券期限：品种一债券期限为3年期，品种二债券期限为5年期。

发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司总登记托管；投资者认购的在深圳证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司深圳分公司分登记托管。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券票面年利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

发行范围及对象：(1) 主承销商成员设置的发行网点公开发行：面向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；(2) 深圳证券交易所公开发行：面向持有中国证券登记公司深圳分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行分托管。

发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自2021年7月9日至2021年7月12日。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年7月8日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年7月9日。

起息日期：本期债券的起息日为2021年7月12日。

计息期限：本期债券品种一的计息期限自 2021 年 7 月 12 日起至 2024 年 7 月 12 日止；本期债券品种二的计息期限自 2021 年 7 月 12 日起至 2026 年 7 月 12 日止。

付息日：本期债券品种一存续期内每年的 7 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券品种二存续期内每年的 7 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 7 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 7 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

付息、兑付方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

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金额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及所持有的本期债券票面总额的本金。

信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

募集资金用途：本期债券发行规模为 20 亿元，其中品种一募集资金 10 亿元，拟全部用于补充公司营运资金，品种二募集资金 10 亿元，拟全部用于轨道交通工程、综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设。

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。

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

债权代理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司。

（三）本期债券发行及流动性安排

1. 本期债券发行时间安排

簿记建档日：2021年7月8日。

发行公告刊登日期：2021年7月7日。

发行首日：2021年7月9日。

预计发行期限：2021年7月9日至2021年7月12日，共2个交易日。

2. 本期债券流动性安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（四）债券发行网点

一、本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购配售文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证

明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过深圳证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司深圳分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券深圳证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司深圳分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

（五）认购与托管

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过深圳证券交易所向在中国证券登记公司深圳分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关

主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

(三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

(四)、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1. 本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
2. 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
3. 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；
4. 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五)、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(六)、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(七)、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会/董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕138号批准公开发行，本次债券发行总额为40亿元。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为20亿元，其中品种一募集资金10亿元，拟全部用于补充公司营运资金，品种二募集资金10亿元，拟全部用于轨道交通工程、综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设。

（三）本期债券募项目的情况

1、城市轨道交通工程、综合交通枢纽、城际铁路等项目建设

本期债券品种二募集资金10亿元拟全部用于轨道交通工程、综合交通枢纽和城际铁路等领域符合国家产业政策的项目建设。在建轨道交通项目方面，截至2020年12月末，公司在建的轨道交通项目主要包括5号线（黄贝岭站后至大剧院段）、8号线二期、6号线支线等共16条（段），线路长度合计约233.66公里，总投资合计约2,294.6亿元，截至2020年12月末，公司在建地铁线路累计完成投资约540.73亿元。在建综合交通枢纽项目包括车公庙、前海、岗厦北、大运和黄木岗等交通枢纽项目，预计项目总投资约257.40亿元，公司已累计完成投资约114.81亿元。在建的城际铁路主要为穗莞深城际轨道交通项目，线路长度约15.20公里，总投资约113.17亿元，公司已完成投资6.42亿元。

此外，发行人有8号线三期工程、西丽枢纽工程、机场东枢纽工程、穗莞深城际铁路前海至皇岗口岸段工程、深圳至惠州城际铁路前海保税区至坪地段等多个轨道交通、综合交通枢纽、城际铁路拟建项目，预计总投资2,678.48亿元。截至2020年12月末公司主要在建地铁及城铁项目如下所示：

表 截至2020年12月末发行人主要在建地铁及城铁项目概况

单位：公里、亿元

序号	项目名称	途经	起终点	线路长度	车站	建设期间	总投资	已投资	资本金
三期工程									
1	5号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）	罗湖	黄贝岭-大剧院	2.88	3	2019.08~2025.08	43.17	3.47	21.59
2	8号线二期	盐田	北山道-小梅沙	8.02	4	2019.08~2024.06	59.81	8.05	29.91
-	小计	-	-	10.90	7	-	102.98	11.52	51.50
四期工程									
3	6号线支线	光明新区	翠湖-武汉大学	6.13	4	2018.01~2022.12	37.95	13.07	37.95
4	12号线	南山、宝安	左炮台-海上田园东	40.54	33	2018.01~2022.12	404.44	140.38	202.22
5	13号线	南山、宝安	深圳湾口岸-上屋北	22.44	16	2018.01~2022.12	229.27	77.64	114.64
6	14号线	福田、罗湖、龙岗、坪山	岗厦北-沙田	52.46	18	2018.01~2022.12	401.25	136.99	200.63
7	16号线	龙岗、坪山	大运-田心	29.20	24	2018.01~2023.12	300.21	95.53	150.11
-	小计	-	-	150.77	95	-	1,373.12	463.61	705.55
四期调整工程									
8	20号线一期	宝安	机场北-会议中心	8.43	5	2016.09~2021.12	102.50	54.62	41.00
9	3号线四期	龙岗	双龙站-坪地六联站	9.28	7	2020.08~2025.12	109.30	2.69	43.72
10	11号线二期工程	罗湖、福田	福田-红岭南站	5.97	4	2020.08~2025.12	61.65	1.66	24.66
11	13号线二期（北延）工程	宝安、光明	上屋站-光明北站	18.80	11	2020.08~2025.12	229.18	4.74	91.67
12	6号线支线二期	光明	翠湖-光明城	4.90	3	2020.12.29~2025.12	37.30	0.16	14.92
13	7号线二期	南山	西丽湖-学府医院	2.45	2	2020.12.29~2025.12	28.06	0.04	11.22
14	12号线二期	宝安	海上田园东-松岗	8.16	5	2020.12.29~2025.12	90.94	0.97	36.38
15	13号线二期（南延）	南山	深圳湾口岸-东角头	4.47	3	2020.12.29~2025.12	49.62	0.00	19.85
16	16号线二期	龙岗	大运站-西坑	9.53	8	2020.12.29~2025.12	109.95	0.72	43.98
	小计			71.99	48	-	818.50	65.60	327.40

城际铁路工程									
17	穗莞深城际轨道交通深圳机场至前海段工程	深圳宝安、前海、西乡三站	深圳机场站-前海	15.20	3	2020~2025	113.17	6.42	56.59
	小计	-	-	15.20	3	-	113.17	6.42	56.59

注：上述项目的主要合规批复文件如下：

- 1、“5号线工程(黄贝岭站后至大剧院段)”项目已获发改基础【2015】2147号规划批复、发改投资【2008】2312号可行性研究报告批复、深罗环批【2019】003号环评批复；
- 2、“8号线二期”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、深盐环批【2019】80003号环评批复；
- 3、“6号线支线”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、深光环批【2018】200177号环评批复；
- 4、“12号线”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【2018】100007号环评批复；
- 5、“13号线”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【2018】100011号环评批复；
- 6、“14号线”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【2018】100010号环评批复；
- 7、“16号线”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【2018】100009号环评批复；
- 8、“20号线一期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2020】593号可行性研究报告批复；
- 9、“3号线四期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2020】450号可行性研究报告批复、深环龙批【2020】000055号环评批复；
- 10、“11号线二期工程”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2020】617号可行性研究报告批复、深环批【2021】000004号环评批复；

11、“13号线二期（北延）工程”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2021】150号可行性研究报告批复、深环批【2020】000009号环评批复；

12、“6号线支线二期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2021】87号可行性研究报告批复；

13、“7号线二期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复；

14、“12号线二期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2021】304号可行性研究报告批复、深环宝批【2021】000028号环评批复；

15、“13号线二期（南延）”项目已获发改基础【2020】484号规划批复；

16、“16号线二期”项目已获发改基础【2020】484号规划批复、深发改【2021】300号可行性研究报告批复、深环龙批【2020】000223号环评批复；

17、“穗莞深城际轨道交通深圳机场至前海段工程”项目已获发改基础【2020】1238号规划批复、粤发改基础【2020】243号可行性研究报告批复、深环批函【2020】000002号环评批复、前海管理局【2020】254号用地批复、深规划资源宝【2020】346号用海批复、深规划资源建许字BA-2020-0095号、深规划资源建许字BA-2020-0095号、深规划资源建许字BA-2020-0100号批复。

2、补充营运资金

本期债券募集资金10亿元拟全部用于2021年度发行人补充地铁运营过程中因动力成本、维修成本、人力成本等运营成本支出而产生的营运资金需求，以优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的需要，同时有助于进一步优化债务结构，提高公司的抗风险能力。

发行人承诺本次募集资金用于符合国家产业政策的用途，聚焦企业经营主业；不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

（四）项目建设的必要性、社会效益及经济效益

深圳市全力建设中国特色社会主义先行示范区，同时是粤港澳大湾区区域发展的核心引擎之一。推进城市轨道交通工程等设施建设和提升深圳交通客运

服务效率、完善深圳基础设施建设体系、构筑粤港澳大湾区快速交通网络。

本期债券募集资金的运用，不仅可以优化公司财务状况及资本结构，增强公司的持续盈利能力，并最终实现全体股东的利益最大化。于此同时还可以对生态环境进行进一步的改善。

（五）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：首先，本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集资金投资项目资金预算情况统一纳入其年度投资计划中管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。其次，发行人安排财务管理中心负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

最后，发行人聘请了中国建设银行股份有限公司深圳市分行作为本期债券募集资金专户监管银行，聘请了中国农业银行深圳中心区支行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了相应监管协议。协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账并专项用于本期债券的本息偿付和募集资金使用专项账户内的本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的用途进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

在各期债券发行前，发行人将公开披露募集资金拟投资的项目清单和偿债保障措施。

（六）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，将按照相关规定或约定履行程序，并及时公告。

发行人将做好债券资金管理，认真落实偿债保障措施，确保债券本息按期兑

付。债券存续期内，发行人和主承销商将于每年4月30日前，向国家发改委报送上一年度募集资金使用和项目进展情况，以及本年度债券本息兑付资金安排和偿付风险排查情况，并由律师事务所对项目的合规性发表法律意见。

第三节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人：辛杰

注册资本：4,594,316 万元

实缴资本：2,400,000 万元

成立日期：1998 年 7 月 31 日

统一社会信用代码：91440300708437873H

住所：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

邮政编码：518026

联系电话：0755-23992890

传真：0755-82940080

办公地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

信息披露事务负责人及其职位：栗淼，财务总监、董事

信息披露事务负责人联系方式：0755-23992890

所属行业：城市轨道交通（国民经济行业分类 G5412）

经营范围：地铁、轻轨交通项目的建设经营、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。

网址：<https://www.szmc.net/>

深圳市地铁集团有限公司成立于 1998 年 7 月 31 日，是深圳市国资委直管的国有独资大型企业。已形成轨道建设、轨道运营、轨道物业、资产经营“四

位一体”的产业链，业务涵盖地铁工程建设、轨道运营、物业开发、商业经营、物业管理、工程勘察设计等领域。

截至 2020 年末，发行人经审计的总资产为 49,266,422.52 万元，总负债为 19,530,762.04 万元，所有者权益为 29,735,660.48，资产负债率为 39.64%。2020 年度，公司实现营业收入 2,082,809.85 万元，净利润 1,110,228.60 万元，归属于母公司所有者的净利润 1,127,239.34 万元，2018-2020 年三年平均归属于母公司股东的净利润为 1,015,713.85 万元。

二、发行人历史沿革

（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）历史沿革及历次股本变动情况

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2020年9月末，深圳地铁注册资本金440.71亿元，总资产4,591.05亿元，净资产2,818.46亿元。

2020年10月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《深圳市国资委关于深圳市地铁集团有限公司注册资本变更的批复》（深国资委〔2020〕497号），同意深圳地铁注册资本由440.71亿元增加至459.43亿元。

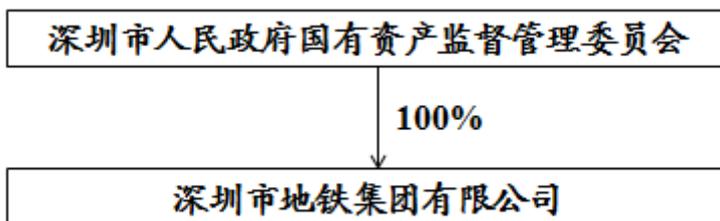
截至2021年3月31日，公司实际控制人为深圳市国资委，注册资本人民币459.43亿元，实收资本人民币459.43亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人股本变动情况无重大变化。

三、发行人控股股东和实际控制人

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2021年3月31日）



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。

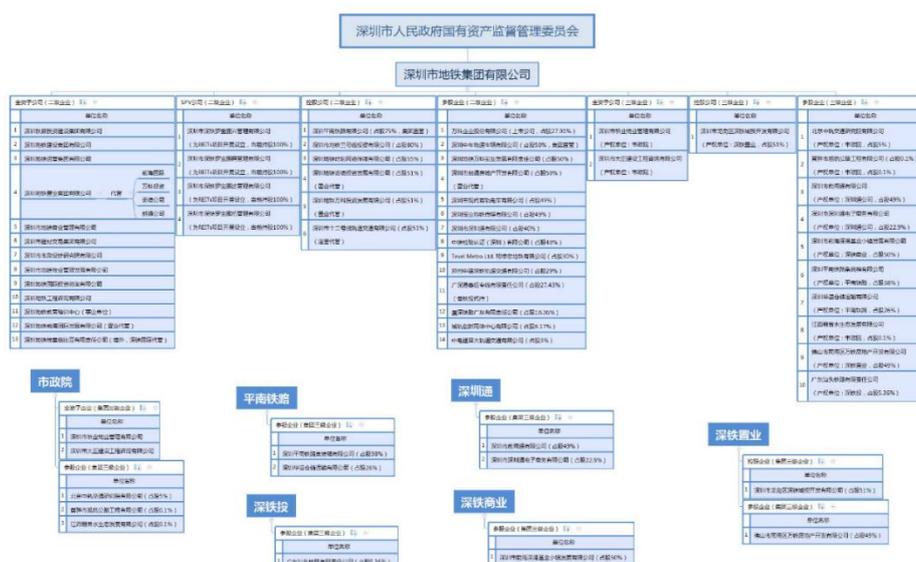
截至募集说明书出具日，发行人股权结构未发生重大变化，发行人股东持有发行人股权不存在质押或其他争议情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

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 2021 年 3 月 31 日）



（二）发行人主要子公司情况

1.主要子公司基本情况及主营业务

截至2021年3月末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共20家，较2020年末新增4家。发行人所持有子公司的股权不存在抵押或质押的情况。发行人纳入合并财务报表范围的子公司具体情况如下：

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	表决权比例	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、6、7、8、9、10、11号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地鐵运营管理机制，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	100	9,000
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	100	9,000
3	深圳地铁置业集团有限公司	负责站城一体化开发项目（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	100	9,000
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	100	20,000

序号	企业名称	主营业务	持股比例	表决权比例	注册资本
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	100	1,000
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、城市公共交通、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	100	6,000
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	100	2,030
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	100	2,362,960
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站城一体化开发经营业务	100	100	10,000
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	100	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	100	2,000
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	80	150,000
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	75	22,152
14	深圳地铁诺德投资发展有限公司	站城一体化开发经营及管理, 酒店、办公、商铺、公寓管理, 物业管理	51	51	2,000
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	51	5,000

序号	企业名称	主营业务	持股比例	表决权比例	注册资本
16	深圳铁路投资建设集团有限公司	代表市政府投资建设国家铁路、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。	100	100	20,000
17	深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	地铁、轻轨交通相关项目的建设、开发、运营管理等。	100	100	40.8
18	深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	地铁、轻轨交通相关项目的建设、开发、运营管理等。	100	100	61.2
19	深圳市十二号线轨道交通有限公司	轨道交通项目的建设、设计、开发。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；轨道交通项目的经营和综合利用。	100	100	10,000
20	深圳市建材交易集团有限公司	建材贸易、采购代理、平台交易等。深铁建材正积极实践探索多元化的业务模式：以建材贸易为基础、代理交易为先导、交易类服务为核心，质量检测为保障，充分带动交易平台的数字化建设与运营。同时，摸索砂石开采、供应链金融、新型物流等业务模式，将业务延伸至供应链上游、中游及下游，加大重要产品和关键核心技术创新攻关力度，发展先进适用技术，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链生态圈。	100	100	100,000

2.主要子公司财务情况

截至2020年末，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、6、7、8、9、10、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。该公司注册成立时间较短，并于2020年8月开始运作。

截至2020年底，资产总计2.51亿元，负债1.61亿元，所有者权益0.9亿元，产生营业收入15.87亿元，营业成本及其他费用13.87亿元，净利润2亿元。

(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。

截至2020年末，该公司总资产12,702.10万元，所有者权益9,010.45万元；2020年度，该公司实现营业收入25,255.08万元，净利润10.45万元。

(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。

截至2020年末，该公司总资产281,197.32万元，所有者权益9,670.25万元；2020年度，该公司实现营业收入16,040.54万元，净利润451.21万元。

(4) 深圳地铁国际投资咨询有限公司

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。

截至2020年末，该公司总资产11,415.10万元，所有者权益8,843.25万元；2020年度，该公司实现营业收入7,977.26万元，净利润1,563.89万元。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 57,019.93 万元，所有者权益 13,932.61 万元，2020 年实现收入 82,026.56 万元，净利润 2,933.42 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）。

截至 2020 年末，该公司总资产 165,105.20 万元，所有者权益 35,726.78 万元，2020 年实现收入 91,262.80 万元，净利润 6,216.85 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。

截至 2020 年末，公司总资产 4,154.18 万元，所有者权益 2,968.76 万元，2020 年实现收入 4,937.46 万元，净利润 678.15 万元。

(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。

截至 2020 年末，公司总资产 2,609,638.34 万元，所有者权益 2,360,094.07 万元，2020 年末实现收入，由于该公司正常运营产生一定费用，故净利润为-882.44 万元。

(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。

截至 2020 年末，公司总资产 20,604.81 万元，所有者权益 6,220.27 万元，2020 年营业收入为 18,364.29 万元，净利润 108.00 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。

截至 2020 年末，公司总资产 114,576.41 万比尔，所有者权益 49,719.87 万比尔，2020 年实现收入人民币 20,145.76 万比尔，净利润-1,200.47 万比尔。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 3,995.73 万元，所有者权益 3,082.57 万元，2020 年实现收入 6,304.55 万元，净利润 315.83 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。

截至 2020 年末，该公司总资产 2,098,490.50 万元，所有者权益 490,680.11 万元，2020 年实现收入 63,749.71 万元，净利润-79,470.78 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。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 66,178.24 万元，所有者权益 2,129.82 万元，2020 年实现收入 43,458.93 万元，净利润-4,838.30 万元。公司从事平南铁路的建设和经营，由于新冠疫情的影响，2020 年度营业收入大幅下降，造成亏损扩大。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 4,024.59 万元，所有者权益 2,239.72 万元，2020 年实现收入 2,169.95 万元，净利润 84.41 万元。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 11,106.46 万元，所有者权益 5,709.52 万元，2020 年实现收入 5,491.00 万元，净利润 105.36 万元。

(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。

截至 2020 年末，该公司总资产 19,113.00 万元，所有者权益 88,264.61 万元，2020 年实现营业收入 5,814.55 万元，产生运营成本 5,713.10 万元，净利润为 101.45 万元，目前公司管理项目均处于建设期，营业收入为委托管理费收入。

(17) 深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司

注册资本金 40.8 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事轨道交通相关业务，业务范围尚待最终确定。截至 2020 年末，该公司总资产 411,658.70 万元，所有者权益 407,409.65 万元，2020 年实现收入 1,365.15 万元，净利润-519.81 万元。

(18) 深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司

注册资本金 61.2 万元人民币，发行人出资比例为 100%。主要从事轨道交通相关业务，业务范围尚待最终确定。截至 2020 年末，该公司总资产 639,858.89 万元，所有者权益 634,579.78 万元，2020 年实现收入 1,649.41 万元，净利润-436.05 万元。

(19) 深圳市十二号线轨道交通有限公司

注册资本金 10,000 万元，发行人出资比例 100%，2020 年 11 月 27 日注册成立，公司经营范围包括：轨道交通项目的建设、设计、开发。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；轨道交通项目的经营和综合利用。

该公司成立时间较短，目前处于项目建设投资阶段，尚未产生收益。截至 2020 年末，该公司总资产 30,599.00 万元，所有者权益 30,599 万元，2020 年实现收入 0 万元，净利润为 0 万元。

(20) 深圳市建材交易集团有限公司

注册资本金 100,000 万元，发行人出资比例 100%。主要从事建材贸易、采购代理、平台交易等业务。该公司成立于 2020 年 11 月 5 日，因成立时间较短，截至 2020 年末总资产、所有者权益、营业收入、运营成本、净利润均为 0，尚未开展正式业务。

(三) 发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况**1、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业基本情况**

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
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	50	102,000.00
2	深圳市朗通房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	50	50	10,000.00
3	深圳报业地铁传媒有限公司	深圳	从事广告业务	49	49	7,000.00
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	49	53,000.00
5	深圳市深圳通有限公司	深圳	交通一卡通	40	40	10,000.00
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
7	郑州中建深铁轨道交通有限公司	郑州	轨道交通建设	29	29	100,000.00
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

2、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业主营业务和财务情况

(1) 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。

截至2020年末，该公司总资产232,791.31万元，所有者权益175,607.28万元，2020年实现收入37,177.09万元，净利润6,986.42万元。

(2) 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。

截至2020年末，该公司总资产14,941.37万元，所有者权益9,075.49万元，2020年实现收入24,192.13万元，净利润174.47万元。

(3) 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28.69%，主要从事房地产开发，兴办实业，国内商业等业务。

截至2020年末，该公司总资产186,917,709.40万元，所有者权益34,984,447.33

万元，2020年实现收入41,911,167.78万元，净利润5,929,811.64万元。

(4) 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。

截至2020年末，该公司总资产489,729.83万元，所有者权益166,256.52万元，2020年实现收入363.35万元，净利润-2,501.48万元。

(5) 厦深铁路广东有限公司

注册资本金190.18亿元人民币，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站城一体化开发；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。）

截至2020年末，该公司总资产3,538,778.02万元，所有者权益1,979,322.76万元，2020年实现收入314,584.78万元，净利润-5,514.60万元。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

1、发行人的治理结构

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。

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

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设置和调整，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；

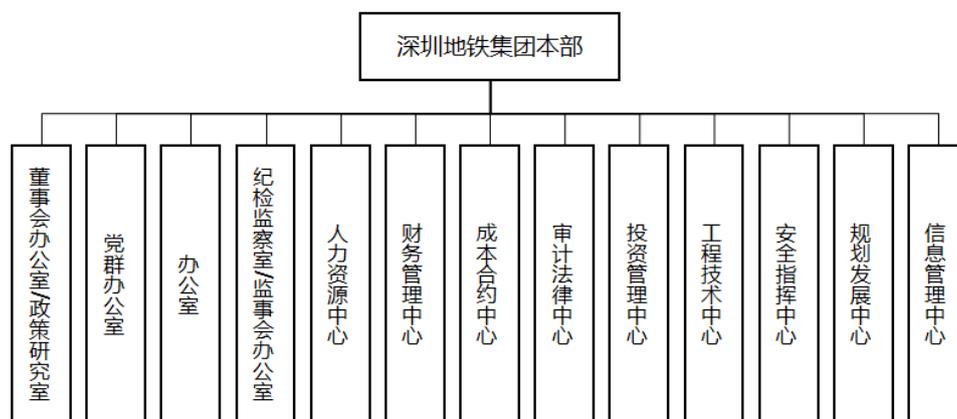
(3) 拟订公司发展战略规划草案；

- (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。

2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

截至2021年3月末，公司组织结构情况如下：



主要组织机构的职责如下：

表-各部门及主要职责

部门	主要职责
董事会办公室/政策研究室	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、战略管理体系建设、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。
党群办公室	根据集团发展战略，围绕集团中心工作开展党的组织建设、部门体系建设、企业文化建设、工、青、妇等群团工作、外联宣传等工作，落实品牌规划与宣传、舆情管理、公共关系管理等工作，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。
办公室	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、文秘调研、制度流程、行政督办、机要办文等工作，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。
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，负责统筹部门体系建设、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，监督诚信体系落实情况、为集团改革发展提供坚实的纪律保障。

部门	主要职责
人力资源中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、人力资源规划、组织发展、干部管理、招聘配置、人才管理、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。
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、税务筹划和会计制度等五方面集中统一的财务体系，组织建立集团财务共享中心等工作。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。
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及智能招标采购管理平台，统筹部门体系建设、集团成本库建设、招投标管理、合约管理等管理工作，加强成本全过程管控，有效提升成本精益化管理水平。
审计法律中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、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。
投资管理中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团整体投资计划与投资预算管理、资产管理、产权管理、业务协同与协调管理、集团整体经营计划制定、集团整体经营技术实施结果考核、集团整体经营管理数据统计与分析、全生命周期资产管理、管理体系创新与评审等工作，发挥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。
工程技术中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团标准化管理、技术创新、技术支持服务、工程进度、质量管理、工程采购管理、竣工验收及三权移交，全面提升集团科技创新能力，同时有效提升项目品质，为项目的顺利开发建设提供保障。
安全指挥中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团安全生产管理、安全生产培训、安全事故应急处理、业务运作监控、安全维稳，构建安全管控体系，同时打造应对紧急事件的综合指挥平台，为地铁集团安全发展保驾护航。
规划发展中心	根据集团发展战略，统筹负责部门体系建设、参与市政府轨道交通线网规划工作，开展业务规划、前期策划管理工作、“三铁”一体化规划工作，以获取建设投资项目、资金及政策支持，推动实现集团“一体化”可持续发展目标。
信息管理中心	围绕“科技地铁”发展战略，统筹部门体系建设、集团IT规划、集团IT架构管理、IT项目管理、信息安全、集团一体化基础设施建设标准与服务规范、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。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）发行人内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

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2020年9月末，集团公司规章制度合计359项。其中章程规则类20项，法律事务类9项，党群工会类17项，监察审计类28项，行政后勤类23项，人力资源类34项，财务管理类31项，企业管理类17项，资源及物业开发类8项，规划设计类7项，工程建设类52项，安全质量类63项，招标采购类37项，档案科研类13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债券募集资金暂行管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司应收款管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司科研支出与核算管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司统计管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司评审费用开支管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司财务人员任职管理规定》、《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房地产开发项目按揭银行管理规定（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司差旅费管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资金业务招标采购实施细则》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与战略管理水平，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战略管理办法》、《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。

(三) 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。

1. 资产

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。

2. 人员

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。

3.机构

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。

4.财务

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。

5.业务经营

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

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
辛杰	党委书记、董事长	男	2017.09	无	中国	无
黄力平	党委副书记、董事、总经理	男	2021.02	无	中国	无
牟勇	党委副书记、董事、工会主席	男	2019.12	无	中国	无

周志成	党委委员、副总经理	男	2019.12	无	中国	无
刘文	党委委员、副总经理	男	2013.07 至今 任党委委员 2019.05 至今 任副总经理	无	中国	无
黄一格	党委委员、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	党委委员、副总经理	男	2019.12	无	中国	无
栗森	财务总监、董事	男	2020.11	无	中国	无
胡本雄	董事	男	2017.07	无	中国	无
田钧	董事	男	2017.07	无	中国	无
王千华	董事	男	2020.01	无	中国	无
商德良	监事	男	2018.05	无	中国	无
汪玉竹	职工监事	男	2013.09	无	中国	无
孙焰	职工监事	女	2013.09	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。
- 2、根据《深圳市地铁集团有限公司章程》规定，董事、总经理、高级管理人员及监事每届任期三年，可连任；根据《中国共产党国有企业基层组织工作条例》（试行）有关规定，国有企业党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为五年，任期届满应当按期进行换届选举。以上人员均由上级主管机关按相关规定进行任免，合法合规。

（一）公司董事、监事及高级管理人员简历

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。

黄力平，男，1968年出生，汉族，研究生学历，工学硕士。中共党员。曾任深圳市工勘岩土工程公司总工办总工程师；深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理；深圳市人才安居集团有限公司党委副书记，董事、总经理。现任深圳市地铁集团有限公司党委副书记，董事、总经理。

牟勇，男，1963年出生，研究生学历，工商管理硕士，律师、高级政工师、中共党员。曾任深圳市龙岗区妇联办公室副主任、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、调研员，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党委副书记、董事、工会主席。

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。

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。

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。

雷江松，男，1970年出生，研究生学历，管理学硕士，曾任深圳市天健集团海外公司主任工程师、副总工程师，深圳市地铁有限公司办公室董事长秘书（中层副职），深圳市今路工程监理有限公司总经理，深圳地铁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副总经理、党委委员。

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。

栗淼，男，1973年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级会计师、注册会计师、中共党员。曾任深圳市特发集团有限公司财务总监、董事，深圳市盐田港集团有限公司财务总监、党委委员。现任深圳市地铁集团有限公司财务总监、董事，兼万科企业股份有限公司监事，兼深圳市投资控股有限公司监事，兼深圳市水务（集团）有限公司监事，兼深圳市盐田港集团有限公司董事。

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。

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。

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。

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。

汪玉竹，男，1960年出生，本科学历，高级政工师。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职工监事。

孙焰，女，1965年出生，大专学历，助理研究员。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职工监事。

（二）公司董事、监事及高级管理人员在发行人合并范围以外的兼职情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员在发行人合并范围以外的主要任职情况如下：

姓名	公司职务	任职的其他单位	其他单位职务
辛杰	党委书记、董事长	万科企业股份有限公司	董事
李强强	党员委员、副总经理	万科企业股份有限公司	董事
胡本雄	董事	深业集团有限公司	董事
田钧	董事	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	董事	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
		深圳大学港澳基本法研究中心	硕士研究生导师
栗淼	董事、监事	深圳市盐田港集团有限公司	董事
		万科企业股份有限公司	监事
		深圳市投资控股有限公司	监事
		深圳市水务（集团）有限公司	监事

（三）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。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

七、发行人主要业务情况

（一）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

公司的主营业务包括地铁运营及管理设计和地铁上盖物业开发等方面。发行

人主营业务收入主要来源于地铁运营及管理设计和地铁上盖物业开发，收入来源稳定，公司其他业务收入占比较小。其中，地铁运营及管理设计业务板块具体包括了轨道交通建设、地铁运营、资源开发、物业管理、市政设计以及参与国家铁路建设等。

2、公司报告期内整体经营情况

表 近三年又一期发行人营业收入构成情况

单位：亿元、%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018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	14.02	77.80	54.74	26.28	65.99	31.44	65.49	57.82
站城一体化开发	3.32	18.42	149.43	71.74	140.30	66.84	45.19	39.9
其他	0.20	3.77	1.36	1.97	3.61	1.72	2.58	2.28
合计	17.54	100.00	205.53	100.00	209.90	100	113.26	100

表 近三年又一期发行人营业成本构成情况

单位：亿元

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018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	22.44	94.01	90.42	67.12	92.7	64.85	85.65	83.05
站城一体化开发	0.71	2.97	41.82	31.04	48.09	33.64	15.33	14.86
其他	0.37	3.02	0.55	1.84	2.16	1.51	2.15	2.08
合计	23.52	100.00	132.78	100.00	142.95	100	103.13	100

表 近三年又一期发行人营业毛利及毛利率情况

单位：亿元、%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	毛利润	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	-8.42	-60.06	-35.68	-65.18	-26.71	-40.48	-20.16	-30.78
地铁上盖物业开发	2.61	78.61	107.61	72.01	92.21	65.72	29.86	66.08
其他	-0.04	-5.88	1.63	39.66	1.45	40.17	0.43	16.67

合计	-5.85	-32.46	73.56	35.32	66.95	31.90	10.13	8.94
----	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	------

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，发行人最近三年及一期的主营业务收入分别为 113.26 亿元、209.90 亿元、205.53 亿元和 17.54 亿元。2019 年营业收入较上年增加 96.64 亿元，增幅 85.33%，主要是由于 2019 年度站城一体化开发板块达到竣工交付状态的项目较多，确认收入增加。2020 年营业收入较上年减少 4.37 亿元，降幅 2.08%，变动幅度不大；2021 年 1-3 月的营业收入较上年同期增加 5.48 亿元，增幅为 64.17%，主要原因是地产收入和地铁客运收入增加。

营业成本方面，发行人最近三年及一期的主营业务成本分别为 103.13 亿元、142.95 亿元、132.78 亿元和 23.52 亿元。2019 年主营业务成本较上年同期增加 39.82 亿元，增幅 38.61%，主要是因为 2019 年度地铁线路运营折旧及维修成本增加以及站城一体化开发业务规模增加。2020 年营业成本较 2019 年同期减少 10.17 亿元，降幅为 7.11%，主要是因为 2020 年度房地产板块的销售业态类型成本减少；2021 年 1-3 月的营业成本较上年同期增长 1.49 亿元，增幅为 6.76%，主要是因为营业成本随收入增加而增加。

毛利润方面，发行人最近三年及一期的毛利润分别为 10.13 亿元、66.95 亿元、73.56 亿元和-5.85 亿元。2019 年毛利润为 66.95 亿元，较 2018 年度大幅增加，主要是站城一体化开发收入增加所致；2020 年毛利润较上年增加 5.80 亿元，增幅为 8.66%。

毛利率方面，发行人最近三年及一期的毛利率分别为 8.94%、31.90%和 35.32%和-32.46%，2019 年毛利率为 31.90%，较 2018 年大幅增加 22.96 个百分点，主要是站城一体化开发收入大幅增加，提升公司整体毛利率所致，2020 年发行人毛利率较 2019 年有所上涨，主要是由于站城一体化开发收入增加提升了公司整体毛利率。

1) 地铁运营及管理设计

地铁运营及管理设计收入是公司营业收入的重要来源。最近三年及一期，地

铁运营及管理设计营业收入分别为 65.49 亿元、65.99 亿元 54.74 亿元和 14.02 亿元。2018 年地铁运营及管理设计收入较上年增加 16.82 亿元，增幅 34.55%；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 年地铁运营及管理设计收入较 2018 年增加 0.50 亿元，小幅增长 0.76%。2020 年地铁运营及管理设计收入较 2019 年减少 11.25 亿元元，降幅为 17.05%，主要是由于受到新冠肺炎疫情影响所致。最近三年及一期，地铁运营及管理设计板块的毛利润分别为-20.16 亿元、-26.71 亿元、-35.68 亿元和-8.42 亿元，毛利率分别为-30.79%、-40.48%、-65.18%和-60.03%。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) 站城一体化开发

站城一体化开发收入是公司营业收入的主要来源。最近三年及一期，站城一体化开发收入分别为 45.19 亿元、140.30 亿元、149.43 亿元和 3.32 亿元。2018 年较上年减少 46.82 亿元，降幅 51.31%，主要是因为本期站城一体化开发收入结转减少。2019 年较上年增长 95.11 亿元，增幅 210.47%，主要是本期站城一体化开发收入结转大幅增长所致。2020 年较上年增长 9.13 亿元，增幅 6.51%，主要是本期站城一体化开发收入结转增长所致。站城一体化开发最近三年及一期毛利分别为 29.86 亿元、92.22 亿元、107.62 亿元和 2.61 亿元，毛利率分别为 66.08%、65.73%、72.02%和 78.55%。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站，交通便利，楼盘单价及销量较高。

3、 公司各业务板块经营情况

地铁运营及管理设计

(1) 地铁运营及管理设计--轨道交通建设

1) 建设模式

轨道交通建设的实施主体为发行人子公司深圳地铁建设集团有限公司。发行人通过“项目资本金+市场化融资”的方式筹集轨道交通建设所需资金，项目资本金部分一般由深圳市财政承担，资本金比例在 40%-70%。截至 2021 年 3 月

末，公司项目资本金到位金额共计 1,809 亿元。公司收到项目资本金均按规定投入项目建设，不用于项目融资的还本付息，项目资本金以外部分的资金需求由发行人通过银行贷款等市场化融资方式解决。

2) 发行人轨道线路建设情况

截至 2021 年 3 月末，发行人已完成深圳轨道交通一期、二期及部分三期线路工程，即地铁 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11 号线、5 号线二期、9 号线二期总计约 385 公里、267 个车站线路的建设任务，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。发行人正推进 6 号线支线、12、13、14、16 号线以及 8 号线二期、20 号线、11 号线二期、3 号线四期等多条线路的建设，并进入全面主体施工阶段。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 2021 年 3 月末发行人在建的地铁项目概况

单位：千米、亿元

序号	项目名称	途经	起终点	线路长度	车站
三期工程					
1	5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）	罗湖	黄贝岭-大剧院	2.88	3
2	8 号线二期	盐田	北山道-小梅沙	8.02	4
小计				10.90	7
四期工程					
1	6 号线支线	光明新区	翠湖-武汉大学	6.13	4
2	12 号线（含 9 支）	南山、宝安	左炮台-海上田园东	40.54	33
3	13 号线	南山、宝安	深圳湾口岸-上屋北	22.44	16
4	14 号线	福田、罗湖、龙岗、坪山	岗厦北-沙田	50.30	18
5	16 号线	龙岗、坪山	大运-田心	29.20	24
6	20 号线一期	宝安	机场北-会议中心	8.43	5
7	3 号线四期	龙岗	双龙-六联	9.28	7
8	11 号线二期	罗湖、福田	福田站-红岭南	5.97	4
9	13 号线二期北延	宝安、光明	上屋-公明北	19.30	11
10	12 号线二期	宝安	海上田园东-松岗	8.16	6
11	13 号线二期南延	南山	深圳湾口岸-东角头	4.47	3
12	16 号线二期	龙岗	大运站-西坑	9.53	8
13	6 号线支线二期	光明	翠湖-光明城	4.90	3

14	7号线二期	南山	西丽湖-学府医院	2.45	2
15	8号线三期	盐田、大鹏	小梅沙-溪涌	4.26	1
小计				225.36	145

① 三期在建工程进展情况

截至2021年3月末，地铁三期工程正在主体施工。

② 四期在建工程进展情况

截至2021年3月末，除西丽火车站外，四期车站全部开始主体施工。四期工程共95座车站，目前已有87个车站完成围护结构施工，78个站完成土方开挖，65个车站主体结构封顶。四期工程共180个盾构区间（单线单洞），计划投入150台盾构机，已累计下井140台。

（2）地铁运营及管理设计--地铁和铁路运营

（1）运营模式

发行人地铁运营由运营总部负责，铁路运营由平南铁路公司负责。发行人是深圳市地铁运营的最重要主体，深圳地铁1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11号线已实现通车，其中1、2、3、5、6、7、8、9、10、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。发行人承担着10条地铁线路、380公里的运营任务。

发行人地铁运营板块包括对地铁的运营管理、列车运行组织、客运服务、车辆和运营系统设备的维修保养等。发行人地铁运营收入主要来源于地铁票务收入，运营成本主要来源于固定资产折旧、人力成本、能耗和维修成本等。根据深圳市国资委文件《关于我市城市轨道交通票价（及相关政策）的通知》（深发改[2010]2488号），深圳地铁票价实行“里程分段计价票制”，起步4公里以内2元；4公里至12公里部分，每1元可乘坐4公里；12公里至24公里部分，每1元可乘坐6公里；超过24公里，每1元可乘坐8公里。此外，深圳市针对老年人、残疾人、儿童、中小学生和“深圳通”持卡乘客提供相应票价减免及优惠政策。上述票价方案自2010年12月实施以来沿用至今，由于地铁的公益性质，地铁票价

由政府定价，公司票务收入的增加主要依靠客流量的自然增长。

图表-深圳市城市轨道交通运营主体

序号	线路名称	运营主体
1	1号线	深圳地铁运营集团有限公司
2	2号线	深圳地铁运营集团有限公司
3	3号线	深圳地铁运营集团有限公司
4	4号线	港铁轨道交通（深圳）有限公司
5	5号线	深圳地铁运营集团有限公司
6	6号线	深圳地铁运营集团有限公司
7	7号线	深圳地铁运营集团有限公司
8	8号线	深圳地铁运营集团有限公司
9	9号线	深圳地铁运营集团有限公司
10	10号线	深圳地铁运营集团有限公司
11	11号线	深圳地铁运营集团有限公司
12	有轨电车	深圳市现代有轨电车有限公司

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2021年3月末，公司已建成并运营1号线、2号线、3号线、5号线、6号线、7号线、8号线、9号线、10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

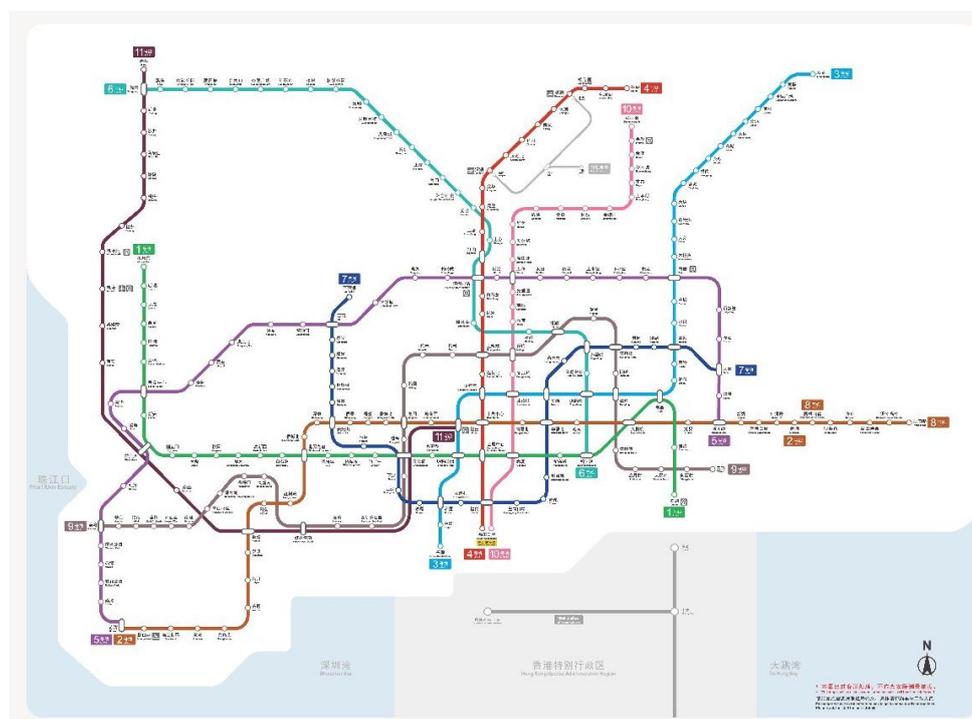


表 截至 2021 年 3 月末发行人已通车轨道线路基本情况

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
2	2 号线	2010 年 12 月 28 日	35.70	29	183.71
3	3 号线	2010 年 12 月 28 日	41.70	30	176.25
4	5 号线	2011 年 6 月 28 日	40.00	27	233.83
5	7 号线	2016 年 10 月 28 日	30.10	28	279.43
6	9 号线	2016 年 10 月 28 日	25.40	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	8.20	7	69.40
9	9 号线二期	2019 年 12 月 8 日	10.79	10	92.42
10	6 号线一、二期	2020 年 8 月 18 日	49.47	27	272.98
11	10 号线	2020 年 8 月 18 日	29.33	24	294.70
12	8 号线一期	2020 年 10 月 28 日	12.37	6	110.00
合计			375.84	258	2519.55

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。

9 号线二期，2019 年 12 月 8 日开通高新南-前湾，10 个站。

6 号线一二期，2020 年 8 月 18 日开通松岗-科学馆，27 个站。

10号线，2020年8月18日开通福田口岸-双拥街，24个站。

8号线一期，2020年10月28日开通莲塘-盐田，6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2021年3月末，发行人机车采购具体情况见下表：

表 截至2021年3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	40.5	39.35
2号线	58	58	25.1	24.06
3号线	76	76	27.8	26.77
5号线	58	58	25.6	24.22
7号线	41	41	17.47	15.53
9号线	29	29	12.1	10.75
11号线	33	33	20.5	18.56
6号线	51	49	23.4	18.73
8号线	24	22	11.1	8.59
9号线西延线	22	22	9.8	7.97
10号线	35	33	21.1	16.46
合计	512	506	234.47	210.99

注：5号线含5号线二期。

表 截至2021年3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	52.09	否
2	南京中车浦镇城轨车辆有限责任公司	13.69	否
3	中车株洲电力机车有限公司	34.22	否

注：由于地铁机车更新换代周期较长，并非每年都需采购，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

最近三年及一期，深圳地铁实现日均客运量分别为448.50万人次、487.79万人次、365.53万人次和438.04万人次。

发行人近三年来在客流量、运营里程和实际开行列车稳定增长的同时，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。最近三年及一期，发行人各线路列车正点率均值分别为99.93%、99.96%、99.97%和99.97%。最近三年及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	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
年度客运量（亿人次）	3.94	13.38	17.80	16.37
日均客运量（万人次）	438.04	365.53	487.79	448.50
运营车公里（万公里）	7,469	27,573	27,121.28	25,772.87
票务收入（亿元）	10.71	38.48	43.66	39.81
正点率（%）	99.97	99.97	99.96	99.93
运行图兑现率（%）	99.99	99.98	99.99	99.98
列车服务可靠程度（万车公里/件）	858.48	813.58	531.79	403.00

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。最近三年，公司地铁线路每公里平均票款收入约为1,500-1,600万元。

运营成本方面，截至2021年3月末，发行人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	55.95%
动力成本	12.32%
维修成本	9.26%
固定资产折旧、运营及其他费用	22.47%

2018年、2019年和2020年，发行人地铁运营成本分别为44.03亿元、

49.25 亿元和 49.09 亿元，其中已通车线路每公里运营成本分别为 16.51 元、17.67 元和 17.29 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。

在新型冠状病毒肺炎疫情常态化防控下，地铁客流有一定回升。2021 年 1-3 月，发行人累计实现营业收入 9.50 亿元，较去年同期 5.30 亿元上涨 79%。为应增长客流，发行人将继续建立健全防疫物资保障机制。

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。

(3) 地铁运营及管理设计—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。

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。

表 近三年又一期发行人资源开发经营收入

单位：亿元

年份	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	1.90	7.17	8.22	7.22
营业成本	0.77	2.82	1.99	1.30
毛利润	1.13	4.35	6.23	5.92
毛利率	59.46%	60.72%	75.79%	82.05%

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。

(4) 地铁运营及管理设计—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：亿元

年份	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
营业收入	0.98	4.12	3.11	4.03
营业成本	0.86	3.72	2.90	3.84
毛利润	0.12	0.4	0.21	0.19
毛利率	12.24%	9.70%	6.75%	4.71%

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) 地铁运营及管理设计—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	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
合同份数	175	845	1134	1,314
合同总金额	1.7057	12.416	17.72	10.80
营业收入	0.48	5.51	4.07	6.94
营业成本	0.31	3.98	2.70	5.13
毛利润	0.17	1.53	1.37	1.81
毛利率	35.42%	27.76%	33.66%	26.03%

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) 地铁运营及管理设计—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%的股份。其中平南铁路公司在发行人合并报表范围内。2020 年平南铁路公司实现收入 43,458.93 万元，净利润 -4,838.30 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 10.36%，股权由集团持有，其余股东方中国铁路广州局集团占比 50.15%、广东省铁路建设投资集团占比 22.57%、中国铁路发展基金股份有限公司占比 3.17%。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%、8.61%，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、中国铁路建设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，目前平南铁路鲤鱼门道口以南部分已全部拆除。

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25.43亿元，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 2021 年 3 月，发行人已支付项目征地拆迁费用 3.4921 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 15.2km，投资预估算 113.17 亿元。作为深圳市第一个自主建设的城际铁路项目，项目资本金占总投资的 50%，由深圳市政府承担，其余资金申请银行贷款。本项目已于 2020 年 6 月 29 日开工建设。

站城一体化开发

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地铁上盖物业销售收入确认 4 个条件：

- (1) 项目完工并完成竣工验收；
- (2) 已签订销售合同；
- (3) 一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭放款方式的，已收到收首期款已办妥银行按揭审批手续；
- (4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

开发产品完成竣工交付收入或实际以开始投入使用，达到入伙条件，预估项目整体开发成本，计算出单方成本，根据入伙面积，结转入伙收入及入伙成本。

发行人站城一体化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站城一体化开发业务情况

单位：亿元

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
站城一体化开发营业收入	3.33	100%	149.73	100%	140.3	100%	45.19	100%
其中：住宅	3.17	95.34%	19.27	12.87%	140.3	100%	44.05	97.48%
商业及办公	-	-	130.16	86.92%	-	-	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	0.16	4.66%	0.30	0.20%	-	-	1.14	2.52%
站城一体化开发营业成本	0.71	100%	42.95	100%	45.16	100%	15.33	100%
其中：住宅	0.70	97.74%	4.87	11.34%	45.16	100%	14.9	97.20%
商业及办公	-	-	37.96	88.37%	-	-	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	0.01	2.26%	0.12	0.29%	-	-	0.43	2.80%
站城一体化开发毛利润	2.62	100%	106.78		95.14	100%	29.86	100%
其中：住宅	2.47	94.28%	14.40	13.49%	95.14	-	29.15	97.62%
商业及办公	-	-	92.20	86.35%	-	-	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	0.15	5.72%	0.18	0.16%	-	-	0.71	2.38%
站城一体化开发毛利率	-	78.68%	-	71.32%	67.82	-	29.86	-
其中：住宅	-	77.92%	-	74.73%	67.82	-	66.18	-
商业及办公	-	-	-	70.84%	-	-	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	93.75%	-	60%	-	-	62.28	-

（1）经营主体和开发资质

站城一体化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：发行人站城一体化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	资质有效期
1	深圳市地铁集团有限公司	二级	2023/9/29
2	深圳地铁前海国际发展有限公司	暂定	2021/08/05
3	深圳市朗通房地产开发有限公司	四级	2024/11/28
4	深圳地铁诺德投资发展有限公司	无	-
5	深圳地铁万科投资发展有限公司	无	-

（2）业务定位

地铁地产项目定位为“轨道+物业”发展模式，秉持“敢高于行业标准，以品质建未来”的开发理念，以市场化发展为方向，加快构建站城一体化建设体系，竭力为城市提供更多高端、便捷、环保的轨道交通上盖物业项目，为确保城市轨道交通的可持续发展，为打造成全国一流的轨道物业服务商而不懈奋斗。

（3）业务运营模式

发行人住宅、商业项目的业务运营模式主要包括自主开发、合作开发、项目代建。公司的项目以自主开发模式为主，根据具体项目情况，以公司整体利益最大化的原则，选择房地产龙头企业或者其他国企合作。

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

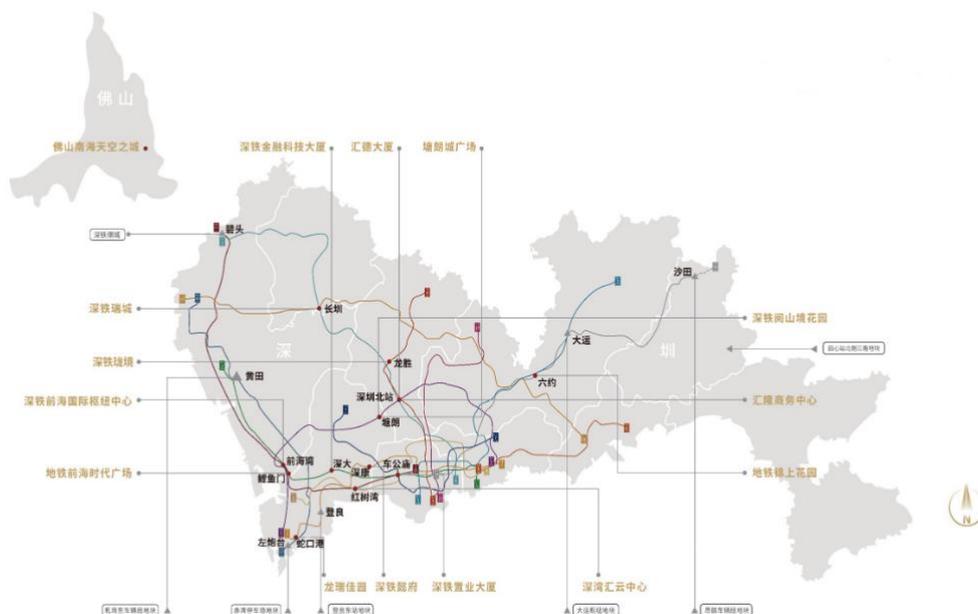
序号	地段名称	项目名称	合作方	出资比例 (%)	受益比例 (%)
1	塘朗城车辆段项目	塘朗城广场	深业置地有限公司	50	50
2	横岗车辆段项目	地铁锦上花园	深圳市振业房地产开发有限公司	30	销售项目的30%，自持项目的100%
3	红树湾站项目	深湾汇云中心	万科企业股份有限公司	51	51
4	深圳北站枢纽 C2 项目	汇隆商务中心	万科企业股份有限公司	51	51
5	深圳北站枢纽 D2 项目	汇德大厦	中国中铁股份有限公司	51	51
6	南海新交通车辆段上盖项目	佛山南海天空之城	佛山市万科置业有限公司	49	49

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。

(4) 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2021年3月末，发行人拥有上盖物业开发项目15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（深铁懿府）、塘朗F地块项目（深铁阅山境）和龙瑞佳园、长圳车辆段项目（深铁瑞城）、龙胜车辆段项目（深铁珑境）、佛山南海项目（佛山南海天空之城）。项目规划建筑面积合计超过573万平方米，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）、汇隆商务中心、深湾汇云中心（臻湾汇）、汇德大厦、深铁阅山境、深铁懿府（2号地块）、佛山南海天空之城等10个项目先后入市销售，累计销售面积约为164.65万平方米，累计销售额约为975.59亿元；其中龙瑞佳园（山海津、山海韵）、塘朗城广场、地铁前海时代广场（国际都荟住宅、CEO公馆、港湾学校、基金小镇）、地铁锦上花园，汇隆商务中心，地铁金融科技大厦、深铁置业大厦、汇德大厦、深湾汇云中心一期、二期、四期均已竣工验收和入伙交付。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:

序号	项目名称	项目简介
1	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。
2	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。
3	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。
4	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。
5	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。

序号	项目名称	项目简介
6	车公庙枢纽项目（地铁汇通大厦）	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。
7	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。
8	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。
9	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。
10	安托山停车场项目（深铁懿府）	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。
11	塘朗F地块项目（深铁阅山境）	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。
12	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。
13	深铁瑞城	项目位于光明高新技术产业园西片区长圳街道，南临光侨路，西临东长路，东临科裕路，北临同观路，为地铁6号线和地铁18号线长圳站上盖物业开发项目。用地面积19万平方米，总建筑面积约65万平方米，其中配建人才住房10万平方米。分为06-33-01和06-33-02两个地块，两宗地总用地面积为11.05万平方米，规划36班九年一贯制学校，学校建面为2.12万平方米。
14	深铁珑境	紧靠深圳北站商务区，北侧紧邻大浪商业，西侧具有羊台山景观资源；东侧龙岗坂田已扩容为坂雪岗科技城，区位条件优越。地铁四号线直接通达福田中心造产城示范区；向西依托地铁五号线。
15	佛山南海天空之城	项目位于佛山市南海区桂城街道三山新城板块，地处广佛交界处邻近广州番禺区，东邻广州南站商务板块，北至广州芳村，西部紧邻佛山禅城奇槎片区，南至顺德潭州湾。为南海新交通车辆段上盖项目，与轨道交通无缝接驳。项目由三宗地块组成，用地面积为17.81万平方米，其中A区面积12.3万平方米（上盖区），B区面积2万平方米（白地区），C区面积3.4万平方米（白地区）。总建筑面积约64.2万平方米。

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	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
地铁上盖物业开发完成投资（亿元）	8.80	141.74	106.52	118.31

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
新开工面积（万平方米）	26.61	158.10	-	51.11
竣工面积（万平方米）	-	93.94	39.85	58.66
合约销售面积（万平方米）	14.54	29.76	21.30	20.02
实际销售额（亿元）	116.95	171.07	135.05	130.00

（5）站城一体化开发已完工项目情况

站城一体化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，为站城一体化开发经营目标的实施提供保证。

截至2021年3月末，站城一体化开发已完工项目包括塘朗城广场东西区、地铁锦上花园、前海时代8、9、10号地块和龙瑞佳园等7个项目，项目批文均齐全。

表 近三年及一期发行人站城一体化开发已完工项目情况

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2021年3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	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	919321	98%/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东侧	118,907	144,639	144,639	-	自持	自持	否
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

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2021年3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
7	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场(西区)	中国建筑第二工程局有限公司	商业、办公、商务公寓、酒店	深圳市南山区	393,800	277,494	101,633	624,443	100%/100%	是	否
8	深圳市地铁集团有限公司	金融科技大厦	中国建筑第八工程局有限公司	办公、商业	深圳市南山区	233900	97800	97800	-	自持	自持	否
9	深圳市地铁集团有限公司	深铁置业大厦	中铁南方投资集团有限公司	办公、商业	深圳市福田区	389400	115800	115800	-	自持	自持	否
10	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	中国建筑第四工程局有限公司	办公、商业	深圳市龙华区	307300	142400	72624	749400	88%/100%	否, 剩余少量正常销售中	否
合计	-	-	-	-	-	2,202,710	1,523,764	1,053,552	3,894,200	-	-	-

表近三年及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	44030020 13037901	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-2015-0051/53/54	44030020 13038909/ 44030020 13038906/ 44030020 13038904/ 44030020 13038905	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-2013-0022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 4403002012040001	深房许字【2013】南山012号 深房许字【2015】南山011号
7	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（西区）	自有资金	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
8	深圳市地铁集团有限公司	金融科技大厦	自有资金	深发改核准[2011]0313号	T204-0113	深环批【2011】100957号	深规土许 ZG-2012-0036	深规土建许字 ZG-2015-0019	4403002012070803	-
9	深圳市地铁集团有限公司	深铁置业大厦	自有资金	深发改核准[2014]0304号	B107-0023(1)	深福环批(2014)400475号	深规土许 ZS-2014-0027	深规土建许字 ZS-2016-0002	4403002015007402	-
10	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	自有资金	深发改核准[2014]0353号	A806-0383	深龙华环批(2015)100475号	深规土许 LA-2014-0020号	深规土建许字 LA-2016-0007/0008	4403002014039305/4403002014039306	深房许字【2016】龙华010号/深房许字【2017】龙华018号

表截至 2021 年 3 月末，发行人地铁上盖物业主要在售项目情况

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		
					2021 年预计销售额	2022 年预计销售额	2023 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）	88.21	84.31	-	-	-
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园	90.83	91.93	2.21	-	-
3	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	304.00	350.21	-	-	-
4	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	81.28	74.94	6.0	-	-
5	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	56.31	55.01	11.67	-	-
6	深圳市地铁集团有限公司	深铁阅山境	72.79	64.27	21.84	-	-
7	深圳市地铁集团有限公司	深铁懿府	339.11	88.10	88.10	158.54	-
8	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	佛山南海天空之城	93.06	27.28	39.59	42.00	-
9	深圳市地铁集团有限公司	蛇口西项目	38.36	35.94	1.62	0.34	-
10	深圳市地铁集团有限公司	前海时代	751.23	103.59	3.05	32.34	135.70
合计			1915.18	975.58	174.08	233.22	135.70

(6) 地铁上盖物业在建项目情况

截至 2021 年 3 月末，地铁上盖物业在建项目包括前海时代、深湾汇云中心、前海枢纽上盖物业、深铁阅山境、安托山停车场上盖物业（深铁懿府）、深铁瑞城、佛山南海天空之城等 7 个项目，以商业综合体项目为主。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 2021 年 3 月末发行人地铁上盖物业在建项目情况

单位：平方米、亿元

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	权益建筑面积	计划总投资	资金筹措方案		截至 2021 年 3 月末已投	2021 年计划投资	2022 年计划投资
										贷款	自有			
1	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	110.05	2.21	1.82
2	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	2016.4-2021.4	广东省基础工程集团有限公司	741,356	741,356	176	0	176	105.15	8.79	13.64
3	深圳市地铁集团有限公司	深铁阅山境	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	28.61	4.89	0.9
4	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	66.86	11.86	16.31
5	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	2015.9-2025.12	中建集团	1,278,090	1,278,090	433	0	433	179.08	2.63	13.28

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	权益建筑面积	计划总投资	资金筹措方案		截至2021年3月末已投	2021年计划投资	2022年计划投资
										贷款	自有			
6	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城	住宅、商业	光明区	2020-2025	中建一局集团建设发展有限公司	454300	454300	127.77	0	127.77	64.93	6.73	8.29
7	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	佛山南海天空之城	住宅、商业、办公及公寓	佛山南海	2020.8-2022.6	中建集团	470800	230692	86.9	0	86.9	55.07	10.2	11.3
合计							4,091,718.00	3,851,610.00	1,134.69	0.00	1,134.69	609.75	47.31	65.54

表 截至 2021 年 3 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	建筑工程施工许可证号	商品房销售(预售)许可证号(如有)	项目资金到位情况
1	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	100%自有资金	50%	深发改核准【2014】0193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:深规土建许字ZG-2016-0016(改1)号、五期:深规土建许字NS-2017-0021号	一期:4403002014025902 二期:4403002014025903 三期:4403002014025905 四期:4403002014025904 五期:4403002014025907	一期:深房许字【2017】南山008号、二期:深房许字【2017】南山002号、四期:深房许字【2018】南山011号	到位
2	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	100%自有资金	70%	深发改核准【2014】0353号	深房地字第5000649827号	深龙华环批【2015】100475号	深规土许LA-2014-0020号	一期:深规土建许字LA-2016-0007号、二期:深规土建许字LA-2016-0008(改1)号	一期:4403002014039305 二期:4403002014039306	深房许字【2016】龙华010号、深房许字【2017】龙华008号	到位
3	深圳市地铁集团有限公司	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(0026号)	粤【2016】深圳市不动产权第0117149号	深南环水评许【2016】333号(0026号地块)、深	深规土许NS-2016-0028号、深规土许NS-2017-0057号、	尚未取得, T407-0026号地块的工程规划正在报建, 个别部门的规划需要调整, 规划方案正在修改中	尚未取得主体工程涉及的建筑工程施工许可证, 由于工程规划在	自持	到位

		(注 1)			地块)、 深南山发 改备案 【2017】 0397号 (0027号 地块及 0029号地 块)	(T407- 0028号地 块)、 粤 【2016】 深圳市不 动产第 0127169号 (T407- 0027号地 块)、 粤 【2016】 深圳市不 动产第 0127175号 (T407- 0026号地 块)	圳市南山区 建设项目环 境影响报告 表告知性备 案回执 (0027、 0029宗 地)	深规土许 市政字 ZG-2013- 0003号、 T407- 0028及 T407- 0029号地 块尚未取 得《建设 用地规划 许可 证》，其 中T407- 0028为文 体设施， T407- 0029为市 政道路， 后续会根 据工程进 度单独申 请用地规 划		调整，暂未达到 施工条件		
4	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	90%	深发改核 准 【2011】 0313号	深房地字 第 400054929 3号	深环批 【2011】 100957 号、深环批 函【2012】 076号	深规土许 ZG-2012- 0036号	深规土建许字 ZG-2015-0019号	44030020127080 3、 44030020127080 8、 44030020127080 9、 44030020130708	自持	到位

										05、 44030020120708 10、 44030020120356 01、 44030020120708 07、 44030020120708 06、 44030020120708 04		
5	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	80%	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	4403002015007402	自持	到位
6	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ZS-2019-0018号	440300201640402、 440300201640401	尚未达到预售条件	到位
7	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代	100%自有资金	40%	深发改核准【2011】0056号	深房地字第4000492643号	深环批【2009】100378号、深环批函【2011】075号	深前海许QH-2016-0009号、QH-2019-0001号	深前海建许字QH-2017-0008号、QH-2018-0014号	深前海施许字QH-2017-0026号	不适用	到位
8	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	100%自有资金	70%	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	一期：深规土建许字LA-2016-0019（改1）号、	一期：4403002014041506	一期：深房许字【2017】龙华006号、	到位

									二期：深规土建许字 LA-2016-0020（改1） 号	二期： 44030020140415 05	二期：深房许字 【2018】龙华 002号	
9	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%	深前海函【2015】78号及深自贸备案【2016】004号	粤【2016】深圳市不动产权第0115424号	深前海函【2013】1748号	深前海许QH-2016-0016号	暂无	深前海施许字QH-2018-0061号、深前海施许字QH-2018-0060号、尚未取得主体建筑工程施工许可证，根据发行人的说明，目前在建设地下枢纽工程，尚未达到申请上盖物业施工证的条件	尚未达到预售条件	到位

注1：根据发行人说明，安托山停车上综合上盖项目中的0028号地块属于文体用地，无需办理立项。另外，安托山停车上综合上盖项目中的T407-0029号地块未单独办理不动产权证，粤（2016）深圳市不动产权第0127169号《不动产权证书》中载明由发行人承担T407-0029号地块的建设义务，建成后无偿移交政府，产权归政府。

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。

2) 工程合同结算：

在工程合同完成或终止后，承包商编制工程合同结算资料，提交完整的工程合同结算文件（必须在竣工资料整理齐全并经监理验收合格后），监理、项目主管部门、成本合约部及其委托的造价咨询单位依次进行审核，之后成本合约中心与财务管理中心进行核对，避免遗漏各类赶工、质量等奖罚项目。结算文件按层级管理办法进行审议、审批、批准后由成本合约部报送政府有关部门审计或审核，成本合约部根据审计或审核结果调整工程合同结算文件，报地铁公司批准后作为项目财务决算的依据。

3) 结算文件一般采用合同清单+（变更、签证）+调差+索赔费用+各类奖罚及合同约定的可调整费用组成，即采用施工图加变更的模式。

4) 结算申报及审批流程:

a. 承包商编制结算文件;

b. 监理审核结算文件;

c. 深铁置业项目部审核结算文件;

d. 深铁置业成本合约部经办人员审核结算文件 (或委托造价咨询机构审核), 填写报送资料表单;

e. 深铁置业成本合约部经办人员所属部门负责人、分管领导审核;

f. 结算事项由深铁置业总经理批准;

g. 深铁置业成本合约部经办人员将结算文件报送审计 (核)。

(7) 地铁上盖物业拟建项目情况

序号	项目主体	项目名称	项目类别	区域分布	计划建设期	计划总投资	项目资本金比例及来源	资金筹措方案		截至2020年12月末已投	2021年计划投资	2022年计划投资	2023年投资计划	项目合规性文件
								贷款	自有					
1	深圳市地铁集团有限公司	龙胜项目	住宅	深圳龙华	2021.03-2023.10	100	65%自有资金	20	80	65	15	15	5	土地证办理中
合计						100	-	20	80	65	15	15	5	

(8) 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, 运营主体为深圳市地铁集团有限公司, 三级资质。发行人保障房项目在 2016 年已全部完成交付, 无在建项目, 无拟建项目。

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。发行人已完工保障性住房项目情况如下：

图表-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	配建，无回款	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	26.3	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	-	-

（9）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17.5万平方米，商业及办公31.2万平方米，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63.6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123.5万平方米。

6) 登良站上盖物业开发项目

项目位于南山后海片区，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。

（10）土地储备情况

截至2021年3月末，发行人的土地来源主要是深圳市国资委划拨和定向招拍挂以及市场化土地获取。截至2021年3月末，发行人已获取土地15块，价值共计612.55亿元，除龙胜车辆段项目外，其余各地块均处于在建或已完工状态。未来，发行人计划通过定向招拍挂的方式获取土地进行地铁上盖物业等项目开发，主要拿地范围限制于地铁沿线。

（11）未来三年发行人站城一体化开发板块占比估算

发行人最近三年及一期站城一体化开发板块销售收入占业务收入的比例分别为64.23%、39.90%、66.84%和3.10%，最近三年的占比相对较高。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《公司章程》，发行人的主营业务包括了站城一体化开发与经营，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，站城一体化开发板块也会逐渐增长。

（12）发行人站城一体化开发业务合规性情况

1) 站城一体化开发项目开发资质

站城一体化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资子公司，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，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。

⑨2019 年度内，发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司内未发生新增土地竞拍事项，不存在通过土地使用权作价出资等方式取得土地使用权的情形，不存在竞拍“地王”的情形。

（二）所在行业情况及发展趋势

1、轨道交通行业现状

（1）城市交通行业现状

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，对城市轨道交通安全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。至2020年末，全国共有45个城市开通城市轨道交通运营线路244条，运营线路总长度7969.7公里，在建线路总长6797.5公里。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。2020 年我国常住人口城市化率超 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。2018年、2019年和2020年的城市轨道交通新增里程分别为711.8公里、968.77公里和1,233.5公里。截至2020年末，城市轨道交通运营里程约为7969.7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，“十四五”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。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。

（三）公司所处行业地位

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。

公司成立至今，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。

近年来，发行人大力拓展市场化发展途径，探索“以公共交通为导向”的TOD开发模式，确保“轨道+物业”模式的可持续发展。截至2021年3月末，公司拥有15个轨道沿线上盖项目的综合开发权，开发规模约573万平米，在建面积约409万平米。深圳北站枢纽、塘朗车辆段、红树湾站等地铁上盖物业项目先后入市并获得市场高度认可，2015年至2020年公司连续六年销售额过百亿元，2017年至2020年连续四年位列“深圳市房地产开发企业综合实力排名”前三甲。

与此同时，发行人积极承担社会责任，在地铁车辆段上盖开展保障性住房规划与建设，于“十二五”期间圆满完成了前海、塘朗、蛇口西、横岗4个保障房项目的建设任务，总建筑面积约185万m²，住房超过2.2万套，超大体量的地铁上盖保障房建设开创国内先河，2016年至2019年，公司连续四年获得“深圳房地产社会责任标杆企业”称号。

未来，发行人将抢抓粤港澳大湾区轨道交通一体化的重大历史机遇，继续领跑国内“轨道+物业”发展模式，秉持“用品质建未来”的品牌目标，以市场化发展为方向，加快构建站城一体化建设体系，竭力为城市提供更多高端、便捷、环保的轨道交通上盖物业项目，为确保城市轨道交通的可持续发展，为将深铁置业打造成全国一流的轨道物业服务商而不懈奋斗。

（四）公司面临的主要竞争状况

1、突出的区位政策优势

根据《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，深圳市将率先建设体现高质量发展要求的现代化经济体系，助推粤港澳大湾区建设。根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》，深圳市是粤港澳大湾区区域发展的核心引擎之一，大湾区的发展需要有序规划珠三角主要城市的城市轨道交通项目，加强港澳与内地的交通联系，推进城市轨道交通等各种运输方式的有效对接，构筑

大湾区快速交通网络,加快粤港澳大湾区基础设施的互联互通,推动形成布局合理、功能完善、衔接顺畅、运作高效的基础设施网络,最终促进各类生产要素的便捷流动,为粤港澳大湾区经济社会发展提供有力支撑。

发行人轨道交通建设等业务能够优化城市空间布局、进一步完善城市轨道交通线网架构、加快沿线经济发展,符合《意见》和《规划纲要》关于推动构建粤港澳大湾区现代化的综合交通运输体系的政策指导。相关的区位政策为发行人的业务开展提供了较好的支撑。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、突出的科研创新能力

公司坚持技术创新，先后获得国家、省、市级奖项 146 项，专利 14 项、其中获得詹天佑奖、鲁班奖国家级工程建设和科技成果奖项 21 个，技术创新及品牌优势等软实力逐年提高，荣获 2018 年“中国产学研合作创新奖”。大力推进智慧地铁、智慧交通的建设，全部站点实现手机扫码过闸，并全线开通金融 IC 卡（包括银联手机闪付及银联 IC 卡闪付）；以福田站为试点引入 5G 通信新技术，抢占通信技术革命的先机，试行全球首例地铁 5G 超宽带车地无线通信。

（五）发行人的未来发展目标

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。

(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，出资了穗莞深城际铁路项目。

(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、5号线二期、9号线二期已经正式运营，6号线、8号线一期、10号线、2号线三期、3号三期南延、在2020年开通试运营，地铁四期线路计划在2021年建设完成。2021-2023年地铁运营数据如下表。

表 2021-2023 年地铁运营规划收入测算表

项目	2021 年	2022 年	2023 年
日均客运量（万人次）	480.00	571.69	627.74
线路运营收入（亿元）	40.98	49.14	53.37
平均票价（元）	2.34	2.35	2.33

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、票务清分中心和路网指挥调度中心，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）站城一体化开发

表 2021-2023 年站城一体化开发主要发展指标规划

单位：万平方米，亿元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	总计
1	新开工面积	143	166	191	500
2	投资计划	52	71	78	202
3	竣工面积	-	-	-	-
4	销售面积	43	50	40	133
5	销售金额	254	267	289	810
6	营业收入	121	153	183	457
7	销售收入	121	153	183	457
8	经营收入	-	-	-	-
9	营业成本税费总额	81	103	138	322
10	投资收益	0		4	4
11	利润总额	40	50	41	131

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	总计
1	新开工面积	143	166	191	500
2	投资计划	52	71	78	202
3	竣工面积	-	-	-	-
4	销售面积	43	50	40	133
5	销售金额	254	267	289	810
6	营业收入	121	153	183	457
7	销售收入	121	153	183	457
8	经营收入	-	-	-	-
9	营业成本税费总额	81	103	138	322
10	投资收益	0		4	4
11	利润总额	40	50	41	131

（4）资源开发

表 2021-2023 年资源开发规划目标

单位：亿元

序号	项目	2021年	2022年	2023年
一	营业收入	10.42	12.18	14.50
二	成本费用	7.03	8.17	9.54
三	利润总额	3.39	4.01	4.96

(5) 物业管理

表 2021-2023 年物业管理主要发展指标规划

序号	项目	2021年	2022年	2023年	总计
1	接管面积/万平方米	1327	1487	1533	1533
2	营业收入/万元	90374	94300	113200	297874
3	营业成本税费总额/万元	88528	90500	108500	287528
4	利润总额/万元	1846	3800	4700	10346

序号	项目	2021年	2022年	2023年	总计
1	接管面积/万平方米	1327	1487	1533	1533
2	营业收入/万元	90374	94300	113200	297874
3	营业成本税费总额/万元	88528	90500	108500	287528
4	利润总额/万元	1846	3800	4700	10346

(6) 市政设计

深圳市政院“十四五”的发展目标为：到“十四五”末期，将深圳市政院打造成具有规划、咨询、设计、施工、运维全产业链，轨道、市政、建筑、勘测四个设计业务板块精专强，各具特色又融合发展，稳健进入全过程咨询、总承包和智慧运维产业，建成“设计精品、卓越服务”保障体系，成为深圳领头、国内一流的勘察设计企业。到 2025 年，主营业务收入接近 15 亿元，人均产值达到 100 万元/年，完成混合所有制改革并上市。

表 2021-2023 年市政设计效益指标规划

单位：亿元

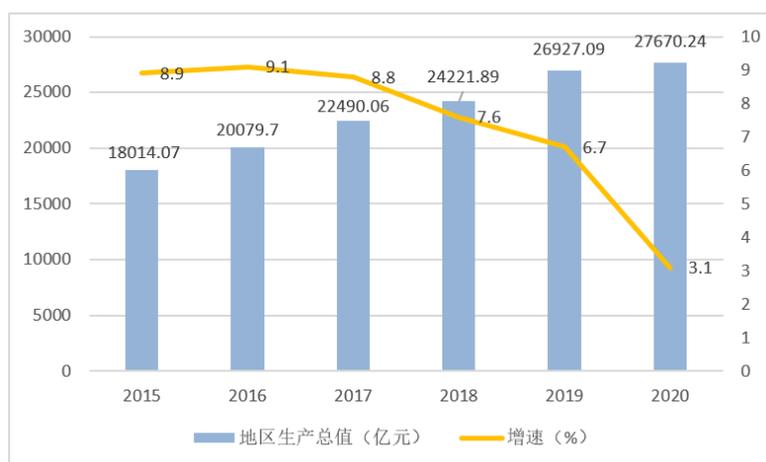
序号	项目	2021年	2022年	2023年
一	营业收入	8.15	8.55	8.97
二	营业成本税费总额	7.51	7.87	8.24
三	利润总额	0.64	0.68	0.73

(六) 发行人所在区域概况

深圳市地处中国华南地区、广东南部、珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾，西

濒珠江口和伶仃洋,南隔深圳河与香港相连,也是粤港澳大湾区四大中心城市之一、国际性综合交通枢纽、国际科技产业创新中心、中国三大全国性金融中心之一,并全力建设全球海洋中心城市、中国特色社会主义先行示范区、综合性国家科学中心。改革开放以来,深圳市的社会经济面貌发生了天翻地覆的变化,经济水平位居全国前列。根据 2020 年深圳市统计局披露数据显示,2020 年深圳市实现地区生产总值(GDP) 27,670.64 亿元,比上年增 3.1%。其中,第一产业增加值 25.79 亿元,同比下降 3.1%;第二产业增加值 10454.01 亿元,同比增长 1.9%;第三产业增加值 17190.44 亿元,同比增长 3.9%。第一、二、三产业增加值比例为 0.1:37.8:62.1。金融业增加值 4189.63 亿元,同比增长 9.1%;信息传输、软件和信息技术服务业增加值 2883.49 亿元,同比增长 11.3%;医疗仪器设备及器械、3D 打印设备、民用无人机、化学药品原药、金属切削机床、工业机器人分别同比增长 200.3%、144.8%、111.1%、82.8%、65.4%、44.1%;新一代信息技术产业增加值 4893.45 亿元,同比增长 2.6%;高端装备制造产业 1380.69 亿元,同比增长 1.8%;绿色低碳产业 1227.04 亿元,同比增长 6.2%;海洋经济产业 427.76 亿元,同比增长 2.4%;生物医药产业 408.25 亿元,同比增长 24.4%。2015 年至 2020 年深圳市 GDP 及增长速度如下图所示:

图：深圳市地区生产总值及增速情况



2019 年 2 月,党中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》,指出深圳市作为大湾区中心城市,是区域发展的核心引擎;2019 年 8 月,党中央国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》,支持深圳高举新时代改革开放旗帜、建设中国特色社会主义先行示范区。“双区”政策提出,要推进

城市轨道交通等各种运输方式的有效对接，要构筑大湾区快速交通网络，力争实现大湾区主要城市间一小时通达等目标。发行人坚决贯彻执行国家、行业、广东省和深圳市的战略部署，在梳理和把握轨道交通行业发展经验、总结和提炼全球轨道交通标杆精髓的基础上，全面践行“先行示范”理念，创新发展“三铁融合”模式，加快与周边城市轨道互联互通、积极参与区域城际铁路和国家铁路建设，全力推进粤港澳大湾区“一小时交通圈”建设，打造交通出行和城市建设领域的先行示范标杆。发行人以深圳市为出发点，以构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化轨道交通体系和国际化综合交通枢纽为任务，在更广袤的粤港澳大湾区版图上穿针引线，在最具活力的“9+2”城市群助力轨道交通互联互通，共建国际一流湾区和世界级城市群，助力深圳建设成为中国特色社会主义先行示范区。

本期债券募集资金用于发行人轨道交通工程和综合交通枢纽等符合国家产业政策的项目，轨道交通工程和综合交通枢纽等项目建设将响应、落实“双区”政策指导，进一步推动粤港澳大湾区快速交通网络的建设、加快先行示范区高质量现代化经济体系的建成。

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至报告期末，发行人公司不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

（八）报告期的重大资产重组情况

截至报告期末，发行人公司不存在重大资产重组情况。

第四节 企业主要财务情况

本募集说明书引用的财务数据来自于公司2018年、2019年、2020年经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及2021年1-3月未经审计的财务报表。致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了致同审字（2019）第441ZA7598号、致同审字（2020）第441ZA5631号审计报告、致同审字（2012）第441A015007号的标准无保留意见的审计报告。

公司2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）2018年度会计政策、会计估计变更

1、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2017年度其他综合收益-557,063.34元。

2、会计估计变更

无。

（二）2019年度会计政策、会计估计变更

1、会计政策变更

（1）财政部于2019年4月30日发布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业

财务报表格式的通知》(财会[2019]6号), 2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)同时废止; 财政部于2019年9月19日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号), 《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1号)同时废止。根据财会[2019]6号和财会[2019]16号, 发行人对财务报表格式进行了以下修订:

资产负债表, 将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”; 将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号—债务重组》(以下简称“新债务重组准则”), 修改了债务重组的定义, 明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》等准则, 明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量, 明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6号文件的规定, “营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

公司对2019年1月1日新发生的债务重组采用未来适用法处理, 对2019年1月1日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

2019年度报表项目和金额不受影响。

(3) 财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(以下简称“新非货币性交换准则”), 明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围, 明确了非货币性资产交换的确认时点, 明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。发行人对2019年1月1日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理, 对2019年1月1日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

2019年度报表项目和金额不受影响。

2、会计估计变更

无。

3、前期差错更正

2018年度因公司之子公司深圳市市政设计研究院有限公司根据收入确认条件、薪酬制度、合并内部交易及内部往来抵消对合并报表影响进行追溯调整，主要调整以下项目：应收账款调减143,797,735.60元，预收款项调增113,946,304.68元，营业收入调减22,719,639.04元，应交税费调减31,513,282.16元，税金及附加调减1,094,757.54元，资产减值损失调减5,538,305.25元，递延所得税资产调增19,474,956.14元，所得税费用调减6,319,762.89元，其他应付款调增2,834,200.00元，其他收益调减2,834,200.00元，管理费用调增1,127,471.26元；应付职工薪酬调增39,829,942.56元，营业成本调增121,154,772.31元。上述调整调增2018年期初未分配利润92,176,950.60元，未分配利润调减42,714,801.20元。

（三）2020年度会计政策、会计估计变更

1、会计政策变更

财政部于2020年6月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

公司对于自2020年1月1日起发生的不动产类别租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本年利润的影响金额为11,924.50万元。

公司对2020年1月1日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

2、会计估计变更

无。

3、前期差错更正

无。

二、合并报表范围的变化

(一) 最近三年及一期合并范围增加情况

截至2021年3月末，发行人合并报表范围无变化

截至2020年末，发行人新增纳入合并报表范围的子公司共4家，其明细如下：

表 发行人2020年度新纳入合并范围的主要公司

公司名称	新纳入合并范围的原因
深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	新设子公司
深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	新设子公司
深圳市十二号线轨道交通有限公司	新设子公司
深圳市建材交易集团有限公司	新设子公司

截至2019年末，发行人新增纳入合并报表范围的子公司共5家，其明细如下：

表 发行人2019年度新纳入合并范围的主要公司

公司名称	新纳入合并范围的原因
深圳地铁运营集团有限公司	新设子公司
深圳地铁建设集团有限公司	新设子公司
深圳地铁置业集团有限公司	新设子公司
深圳地铁国际投资咨询有限公司	新设子公司
深圳铁路投资建设集团有限公司	新设子公司

截至2018年末，发行人合并报表范围较上一年末无变化。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	2,280,364.7	1,476,850.85	1,210,779.40	1,250,354.22
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	117,437.36	110,980.19	74,782.05	95,045.96

项目	2021年3月31日	2020年末	2019年末	2018年末
其中：应收账款	117,131.16	110,961.19	74,659.85	94,422.10
其中：应收票据	306.20	19.00	122.20	623.86
预付款项	20,903.30	34,966.56	34,966.56	5,154.63
其他应收款	856,164.42	854,451.37	881,763.08	737,193.34
存货	6,062,511.39	5,988,732.71	5,047,345.26	5,355,849.36
合同资产	13,450.56	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	996,861.75	1,044,013.95	869,003.41	2,821,035.64
流动资产合计	10,347,693.52	9,509,995.62	8,105,778.87	10,264,633.14
可供出售金融资产	301,860.79	301,860.79	231,860.79	77,176.20
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	10,034,317.61	9,984,405.05	8,877,195.52	7,866,162.65
投资性房地产	639,023.99	644,088.09	418,865.35	309,894.24
固定资产	15,311,646.07	15,389,170.32	14,367,016.58	12,397,457.11
在建工程	12,740,126.99	12,324,742.73	9,226,865.30	7,460,443.55
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	194,904.28	194,751.36	187,656.57	189,538.11
商誉	6,505.17	6,505.17	6,505.17	6,505.17
长期待摊费用	29,835.44	26,326.25	883.62	645.71
递延所得税资产	11,183.93	11,183.93	10,136.03	9,288.55
其他非流动资产	1,077,099.25	873,393.20	846,246.13	615,839.69
非流动资产合计	40,346,503.52	39,756,426.90	34,173,231.07	28,932,950.98
资产总计	50,694,197.04	49,266,422.52	42,279,009.94	39,197,584.12
短期借款	133,000.00	133,000.00	230,000.00	483,000.00
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	2,304,149.83	2,921,505.26	2,300,085.63	1,640,501.18
其中：应付账款	2,304,149.83	2,921,505.26	2,300,085.63	1,640,501.18
其中：应付票据	-	-	-	-
预收款项	1,214,590.37	652,004.71	1,718,251.91	2,480,118.37
合同负债	6,534.03	-	-	-
应付职工薪酬	101,099.78	146,387.94	132,103.02	122,515.60
应交税费	60,071.18	25,435.11	499,030.09	397,575.89
其他应付款	463,638.18	391,716.65	265,960.23	311,941.24
其中：应付利息	-	96,307.19	47,295.11	38,603.90
其中：应付股利	-	133,718.84	98,132.56	94,245.32
其中：其他	-	161,690.63	120,532.56	179,092.01
其他流动负债	1,638,879.07	1,663,348.27	800,000.00	300,000.00
一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	8,064,308.02	6,768,148.91	6,720,198.11	6,538,818.67
长期借款	5,231,463.50	5,620,950.13	5,014,279.65	4,579,484.32

项目	2021年3月31日	2020年末	2019年末	2018年末
应付债券	4,464,658.61	3,834,595.98	404,312.90	453,244.23
租赁负债	-	-	-	-
预计负债	369.97	369.97	6,443.36	-
其他非流动负债	193,323.21	193,323.21	193,323.21	152,975.78
递延所得税负债	21.34	21.34	26.96	33.08
非流动负债合计	13,000,283.36	12,762,613.13	8,174,038.15	8,777,910.46
负债合计	21,064,591.38	19,530,762.04	14,894,236.27	15,316,729.13
股本	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00	4,407,136.00
资本公积	22,218,575.77	22,218,575.77	20,973,127.98	18,533,767.72
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-56,983.18	-56,793.19	-61,854.99	-78,117.53
盈余公积	371,273.39	371,273.3	251,314.39	125,895.49
未分配利润	2,306,657.48	2,443,986.15	1,650,021.15	713,063.30
归属于母公司股东权益合计	29,434,266.30	29,572,056.93	27,220,176.14	23,702,040.51
少数股东权益	195,339.37	163,603.54	164,597.53	178,814.48
股东权益合计	29,629,605.67	29,735,660.48	27,384,773.67	23,880,854.99
负债及股东权益总计	50,694,197.04	49,266,422.52	42,279,009.94	39,197,584.12

公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	180,197.40	2,082,809.85	2,099,000.50	1,132,553.82
二、营业总成本	348,494.44	2,133,352.33	2,091,831.53	1,460,282.87
其中：营业成本	238,674.22	1,347,238.56	1,429,462.82	1,031,276.15
税金及附加	11,568.23	410,757.84	299,495.51	67,139.00
销售费用	2,009.72	9,655.07	7,123.93	7,197.19
管理费用	22,267.64	101,708.70	93,871.41	55,069.47
研发费用	1,367.87	4,774.03	4,522.93	2,846.08
财务费用	72,606.76	259,218.12	257,354.93	294,739.83
其中：利息费用	-	267,035.33	274,015.90	297,868.82
其中：利息收入	-	12,726.53	17,829.17	3,132.92
加：投资收益	36,358.12	1,165,414.42	1,172,504.20	1,037,204.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,358.12	1,165,414.42	1,172,504.20	1,037,204.74
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-168.78	-5,302.50	-5,461.68	-2,015.15
信用减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-	-
资产处置损益	0.08	-	-1.94	-485.07

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
三、营业利润	-131,604.13	1,113,212.92	1,179,426.44	713,799.50
加：营业外收入	-527.70	1,070.11	745.49	372.45
减：营业外支出	21.67	-745.57	11,284.07	2,015.11
四、利润总额	-132,153.49	1,115,028.60	1,168,887.86	712,156.85
减：所得税费用	658.23	4,800.00	2,146.74	698.73
五、净利润	-132,811.72	1,110,228.60	1,166,741.11	711,458.12
归属于母公司所有者的净利润	-128,846.49	1,127,239.34	1,181,209.63	725,203.52
少数股东损益	-3,965.22	-17,010.74	-14,468.51	-13,745.40

公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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	790,517.12	1,065,748.17	1,413,543.77	1,701,888.72
收到其他与经营活动有关的现金	182,332.61	227,455.06	2,317,739.80	322,447.06
经营活动现金流入小计	1,109,410.23	1,599,200.84	3,732,288.47	2,024,648.39
购买商品、接受劳务支付的现金	203,938.59	1,926,242.66	505,469.67	589,381.82
支付给职工以及为职工支付的现金	189,515.73	525,733.18	469,994.61	327,664.67
支付的各项税费	171,399.51	88,014.72	210,470.48	152,713.06
支付其他与经营活动有关的现金	44,947.43	124,935.19	414,389.66	415,467.30
经营活动现金流出小计	609,801.25	2,664,925.74	1,600,324.4	1,485,226.85
经营活动产生的现金流量净额	499,608.97	-1,065,724.90	2,131,964.05	539,421.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	2,831.64
取得投资收益收到的现金	4,215.00	332,542.39	341,543.35	294,788.43
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所收回的现金净额	-	1.93	133.59	85,225.37
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	0.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	4,215.00	338,544.54	341,676.93	382,845.44
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	1,230,724.47	3,908,768.62	3,609,444.55	2,244,074.32
投资支付的现金	14,128.46	164,624.00	211,315.00	100,521.00-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	190,643.35	-	-
投资活动现金流出小计	1,244,852.93	4,264,035.97	3,820,759.55	2,344,595.32

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动产生的现金流量净额	1,240,637.93	-3,925,491.43	-3,479,082.61	-1,961,749.88
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	36,823.19	1,749,993.44	1,143,400.00	1,433,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	36,823.19	14,993.44	-	-
取得借款所收到的现金	826,564.34	6,095,197.90	2,523,067.33	872,658.28
发行债券收到的现金	1,250,000.00	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,113,387.53	7,845,191.34	3,666,467.33	2,306,458.28
偿还债务所支付的现金	454,512.46	2,058,272.00	1,925,283.18	1,083,945.52
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	111,358.37	507,967.22	407,011.06	321,991.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,122.53	19,458.19	30,029.94	-
筹资活动现金流出小计	567,993.37	2,585,697.40	2,362,324.17	1,405,937.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,545,394.16	5,259,493.94	1,304,143.16	900,520.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-217.57	-243.49	258.32
五、现金及现金等价物净增加额	804,365.21	268,060.03	-43,218.90	-521,549.17
加：年初现金及现金等价物余额	1,474,951.48	1,206,891.45	1,250,110.35	1,771,659.5
六、年末现金及现金等价物余额	2,279,316.69	1,474,951.48	1,206,891.45	1,250,110.35

公司母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
货币资金	1,438,825.16	1,132,040.12	1,031,548.91	1,119,369.40
预付账款	15,292.13	15,226.62	7,716.88	3,935.57
其他应收款	2,139,398.76	1,565,332.13	1,214,756.25	1,281,074.96
其他流动资产	505,742.43	527,351.15	627,592.93	2,581,075.48
流动资产合计	7,712,917.54	6,817,697.35	5,548,960.79	7,983,888.03
可供出售金融资产	231,853.79	231,853.79	231,853.79	77,174.20
长期股权投资	13,865,347.48	14,455,309.50	12,292,031.74	11,227,715.43
投资性房地产	639,023.99	644,088.09	418,865.35	309,894.24
无形资产	2,292.00	2,148.18	2,084.81	1,944.55
其他非流动资产	1,088,511.34	869,629.15	841,000.14	608,659.55
非流动资产合计	41,067,683.70	41,093,642.53	35,419,613.53	29,780,855.81
资产总计	48,780,601.23	47,911,339.88	40,968,574.32	37,764,743.84
短期借款	10,000.00	10,000.00	230,000.00	380,000.00
应付票据及应付账款	2,239,636.44	2,890,425.6	2,196,144.55	1,527,659.50

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
其中：应付票据	-	-	-	-
其中：应付账款	2,239,636.44	2,890,425.6	2,196,144.55	1,527,659.50
应付职工薪酬	38,900.73	69,718.98	71,662.21	73,549.02
应交税费	44,241.68	6,712.66	478,525.20	378,939.93
其他应付款	389,283.43	333,230.68	233,603.44	712,633.44
其他流动负债	1,634,168.04	1,658,306.74	800,000.00	300,000.00
一年内到期的非流动负债	2,074,167.5	766,572.9	690,388.86	719,367.69
流动负债合计	7,129,151.42	6,334,175.58	6,374,088.44	6,535,957.08
长期借款	4,720,423.45	5,154,910.09	4,480,061.61	3,974,326.28
应付债券	4,464,658.61	3,834,595.98	404,312.90	453,244.23
非流动负债合计	11,764,779.17	11,572,131.26	7,015,330.63	7,240,678.09
负债合计	18,893,930.59	17,906,306.85	13,389,419.07	13,776,635.16
股本	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00	4,407,136.00
资本公积	22,222,697.49	22,222,697.49	20,977,249.71	18,539,043.58
盈余公积	371,273.39	371,273.39	251,314.39	125,895.49
未分配利润	2,751,795.92	2,869,818.47	2,003,502.79	993,565.56
股东权益合计	29,886,670.65	30,005,033.03	27,579,155.25	23,988,108.68
负债及股东权益总计	48,780,601.23	47,911,339.88	40,968,574.32	37,764,743.84

公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	127,572.31	1,875,352.12	1,859,639.65	846,730.08
二、营业总成本	273,174.53	1,841,757.78	1,768,582.15	1,768,582.15
减：营业成本	183,968.84	1,139,374.80	1,182,039.48	741,873.94
税金及附加	10,559.60	407,279.92	297,332.99	65,316.93
管理费用	10,950.74	55,305.83	56,585.77	36,518.20
财务费用	66,648.29	231,850.77	226,212.45	260,636.53
其中：利息费用	-	238,252.71	243,706.11	262,711.57
其中：利息收入	-	12,778.42	18,617.09	-1,990.20
加：投资收益	35,863.77	1,165,075.96	1,172,766.62	1,044,286.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,863.77	1,165,075.96	1,172,766.62	1,044,286.72
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-	-327.16
信用减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-	-
资产处置损益	-	-	-1.94	-
三、营业利润	-109,602.89	1,199,495.15	1,265,158.64	781,127.71
加：营业外收入	62.52	628.25	233.54	223.08
减：营业外支出	-	-866.15	11,203.18	1,886.37

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
四、利润总额	-109,540.38	1,200,989.56	1,254,189.01	779,464.41
减：所得税费用	-	1,399.54	-	-
五、净利润	-109,540.38	1,199,590.02	1,254,189.01	779,464.41

公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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	257,719.14	848,551.90	1,162,880.34	1,318,069.49
收到其他与经营活动有关的现金	130,407.29	209,611.10	2,337,950.71	302,213.28
经营活动现金流入小计	524,662.43	1,364,160.62	3,501,835.71	1,620,511.81
支付给职工以及为职工支付的现金	12,922.34	193,151.81	299,552.11	229,396.70
支付的各项税费	129,749.85	57,875.63	192,684.16	138,468.30
支付其他与经营活动有关的现金	58,339.68	545,392.53	560,638.02	463,101.87
经营活动现金流出小计	515,072.09	2,784,842.12	1,473,152.43	1,223,092.81
经营活动产生的现金流量净额	9,590.34	1,420,681.51	2,028,683.28	397,419.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	98,000.00	-	-	42,831.64
取得投资收益收到的现金	5,463.15	332,542.39	341,543.35	302,278.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.78	2.75	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	149,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	103,463.15	481,544.16	341,546.10	345,110.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,230,070.77	3,898,531.13	3,593,483.18	2,067,580.24
投资支付的现金	62,454.66	115,785.42	264,310.00	100,521.00
支付的其他与投资活动有关的现金	9,000.00	79,879.08	133,000.00	-
投资活动现金流出小计	1,301,525.43	4,094,195.63	3,990,793.18	2,168,101.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,198,062.28	3,612,651.46	-3,649,247.09	-1,822,990.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,635,000.00	1,143,400.00	1,433,800.00
取得借款所收到的现金	781,564.34	5,965,197.9	2,523,067.33	799,658.28
发行债券收到的现金	1,250,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	535,792.03	2,463,829.55	2,136,878.89	1,338,517.35
偿还债务所支付的现金	422,232.82	1,972,332.00	1,746,332.00	1,048,612.03
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	111,437.19	475,974.08	373,225.96	289,905.32
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,122.03	15,523.47	17,320.94	-
筹资活动现金流出小计	535,792.03	2,463,829.55	2,136,878.89	1,338,517.35

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动产生的现金流量净额	1,495,772.30	5,136,368.35	1,529,588.43	894,940.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-176.46	-243.49	129.64
五、现金及现金等价物净增加额	307,300.37	102,858.92	-91,218.86	-530,501.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,131,009.46	1,028,150.54	1,119,369.40	1,649,870.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,438,309.82	1,131,009.46	1,028,150.54	1,119,369.40

四、报告期内主要财务指标

表 报告期内发行人主要财务指标

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产负债率(%)	41.55	39.64	35.23	39.08
流动比率(倍)	1.28	1.41	1.21	1.57
速动比率(倍)	0.53	0.52	0.46	0.75
存货周转率(次)	0.04	0.24	0.27	0.19
总资产周转率(次)	0.004	0.05	0.05	0.03
应收账款周转率(次)	1.58	22.44	24.83	11.29
净资产收益率(%)	-0.45	3.89	4.55	3.11
EBITDA(亿元)	-	168.67	175.57	128.36
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	4.20	5.77	4.04

注：2021年1-3月数据未年化

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(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) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(5) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

(6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(7) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

(8) 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

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

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

(一) 资产结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	2,280,364.75	4.50	1,476,850.85	3.00	1,210,779.40	2.86	1,250,354.22	3.19
应收票据	306.20	0.00	19.00	0.00	122.20	0.00	623.86	0.00
应收账款	117,131.16	0.23	110,961.19	0.23	74,659.85	0.18	94,422.10	0.24
预付款项	20,903.30	0.04	34,966.56	0.07	22,105.68	0.05	5,154.63	0.01
其他应收款	856,164.42	1.69	854,451.37	1.73	881,763.08	2.09	737,193.34	1.88
存货	6,062,511.39	11.96	5,988,732.71	12.16	5,047,345.26	11.94	5,355,849.36	13.66
其他流动资产	996,861.75	1.97	1,044,013.95	2.12	869,003.41	2.06	2,821,035.64	7.20
流动资产合计	10,347,693.52	20.41	9,509,995.62	19.30	8,105,778.87	19.17	10,264,633.14	26.19
非流动资产：								
可供出售金融资产	301,860.79	0.60	301,860.79	0.61	231,860.79	0.55	77,176.20	0.20
长期股权投资	10,034,317.61	19.79	9,984,405.05	20.27	8,877,195.52	21.00	7,866,162.65	20.07
投资性房地产	639,023.99	1.26	644,088.09	1.31	418,865.35	0.99	309,894.24	0.79
固定资产	15,311,646.07	30.20	15,389,170.32	31.24	14,367,016.58	33.98	12,397,457.11	31.63
在建工程	12,740,126.99	25.13	12,324,742.73	25.02	9,226,865.30	21.82	7,460,443.55	19.03
无形资产	194,904.28	0.38	194,751.36	0.40	187,656.57	0.44	189,538.11	0.48
商誉	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01	6,505.17	0.02	6,505.17	0.02
长期待摊费用	29,835.44	0.06	26,326.25	0.05	883.62	0.00	645.71	0.00
递延所得税资产	11,183.93	0.02	11,183.93	0.02	10,136.03	0.02	9,288.55	0.02
其他非流动资产	1,077,099.25	2.12	873,393.20	1.77	846,246.13	2.00	615,839.69	1.57
非流动资产合计	40,346,503.52	79.59	39,756,426.90	80.70	34,173,231.07	80.83	28,932,950.98	73.81
资产总计	50,694,197.04	100.00	49,266,422.52	100.00	42,279,009.94	100.00	39,197,584.12	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 39,197,584.12 万元、42,279,009.94 万元、49,266,422.52 万元和 50,694,197.04 万元，资产逐年增加，资产实力雄厚。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 年末较 2018 年末增加 3,081,425.82 万元，增幅 7.86%，主要是因为轨道交通在建工程、其他应收款增加；2020 年末较 2019 年末，公司总资产增加 6,987,412.58 万元，增幅为 16.53%，主要是因为轨道交通上盖综合物业开发项目新增投入；2021 年 3 月末较 2020 年末增加 1,427,774.52 万元，增幅 2.90%，变动幅度较小。从资产结构来看，发行人资产结构以非流动资产为主。近一年及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库存现金、银行存款和其他货币资金；最近三年及一期末，发行人货币资金科目余额分别为 1,250,354.22 万元、1,210,779.40 万元、1,476,850.85 万元和 2,280,364.75 万元，占总资产的比例分别为 3.19%、2.86%、3.00%和 4.50%；2018 年末较 2017 年末减少 522,159.72 万元，降幅 29.46%，主要系用于支付线路工程款；2019 年末较 2018 年末减少 39,574.83 万元，降幅 3.17%，降幅较小。

表 近一年一期末发行人货币资金科目明细

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
库存现金	11.63	12.50
银行存款	2,278,388.72	1,474,737.51
其他货币资金	1,964.39	2,100.83
合计	2,280,364.75	1,476,850.85
其中：存放在境外的款项总额	1,369.90	2,539.19

2) 应收账款

发行人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。最近三年及一期末，发行人应收账款科目余额分别为 94,422.10 万元、74,659.85 万元、110,961.19 万元和 117,131.16 万元，在总资产中分别占比 0.24%、0.18%、0.23%和 0.23%。2019 年末较 2018 年末减少 19,762.25 万元，降幅 20.93%，是由于市政设计款收回；2020 年末较 2019 年末增加 36,301.34 万元，增幅为 48.62%，主要是由于应收北站 D2 项目龙华区政府整售房款和应收市政设计款增加；2021 年 3 月末较 2020 年末增加 6,169.97 万元，增幅为 5.56%，变动不大。

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。公司应收账款中不存在政府占款或拖欠公司款项的情况，公司不存在替政府

融资的行为。近一年及一期，发行人前五大应收账款均为经营性业务款项，详情如下：

表 截至 2021 年 3 月末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2021 年 3 月末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	92,411.99	59.65	4,780.00	5.17	87,631.99
1 至 2 年	12,560.02	8.11	925.56	7.37	11,634.46
2 至 3 年	9,994.07	6.45	1,737.25	17.38	8,256.82
3 至 4 年	7,069.59	4.56	3,355.47	47.46	3,714.12
4 至 5 年	16,913.46	10.92	11,273.32	66.65	5,640.14
5 年以上	15,973.52	10.31	15,719.88	98.41	253.64
合计	154,922.65	100.00	37,791.49	24.39	117,131.16

表 截至 2021 年 3 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	形成原因	是否为关联方
深圳市龙华区政府物业管理中心	11,945.95	7.71	-	房款	否
中国铁路设计集团有限公司	8,047.71	5.19	1,339.13	项目设计款	否
中铁工程设计咨询集团有限公司	7,275.71	4.70	-	项目设计款	否
深圳市交通公用设施建设中心	3,876.30	2.50	704.25	项目设计款	否
深圳市深圳通有限公司	3,878.82	2.50	1,709.08	地铁票务款	是
合计	35,024.49	22.61	3,752.46		

表 截至 2020 年末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	92,275.25	62.03	4,780.00	5.18	87,495.24
1-2 年	9,255.60	6.22	925.56	10.00	8,330.04

2-3年	8,686.27	5.84	1,737.25	20.00	6,949.01
3-4年	6,710.93	4.51	3,355.47	50.00	3,355.47
4-5年	16,104.75	10.83	11,273.32	70.00	4,831.42
5年以上	15,719.88	10.57	15,719.88	100.00	-
合计	148,752.68	100.00	37,791.49	25.41	110,961.19

表 截至2020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	账龄	形成原因	是否为关联方
深圳市龙华区政府物业管理中心	11,945.95	7.90	-	1年以内	房款	否
中国铁路设计集团有限公司	8,028.72	5.31	401.44	1年以内	设计服务	否
中铁工程设计咨询集团有限公司	7,275.71	4.81	363.79	1年以内	设计服务	否
中国航空技术国际控股有限公司	5,000.00	3.31	-	1年以内、1-2年	咨询服务	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	3,588.71	2.37	-	1年以内	工程款	否
合计	35,839.09	23.70	765.22	-	-	-

截至2021年3月末，发行人应收账款均为经营性应收款项，回款情况和政府性应收款情况如下：

科目名称	回款情况	回款计划	政府性应收款项(万元)	政府性应收款项性质
应收账款	发行人应收账款回款情况良好，一般而言应收账款回款天数集中在15-90天。发行人已按会计政策对有关应收账款计提坏账准备。	根据目前应收账款情况，计划未来一年内收回比例为40%，1-2年收回比例为40%；2年以上收回比例为20%。部分款项回款周期较长主要是因部分项目要待政府结算审计后方能收回款项	61,571.24万元，占2021年3月末净资产的0.21%	市政设计款、工程款、房款

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以及公司少部分定期存款的应收利息。最近三年及一期末，发行人其他应收款科目余额分别为

737,193.34 万元、881,763.08 万元、854,451.37 万元和 856,164.42，在总资产中分别占比 1.88%、2.09%、1.73%和 1.69%。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以及项目预计收益款款项增加；2019 年末较 2018 年末增加 144,569.74 万元，增幅为 19.61%；2020 年末较 2019 年末减少 27,311.71 万元，降幅为 3.10%。

表 2020 年末发行人其他应收款科目明细

单位：万元

项目	2020 年末
应收利息	182.60
应收股利	-
其他应收款	854,268.76
合计	854,451.37

表 2020 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	2020 年末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	48,281.03	5.64	5.73	0.01	48,275.30
1 至 2 年	238,070.61	27.81	18.36	0.01	238,052.26
2 至 3 年	534,025.03	62.39	32.55	0.01	533,992.47
3 至 4 年	1,421.41	0.17	52.01	3.66	1,369.40
4 至 5 年	1,577.80	0.18	290.84	18.43	1,286.96
5 年以上	32,644.47	3.81	1,352.09	4.14	31,292.38
合计	856,020.35	100.00	1,751.58	0.20	854,268.76

表 2021 年 3 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	2021 年 3 月末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	51,679.68	6.02	5.73	0.01	51,673.96
1-2 年	236,567.61	27.57	18.36	0.04	236,549.26
2-3 年	534,025.03	62.25	32.55	0.06	533,992.47
3-4 年	1,421.41	0.17	52.01	0.10	1,369.40
4-5 年	1,577.80	0.18	290.84	0.56	1,286.96
5 年以上	32,644.47	3.81	1,352.09	2.62	31,292.38
合计	857,916.00	100.00	1,751.58	3.39	856,164.42

表 2020 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	年末余额	占比 (%)	是否为关联方
万科企业股份有限公司	563,787.23	69.07	是
深圳市振业(集团)股份有限公司	144,047.68	17.65	否
中国中铁股份有限公司	82,067.65	10.05	否
深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	2.45	否
建信金融租赁股份有限公司	6,353.89	0.78	否
合计	816,256.44	100.00	-

表 2021 年 3 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	557,437.23	64.98	-	0-3 年	项目预计利润拨款	是
深圳市振业(集团)股份有限公司	143,029.78	16.67	-	0-3 年	借款	否
中国中铁股份有限公司	82,067.65	9.57	-	2-3 年	项目预计利润拨款	否
深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	2.33	-	5 年以上	投资款	否
深圳市财政委员会	3,273.29	0.38	-	5 年以上	垫付工程款	否
合计	805,807.95	93.93	-	-	-	-

截至 2021 年 3 月末，公司其他应收款回款情况如下：

科目名称	回款情况	回款计划	政府性应收款项 (万元)	政府性应收款项性质
其他应收款	发行人其他应收款回款情况良好，一般而言其他应收款回款时间集中在 1-2 年内。部分款项回款周期较长，是需要待相关项目清算或结束后回款。	对深圳市振业（集团）股份有限公司的借款预计 2021 年底收回；对佛山市南海区万铁房地产开发有限公司的借款预计 2022 年底前收回；其余款项根据项目计算情况按时收回。	-	-

发行人其他应收款项中，除上述与深圳市振业（集团）股份有限公司的往来借

款外，不存在其他非经营性应收款项。发行人其他应收款项主要是由于市政设计项目设计款、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，回收风险相对可控。

最近三年及一期，发行人非经营性往来占款或资金拆借的形成，主要是满足公司业务开展的需要，并均按照公司法、公司章程及相关财务及资金管理制度履行了必要的审核程序。发行人与关联方之间不存在违反法律规定的非经营性往来占款或资金拆借情况。本期债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如果涉及资金管理中的重大问题，发行人将严格按照公司法、公司章程及公司相关财务及资金管理制度履行管理机制，分别由集团公司财务部门及公司有权决策机构分层级进行资金管理相关工作；集团下属公司在遵守集团资金管理相关政策 and 制度的前提下，统筹自身及下属公司各项资金管理工作，审核各下属公司资金管理相关事项，承担相应管理责任，并定期报送资金管理业务相关情况；集团各成员公司在遵守集团资金管理相关政策 and 制度的前提下，依据公司授权管理规定开展自身各项资金管理工作，并按要求定期报送资金管理业务的相关情况。发行人将按照信息披露要求真实、及时、准确在本期债券存续期内的半年报及年报中进行持续信息披露。

4) 存货

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。发行人开发成本的项目主要包括前海枢纽商业开发、深湾汇云中心、安托山商业开发、北站汇德、车公庙商业开发、前海湾二期商业开发、深大站商业开发、北站汇隆、横岗商业开发等。最近三年及一期末，发行人存货分别为 5,355,849.36 万元、5,047,345.26 万元、5,988,732.71 万元和 6,062,511.39 万元，占总资产比例分别为 13.66%、11.94%、12.16%和 11.96%，发行人存货总体保持稳定。

表 发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末存货构成情况

单位：万元

存货种类	2021 年 3 月 31 日			2020 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	5,907,121.81	-	5,907,121.81	5,834,278.95	-	5,834,278.95
开发产品	83,945.42	-	83,945.42	90,925.93	-	90,925.93
原材料	60,839.98	-	60,839.98	63,516.22	-	63,516.22
周转材料	0.00	-	0.00	11.62	-	11.62
合同履约成本	10,604.18	-	10,604.18	-	-	-
合计	6,062,511.39	-	6,062,511.39	5,988,732.71	-	5,988,732.71

表 发行人截至 2021 年 3 月 31 日开发成本前十大项目明细

单位：万元

项目	2020 年末余额	本期增加	本期减少	2021 年 3 月末余额
前海枢纽商业开发项目	1,413,189.35	12,997.33	0.03	1,426,186.65
安托山商业开发项目	880,330.45	13,827.46	2.24	894,155.67
龙胜车辆段上盖综合物 业开发项目	665,300.00	2.25	0.06	665,302.19
长圳车辆段上盖综合物 业开发项目	645,947.08	19,134.29	2.10	665,079.27
深湾汇云中心	641,796.49	349.91	-	642,146.40
车公庙商业开发	308,167.24	2,250.35	38.31	310,379.28
塘朗 F 地块	259,247.02	13,189.86	489.15	271,947.74
前海时代二期商业开发 4#地块	88,451.23	6,101.45	-	94,552.67
汇德大厦	78,228.90	5,287.29	3,999.62	79,516.57
前海时代二期商业开发 7-1#地块	57,510.76	2,828.63	-	60,339.39
合计	5,038,168.52	75,968.82	4,531.52	5,109,605.82

5) 其他流动资产

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、未抵扣的进项税额以及预缴土地增值税。最近三年及一期末，公司其他流动资产分别为 2,821,035.64 万元、869,003.41 万元、1,044,013.95 万元和 996,861.75 万元，占总资产比例分别为 7.20%、2.06%、2.12%和 1.97%。2019 年末较 2018 年末减少 1,952,032.23 万元，降幅为 69.20%，主要是理财产品的赎回金额较大。2020 年末较 2019 年末增加 175,010.54 万元，增幅为 20.14%，主要是由于新增应收关联公司佛山市南海区万铁房地产开发有限公司项目借款 18.44 亿元。

表 近一年及一期末发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末
未抵扣的进项税	802,023.48	835,271.23
预缴土增税	32,080.93	-
预缴增值税	27,810.95	21,805.66
预缴城建税	2,459.91	1,352.64
预缴教育费附加	1,054.24	579.70
预缴地方教育附加	702.83	386.47
佛山市南海区万铁房地产项目借款	130,450.35	184,381.35
预缴的企业所得税	254.31	214.53
预缴其他税费	24.75	22.38
合计	996,861.75	1,044,013.95

(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 7,866,162.65 万元、8,877,195.52 万元、9,984,405.05 万元和 10,034,317.61 万元，占总资产比例分别为 20.07%、21.00%、20.27%和 19.79%；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 年末较 2018 年末增加 1,011,032.87 万元，增幅 12.85%。2020 年末较 2019 年末增加 1,107,209.53 万元，增幅为 12.47%。

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	2021年3月末余额	2020年末余额
一、合营企业		
深圳市朗通房地产开发有限公司	87,803.64	87,803.64
深圳中车轨道车辆有限公司	20,300.72	20,300.72
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	2,171.51	1,946.86
二、联营企业		
深圳报业地铁传媒有限公司	4,471.03	4,471.03
深圳市深圳通有限公司	12,823.23	12,823.23

深圳市现代有轨电车有限公司	21,343.77	21,343.77
万科企业股份有限公司	9,741,338.87	9,705,411.66
中铁检验认证(深圳)有限公司	1,241.67	1,241.67
郑州中建深铁轨道交通有限公司	59,843.03	48,214.57
TEVEL METRO LTD	-	-
深圳华溢储运有限公司	269.35	269.35
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	80,210.78	80,578.54
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	2,500.00	-
合计	10,034,317.61	9,984,405.05

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,主要有世界之窗地下、深圳北站 B1b 商业、龙瑞佳园商业街、深圳北站 C2 商业、前海时代项目 8 号地块写字楼物业、山海津车库、山海韵车库等。最近三年及一期末,公司投资性房地产分别为 309,894.24 万元、418,865.35 万元、644,088.09 万元及 639,023.99 万元,占总资产比例分别为 0.79%、0.99%、1.31%及 1.26%。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 年末较上年末增加 108,971.11 万元,增幅达 35.16%,主要是自建项目投资增加;2020 年末较 2019 年末增加 225,222.74 万元,增幅为 53.77%,主要是由于地铁金融科技大厦、皇冠假日酒店和前海时代一期 9、10 号地块车库项目从存货中开发产品转为投资性房地产。2021 年 3 月末较 2020 年末投资性房地产减少 5,064.10 万元,降幅为 0.79%,变动不大。

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	2020 年末余额	本年增加额	2021 年 3 月末余额
一、账面原值(房屋、建筑物)	670,604.04	-1,766.98	668,837.06
二、累计折旧(摊销)	26,515.95	3,297.12	29,813.07
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值	644,088.09	-	639,023.99

表 近一年一期发行人投资性房地产明细表

单位:万元

项目名称	2021 年 3 月末余额	2020 年末余额
前海时代项目	278,459.17	279,514.89

地铁金融科技大厦	119,836.92	126,405.00
横岗锦荟广场	52,335.47	52,552.63
皇冠假日酒店	113,315.92	114,004.91
山海津车库	729.81	732.72
山海韵车库	2,413.96	2,423.57
深圳北站 B1b 商业开发	13,759.43	13,841.40
深圳北站 C1 商业开发	42,018.27	42,351.99
世界之窗地下开发	7,918.15	7,987.87
北站 D2 商业开发	3,980.72	-
龙瑞佳园商业街	4,256.16	4,273.12
合计	639,023.99	644,088.09

注：前海时代项目 8 号地块写字楼物业、横岗锦荟广场、深圳北站 C1 商业开发、深圳北站 B1-b 商业开发及龙瑞佳园商业街正在办理产权证书。

3) 固定资产

发行人固定资产主要包括发行人自有的房屋及建筑物、发行人地铁运营所需的运输设备、电器设备、电子通信信号设备、通用设备、仪表仪器工具器械、专用设备和其他周转件等。如已完工的地铁线路、隧道洞体、地铁机车等均在发行人固定资产科目核算。最近三年及一期末，公司固定资产分别为 12,397,457.11 万元、14,367,016.58 万元、15,389,170.32 万元及 15,311,646.07 万元，占总资产比例分别为 31.63%、33.98%、31.24 及 30.20%，发行人固定资产主要为地铁线路等。2019 年末较 2018 年末增长 1,969,559.47 万元，增幅 15.89%，原因一是根据深圳市人民政府办公厅的批复意见，市政府确认将深圳北站枢纽、布吉枢纽及福田枢纽的产权划归发行人，由在建工程转为固定资产；二是二期增购列车由在建工程转为固定资产。2020 年末发行人固定资产较 2019 年末增加 1,022,153.74 万元，增幅为 7.11%。

表 近三年又一期发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
固定资产	15,311,348.80	15,388,868.15	14,366,762.55	12,397,332.24
固定资产清理	297.27	302.17	254.03	124.87
固定资产（合计）	15,311,646.07	15,389,170.32	14,367,016.58	12,397,457.11

表 近一年又一期发行人固定资产结构表

单位：万元

项目	2020年末余额	本年增加额	本年减少额	2021年3月末余额
一、账面原值	17,117,933.74	1,082.02	49.19	17,118,966.56
二、累计折旧	1,729,065.59	78,579.92	27.74	1,807,617.77
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	15,388,868.15	-	-	15,311,348.80

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。最近三年及一期末，公司在建工程分别为7,460,443.55万元、9,226,865.30万元、12,324,742.73万元及12,740,126.99万元，占总资产比例分别为19.03%、21.82%、15.02%及25.13%；2018年末较2017年末增加2,299,189.63万元，增幅44.54%，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年末较2018年末增加1,766,421.75万元，增幅23.68%，主要原因是地铁在建线路投资持续增加；2020年末较2019年末增加3,097,877.43万元，增幅33.57%，主要原因是地铁在建线路投资持续增加。

表 近一年又一期发行人在建工程项目情况

单位：万元

项目	2021年3月末余额	占比	2020年末余额	占比
线路工程	10,275,505.15	80.65	984.37	79.87
枢纽专项代建工程	2,451,624.54	19.24	247.34	20.07
其他	12,997.30	0.10	0.77	0.06
合计	12,740,126.99	100.00	1,232.47	100.00

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189,538.11万元、187,656.57万元、194,751.36万元及194,904.28万元，占总资产比例分别为0.48%、0.44%、0.40%及0.38%；2018年末较2017年末减少52,311.91万元，降幅21.63%，主要系处置部分土地使用权；2019年末较2018年末减少1,881.54万元，降幅0.99%，变动幅度较小；2020年末较2019年末增加7,094.79万元，增幅3.78%，变动幅度较小。

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	2021年3月末余额	2020年末余额
土地使用权	191,020.70	191,067.08
其中：铁路路基用地	184,246.66	184,246.66
软件	3,883.58	3,684.28
合计	194,904.28	194,751.36

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，其中预付长期投资款为公司对广深港客运专线有限公司和广东珠三角城际轨道交通有限公司的投资款。最近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为 615,839.69 万元、846,246.13 万元、873,393.20 万元及 1,077,099.25 万元，占总资产比例分别为 1.57%、2.00%、1.77%及 2.12%；公司其他非流动资产 2019 年末较 2018 年末增加 230,406.44 万元，增幅 37.41%，主要原因是新增对赣深铁路（广东）有限公司、广东广汕铁路有限责任公司的预付投资款所致；公司其他非流动资产 2020 年末较 2019 年末增加 27,147.07 万元，增幅为 3.21%，主要原因是对广深港客运专线有限责任公司、广东珠三角城际轨道交通有限公司、赣深铁路（广东）有限公司的预付投资款增加；2021 年 3 月末公司其他非流动资产较 2020 年末增加 203,706.05 万元，增幅为 23.32%，主要是预付长期资产工程款增加。

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	2021年3月末	2020年末
预付长期资产款	341,587.25	137,881.20
预付投资款	735,512.00	735,512.00
合计	1,077,099.25	873,393.20

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，公司对广深港客运专线有限责任公司的股权由广东省铁路建设投资集团有限公司代持，并签订了股权代持协议，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。3. 发行人投资赣深铁路（广东）有限公司 263,012.00 万元，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，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

（二）负债结构分析

单位：万元，%

项目	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	133,000.00	0.63	133,000.00	0.68	230,000.00	1.54	483,000.00	3.15
应付票据	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
应付账款	2,304,149.83	10.94	2,921,505.26	14.96	2,300,085.63	15.44	1,640,501.18	10.71
预收款项	1,214,590.37	5.77	652,004.71	3.34	1,718,251.91	11.54	2,480,118.37	16.19
应付职工薪酬	101,099.78	0.48	146,387.94	0.75	132,103.02	0.89	122,515.60	0.80
应交税费	60,071.18	0.29	25,435.11	0.13	499,030.09	3.35	397,575.89	2.60
其他应付款	-	0.00	161,690.63	0.83	120,532.56	0.81	179,092.01	1.17
一年内到期的非流动负债	2,142,345.57	10.17	834,750.97	4.27	774,767.25	5.20	803,166.39	5.24
其他流动负债	1,645,413.10	7.81	1,663,348.27	8.52	800,000.00	5.37	300,000.00	1.96
流动负债合计	8,064,308.02	38.28	6,768,148.91	34.65	6,720,198.11	45.12	6,538,818.67	42.69
非流动负债：								
长期借款	5,231,463.50	24.84	5,620,950.13	28.78	5,014,279.65	33.67	4,579,484.32	29.90
应付债券	4,464,658.61	21.20	3,834,595.98	19.63	404,312.90	2.71	453,244.23	2.96
长期应付款	3,075,905.76	14.60	3,075,905.76	15.75	2,540,223.53	17.06	3,587,940.49	23.42
预计负债	369.97	0.00	369.97	0.00	6,443.36	0.04	-	0.00
递延收益	34,540.98	0.16	37,446.73	0.19	15,428.54	0.10	4,232.55	0.03
递延所得税负债	21.34	0.00	21.34	0.00	26.96	0.00	33.08	0.00
其他非流动负债	193,323.21	0.92	193,323.21	0.99	193,323.21	1.30	152,975.78	1.00
非流动负债合计	13,000,283.36	61.72	12,762,613.13	65.35	8,174,038.15	54.88	8,777,910.46	57.31
负债合计	21,064,591.38	100.00	19,530,762.04	100.00	14,894,236.27	100.00	15,316,729.13	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 15,316,729.13 万元、14,894,236.27 万元、19,530,762.04 万元及 21,064,591.38 万元；2019 年末较 2018 年末减少 422,492.86 万元，降幅 2.76%，主要是当年北站枢纽、福田，布吉枢纽根据深圳市政府指示，其产权确定为本公司，财政拨款 63.26 亿元从专项应付款转为资本公积。以及本期 7、9、11 号线前期工程项目财政拨款 73.04 亿元从专项应付款转到资本公积；2020 年末较 2019 年末增加 4,636,525.77 万元，增幅 31.13%，主要是由于 2020 年公司发行了长期限债券；2021 年 3 月末较 2020 年末增加 1,533,829.34 万元，增幅 7.85%，主要是预收款项增加以及应付债券的增加。近一年末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、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，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。最近三年及一期末，公司短期借款分别为 483,000.00 万元、230,000.00 万元、133,000.00 万元及 133,000.00 万元，占总负债比例分别为 3.15%、1.54%、0.68%及 0.63%；2019 年末，短期借款较上年同期减少 253,000.00 万元，降幅 52.38%，主要是发行人 2018 年新注册超短融，2019 年归还了到期贷款，资金需求主要通过超短融解决。2020 年末较 2019 年末减少 97,000.00 万元，降幅为 42.17%，主要是发行人主要通过超短期融资券实现短期资金需求。发行人不存在短贷长用情况。

表 近一年又一期发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末
信用借款	133,000.00	133,000.00
合计	133,000.00	133,000.00

2) 应付账款

发行人应付票据及应付账款科目主要是应付地铁建设施工方的工程款；最近三年及一期末，公司应付账款分别为 1,640,501.18 万元、2,300,085.63 万元、2,921,505.26 及 2,304,149.83 万元，占总负债比例分别为 10.71%、15.44%、14.96% 及 10.94%；2019 年末较 2018 年末增加 659,584.45 万元，增幅 40.21%，主要原因是应付中国铁建股份有限公司、中国中铁股份有限公司等公司的工程款增加。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 621,419.63 万元，增幅为 27.02%，主要原因是应付地铁线路四期工程款增加；2021 年 3 月末，公司应付账款较 2020 年末减少 617,355.43 万元，降幅为 21.13%，主要原因是应付地铁线路工程款减少。

表 近一年又一期发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021年3月末		2020年末	
	余额	比例	余额	比例
1年以内	997,097.86	43.27	1,321,699.56	45.24

1-2年	809,423.97	35.13	1,108,985.56	37.96
2-3年	237,449.15	10.31	221,198.02	7.57
3年以上	260,178.85	11.29	269,622.12	9.23
合计	2,304,149.83	100.00	2,921,505.26	100.00

表 截至 2021 年 3 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	264,599.27	11.48	工程款	否
中国铁建股份有限公司	206,762.57	8.97	工程款	否
中国电力建设股份有限公司	179,236.88	7.78	工程款	否
中国建筑股份有限公司	153,472.22	6.66	工程款	否
福建省九龙建设集团有限公司	54,471.98	2.36	工程款	否
合计	858,542.91	37.26	-	-

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；最近三年及一期末，公司预收款项分别为 2,480,118.37 万元、1,718,251.91 万元、652,004.71 万元及 1,214,590.37 万元，占总负债比例分别为 16.19%、11.54%、3.34%及 5.77%；2019 年末较 2018 年末减少 761,866.46 万元，减幅为 30.72%，主要是一年内预收账款规模减少所致。2020 年末较 2019 年末预收款项减少 1,066,247.20 万元，降幅为 62.05%，主要原因是红树湾项目、北站 D2 项目及横岗项目入伙由预售房款转营业收入。2021 年 3 月末较 2020 年末预收款项增加 562,585.66 万元，增幅为 86.29%，主要原因是安托山项目和塘朗 F 地块预售房款增加。

表 近一年又一期发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 3 月末		2020 年末	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内（含 1 年）	913,320.82	75.20	317,639.78	48.72
1 至 2 年（含 2 年）	298,116.74	24.54	326,323.92	50.05
2 至 3 年（含 3 年）	128.73	0.01	5,133.86	0.79
3 年以上	3,024.08	0.25	2,907.14	0.45

合计	1,214,590.37	100.00	652,004.71	100.00
----	--------------	--------	------------	--------

表 2021 年 3 月末发行人前五名重要预收款项情况

单位：万元

单位名称	2021 年 3 月末	未偿还或未结转的原因
金哲川(红树湾项目)	8,518.64	尚未入伙
钱华(红树湾项目)	7,542.49	尚未入伙
谢莹(红树湾项目)	6,545.04	尚未入伙
谢莹(红树湾项目)	6,297.54	尚未入伙
深圳市江之源欣实业有限公司(红树湾项目)	6,099.54	尚未入伙
合计	35,003.26	-

4) 其他应付款

发行人其他应付款科目主要是应付融资借款利息、应付项目合作方股利以及工程保险理赔款等。最近三年及一期末，公司其他应付款分别为 311,941.24 万元、265,960.23 万元、391,716.65 万元及 463,638.18 万元，占总负债比例分别为 2.04%、1.79%、2.01%及 2.20%。2019 年末较 2018 年末减少 45,981.01 万元，降幅 14.74%，主要原因是工程保险理赔款、保证金等款项减少；2020 年末较 2019 年末增加 125,756.42 万元，增幅为 47.28%，主要原因是应付融资借款利息和应付项目合作方股利增加。

表 近一年及一期末发行人其他应付款（不含应付股利及应付利息）账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 3 月末		2020 年末	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	161,336.17	69.18	91,012.08	56.29
1-2 年	28,097.16	12.05	27,448.15	16.98
2-3 年	21,664.35	9.29	21,695.19	13.42
3 年以上	22,098.77	9.48	21,535.21	13.32
合计	233,196.45	100.00	161,690.63	100.00

表 2021 年 3 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	2021 年 3 月末余额	未偿还或未结转的原因	是否为关联方
深圳市龙岗区土地整备中心	9,330.00	临时用地补偿款	否
深圳市泊寓租赁服务有限公司	4,600.00	工程未竣工	否
深圳市科筑建设管理有限公司	520.81	工程未竣工	否

单位名称	2021年3月末余额	未偿还或未结转的原因	是否为关联方
中国太平洋财产保险股份有限公司	3,782.94	保险理赔	否
深圳市南山区蛇口街道办事处	400.00	零星拆迁款	否
合计	18,633.75		

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。最近三年及一期末，公司应交税费分别为 397,575.89 万元、499,030.09 万元、25,435.11 万元及 60,071.18 万元，占总负债比例分别为 2.60%、3.35%、0.13%及 0.29%。2019 年末较 2018 年末增加 101,454.20 万元，增幅 25.52%，主要原因应交土地增值税的增加。2020 年末较 2019 年末减少 20,563.25 万元，降幅 4.92%，主要原因是缴纳年初计提的土地增值税。

表 近一年又一期发行人应交税费情况

单位：万元

税项	2021年3月末	2020年末
土地增值税	25,323.05	-
增值税	18,609.17	7,933.94
企业所得税	13,087.71	12,832.72
简易计税增值税	57.31	1.24
城建税	1,213.84	1,405.90
个人所得税	594.72	783.32
教育费附加	867.11	1,005.06
印花税	70.51	852.79
房产税	-	24.31
土地使用税	168.92	172.93
其他税费	78.85	422.90
合计	60,071.18	25,435.11

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、长期借款科目重分类。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 803,166.39 万元、774,767.25 万元、834,750.97 万元及 2,142,345.57 万元，占总负债比例分别为 5.24%、5.20%、4.27%及 10.17%；2019 年末较 2018 年末减少 28,399.14 万元，减幅为 3.53%，变动幅度较小。2020 年末较 2019 年末增加 59,983.72 万元，

增幅为 7.74%，主要原因是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加。

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	2021年3月末	2020年末
一年内到期的长期借款	1,922,345.57	708,527.41
一年内到期的应付债券	220,000.00	120,000.00
一年内到期的长期应付款	-	6,223.56
合计	2,142,345.57	834,750.97

7) 其他流动负债

发行人其他流动负债科目主要为发行超短期融资券。最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为 300,000.00 万元、800,000.00 万元、1,663,348.27 万元及 1,638,879.07 万元，占总负债比例分别为 1.96%、5.37%、8.52%及 7.81%；2019 年末较 2018 年末增加 500,000.00 万元，为发行超短期融资券所致。2020 年末发行人其他流动负债主要包括超短期融资券、待转销项税和预提房地产业务土地增值税，较 2019 年末增加 863,348.27 万元，增幅为 107.92%，主要是由于待转销项税和预提房地产业务土地增值税增加所致。

表 近一年又一期发行人其他流动负债明细情况

单位：万元

项目	2020年末	2020年末
超短期融资券	900,000.00	800,000.00
待转销项税	4,711.03	5,037.80
预提房地产业务土地增值税	734,168.04	858,310.46
合计	1,638,879.07	1,663,348.27

(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从银行借的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长期限相匹配，并购贷款主要用于收购万科股权。最近三年及一期末，公司长期借款分别为4,579,484.32万元、5,014,279.65万元、5,620,950.13万元及5,231,463.50万元，占总负债比例分别为29.90%、33.67%、28.78%及24.84%；发行人最近三年末长期借款余额无重大变动。

表 近一年又一期发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2021年3月末余额	2020年末余额
信用借款	3,309,117.93	4,912,422.72
减：一年内到期的长期借款	1,922,345.57	708,527.410
合计	5,231,463.50	5,620,950.13

2) 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为453,244.23万元、404,312.90万元、3,834,595.98万元及4,464,658.61万元，占总负债比例分别为2.96%、2.71%、19.63%及21.20%；2019年末较2018年末较少48,931.33万元，降幅10.80%，主要是“13鹏地铁债01”、“13鹏地铁债02”需分期还本，2019年归还了部分本金所致。2020年末发行人应付债券较2019年末增加3,430,283.08万元，增幅为848.42%，主要原因是2020年起发行人在债券市场融资规模扩大。

3) 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款分别为3,587,940.49万元、2,540,223.53万元、3,075,905.76万元及3,075,905.76万元，占总负债比例分别为23.42%、17.06%、15.75%及14.60%，主要为地铁、道路、交通枢纽配套项目的工程款。

表 近一年又一期发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末
长期应付款：		
应付融资租赁款	-	6,223.56
减：一年内到期长期应付款	-	6,223.56
小计	-	-
专项应付款：		
国道G205改建工程	412,000.00	412,000.00
车公庙综合枢纽工程	230,000.00	230,000.00

项目	2021年3月末	2020年末
塘朗保障性住房	218,947.50	218,947.50
前海枢纽工程	206,597.00	206,597.00
6号线交通疏解及管线改迁	144,000.00	144,000.00
轨道交通线网控制中心(Nocc)系统	110,500.00	110,500.00
横岗车辆段物业开发	92,974.12	92,974.12
前海北区场地及道路软基处理工程	89,000.00	89,000.00
蛇口西保障性住房	85,362.40	85,362.40
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	72,055.62	72,055.62
前海片区学府路西段及规划七号路工程	44,000.00	44,000.00
益田村中心广场地下停车库	36,700.00	36,700.00
轨道二期(5、2号线)同步实施道路工程	32,000.00	32,000.00
安托山人才房	24,000.00	24,000.00
布吉枢纽工程	23,775.01	23,775.01
1、2、5号线同步实施行人过街设施工程	22,531.06	22,531.06
10号线交通疏解及管线改迁	20,000.00	20,000.00
8号线交通疏解及管线改迁	15,000.00	15,000.00
儿童医院改扩建工程	14,750.82	14,750.82
松岗车辆段保障性住房	14,714.00	14,714.00
岗厦北枢纽工程	10,000.00	10,000.00
益田村3号地块	9,951.55	9,951.55
福强-沙嘴路人行地下通道	8,000.00	8,000.00
3号线行人过街通道工程	8,000.00	8,000.00
2号线三期交通疏解及管线改迁	3,600.00	3,600.00
轨道交通应急指挥中心(TCC)系统	2,776.01	2,776.01
5号线西延线前期工程	1,000.00	1,000.00
六联收费站	632.47	632.47
龙岗枢纽工程	400.00	400.00
平湖综合交通枢纽	300.00	300.00
12号线共建管廊工程	300.00	300.00
13号线共建管廊工程	300.00	300.00
14号线共建管廊工程	300.00	300.00
16号线共建管廊工程	300.00	300.00
坪西路综合管廊项目	200.00	200.00
14号线政府专项债	500,000.00	500,000.00
深茂铁路深江段项目政府专项债(注2)	100,000.00	100,000.00
四期政府专项债(注1)	445,000.00	445,000.00
小计	3,075,905.76	3,075,905.76
合计	3,075,905.76	3,075,905.76

注1：深圳市轨道交通四期专项债券，于2020年度发行，由深圳市财政局拨付专项债券募集资金445,000.00万元，专项用于12、13、14、16号线工程。

注2：根据《国家发改委关于新建深圳至茂名铁路项目建议书的批复》(发改基础[2011]406号)、《广东省发展

和改革委员会关于印发广东省国铁和城际铁路项目 2020 年投资计划及出资安排的通知》《深圳市国资委关于深圳铁路投资建设集团有限公司组建方案的报告》，本集团作为深圳市政府出资代表参与深茂铁路深江段项目，筹集和管理项目资本金。配合市政府 2020 年深圳市（本级）粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）-2020 年深圳市政府专项债券（二十七期）100,000.00 万元，年利率 3.72%。

（三）盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	180,197.40	2,082,809.85	2,099,000.50	1,132,553.82
二、营业总成本	348,494.44	2,133,352.33	2,091,831.53	1,460,282.87
其中：营业成本	238,674.22	1,347,238.56	1,429,462.82	1,031,276.15
税金及附加	11,568.23	410,757.84	299,495.51	67,139.00
销售费用	2,009.72	9,655.07	7,123.93	7,197.19
管理费用	22,267.64	101,708.70	93,871.41	55,069.47
研发费用	1,367.87	4,774.03	4,522.93	2,846.08
财务费用	72,606.76	259,218.12	257,354.93	294,739.83
加：投资收益	36,358.12	1,165,414.42	1,172,504.20	1,037,204.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,358.12	1,165,414.42	1,172,504.20	1,037,204.74
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失 （损失以“-”填列）	-168.78	-5,302.50	-5,461.68	-2,015.15
信用减值损失 （损失以“-”填列）	-	-	-	-
资产处置损益	0.08	-	-1.94	-485.07
三、营业利润	-131,604.13	1,113,212.92	1,179,426.44	713,799.50
加：营业外收入	-527.70	1,070.11	745.49	372.45
减：营业外支出	21.67	-745.57	11,284.07	2,015.11
四、利润总额	-132,153.49	1,115,028.60	1,168,887.86	712,156.85
五、净利润	-132,811.72	1,110,228.60	1,166,741.11	711,458.12
归属于母公司所有者的净利润	-128.84	1,127,239.	1,181,209.63	725,203.52
少数股东损益	-3,965.22	-17,010.74	-14,468.51	-13,745.40

（1）营业总收入

近三年又一期，公司营业收入分别为 1,132,553.82 万元、2,099,000.50 万元和 2,082,809.85 万元、180,197.40 万元。2019 年较上年同期增加 966,446.68 万元，增幅 85.33%，主要是当年确认红树湾项目、汇隆商务大厦、汇德大厦、横岗项目等地铁上盖物业项目销售收入项目较多；2020 年较上年减少 16,190.65 万元，降幅 0.77%，是由于受疫情影响，票款收入有所减少。

（2）营业成本

近三年又一期，公司营业成本分别为 1,031,276.15 万元、1,429,462.82 万元和 1,347,238.56 万元和 238,674.22 万元。最近三年发行人营业成本基本保持稳定小幅上升；2018 年度较 2017 年增加 130,703.18 万元，增幅为 14.51%；2019 年度较 2018 年增加 398,186.67 万元，增幅达 38.61%，公司营业成本主要是地铁、铁路线路的运营成本，随着地铁线路的增加和地铁日均客流量的增加，公司营业成本也在不断增加。2020 年公司营业成本较 2019 年下降 82,224.26 万元，受疫情影响，2020 年收入有所下降，同样成本也相应减少。

（3）投资收益

近三年又一期，公司投资收益分别为 1,037,204.74 万元、1,172,504.20 万元、1,165,414.42 万元和 36,358.12 万元。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 年较上年同期增加 135,299.46 万元，增幅 13.04%，主要是因为对万科企业股份有限公司投资收益增加所致。2020 年较 2019 年下降 7,089.78 万元，降幅 0.60%，变化较小。

（4）营业利润和净利润

近三年又一期，公司营业利润分别为 713,799.50 万元、1,179,426.44 万元、1,113,212.92 万元和 -131,604.13 万元；净利润分别为 711,458.12 万元 1,166,741.11 万元、1,110,228.60 万元和 -132,811.72 万元。2018 年营业利润和净利润较 2017 年分别为增加 49,366.79 万元及 50,955.64 万元，增幅分别为 7.43%及 7.71%，主要由于万科股权投资收益导致上升。2019 年营业利润和净利润分别较上年同期增加分别为 465,626.94 万元和 455,282.99 万元，增幅分别为 65.23%和 63.99%，主要是因为本年楼盘销售较多，且当期确认收入，地铁上盖物业项目板块利润较高。2020 年营业利润和净利润较 2019 年减少 66,213.52 万元，降幅 5.61%，变化较小。2021 年一季度营业利润和净利润较上年同期增加 45,779.68 万元、45,352.61 万元，增幅分别为 28.81%、25.46%，主要原因为新冠疫情对公司经营的影响减少。

（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 36.61%、8.94%、31.9%和 11.73%，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 3.62%、3.19%、4.77%和 1.04%；平均总资产回报率分别为 2.87%、2.56%、3.38%和 1.11%。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	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售费用	2,009.72	9,655.07	7,123.93	7,197.19
管理费用	22,267.64	101,708.70	93,871.41	54,956.72
研发费用	1,367.87	4,774.03	4,522.93	2,846.08
财务费用	72,606.76	259,218.12	257,354.93	294,739.83
期间费用合计	98,251.99	375,355.92	362,873.20	359,739.82
占营业收入比重	54.52%	18.02%	17.29%	31.70%

近三年又一期，公司期间费用合计分别为 359,852.57 万元、362,873.20 万元、375,355.92 万元和 98,251.99 万元，公司期间费用合计占营业收入比例分别为 31.70%、17.29%、18.02%和 54.52%。

(1) 销售费用

公司 2018 年销售费用较 2017 年减少 6,257.67 万元，降幅 46.51%，主要系本期无新开盘项目；2019 年较 2018 年减少 73.27 万元，降幅 1.02%，变动幅度较小；2020 年较 2019 年增加 2,531.14 万元，增幅 35.53%，主要是因为阅山境项目年内开盘产生的销售费用。

(2) 管理费用

公司 2018 年管理费用较 2017 年增加 9,707.05 万元，增幅 21.40%；2019 年较

2018年增加38,801.93万元，增幅70.46%；2020年较2019年增长7,837.29万元，增幅8.35%；2021年一季度较2020年同期增长3,877.06万元，增幅21.08%，发行人管理费用的增加主要系因为表内单位增加，及随着地铁运营线路的增加，公司效益不断提升，办公费用及员工薪酬福利随之上涨。

（3）财务费用

公司2018年财务费用较上年增加了45,472.23万元，增幅为18.24%；2019年较上年减少-37,384.90万元，降幅12.68%。2020年较2019年增加1,863.19万元，增幅0.72%。2021年一季度较去年同期增长6,102.83万元，增幅9.18%，主要原因是融资增加导致的利息支出增加。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	1,109,410.23	1,599,200.84	3,732,288.47	2,024,648.39
经营活动现金流出小计	609,801.25	2,664,925.74	1,600,324.42	1,485,226.85
经营活动产生的现金流量净额	499,608.97	-1,065,724.90	2,131,964.05	539,421.54
投资活动现金流入小计	4,215.00	338,544.54	341,676.93	382,845.44
投资活动现金流出小计	1,244,852.93	4,264,035.97	3,820,759.55	2,344,595.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,240,637.93	-3,925,491.43	-3,479,082.61	-1,961,749.88
筹资活动现金流入小计	2,113,387.53	7,845,191.34	3,666,467.33	2,306,458.28
筹资活动现金流出小计	567,993.37	2,585,697.40	2,362,324.17	1,405,937.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,545,394.16	5,259,493.94	1,304,143.16	900,520.85
汇率变动产生的现金流量净额	-	-217.57	-243.49	258.32
现金及现金等价物净增加额	804,365.21	268,060.03	-43,218.90	-521,549.17

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司经营活动现金净流量分别为539,421.54万元、2,131,964.05万元、-1,065,724.90万元和499,608.97万元。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年较上年同期增加1,592,542.51万元，增幅295.23%，主要是因为理财产品的赎回导致收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致；2020年较2019年减少3,197,688.95万元，降幅为149.99%，主要是因为2019年理财产品赎回和2020年度对外经营支出增加所致；2021年一季度较上年同期增加548,875.79万元，增幅1114.09%，主要是2020年较去年同期票务收

入及地上物业销售收入均有增长所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金净流量金额分别为-1,961,749.88万元、-3,479,082.61万元、-3,925,491.43万元和-1,240,637.93万元。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，因此投资活动产生现金净流量长期为负。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金净流量金额分别为900,520.85万元、1,304,143.16万元、5,259,493.94万元和1,545,394.16万元。其中，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年较上年同期增加403,622.31万元，增幅44.82%，主要是因为公司2019年取得借款获得的现金较2018年有所增长；2020年较上年增长3,955,350.78万元，增幅303.29%，原因为2020年发行人在债券市场的融资规模较2019年大幅增长。

（五）偿债能力分析

表 报告期内发行人偿债能力情况

项目	2021年1-3月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率(%)	41.55	39.64	35.23	39.08
流动比率	1.28	1.41	1.21	1.57
速动比率	0.53	0.52	0.46	0.75
EBITDA(亿元)	-	175.57	128.36	105.18
EBITDA利息保障倍数	-	5.77	4.04	3.92

近三年又一期，公司资产负债率分别为39.08%、35.23%、39.64%和41.55%，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1.57、1.21、1.41和1.28，速动比率分别为0.75、0.46、0.52和0.53，总体呈现先下降后上升态势。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。

（六）营运能力分析

表 报告期内发行人营运能力情况

项 目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
存货周转率（次/年）	0.04	0.24	0.27	0.19
应收账款周转率（次/年）	1.58	22.44	24.83	11.29

近三年又一期，公司的应收账款周转率分别为 11.29 次/年、24.83 次/年、22.44 次/年和 1.58 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、0.27 次/年、0.24 次/年和 0.04 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）资产周转能力分析

表 报告期内发行人资产周转能力情况

项 目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
总资产周转率（次/年）	0.004	0.05	0.05	0.03

注：2021年1-3月数据为未年化数据。

近三年又一期，公司的总资产周转率分别为 0.03 次/年、0.05 次/年、0.05 次/年和 0.004 次/年，发行人资产流动性较低，主要是地铁企业的行业性质决定。

（八）其他资产情况分析

1、应收账款明细

1) 应收账款

发行人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。最近三年及一期末，发行人应收账款科目余额分别为 94,422.10 万元、74,659.85 万元、110,961.19 万元和 117,131.16 万元，在总资产中分别占比 0.24%、0.18%、0.23%和 0.23%。2019 年末较 2018 年末减少 19,762.25 万元，降幅 20.93%，是由于市政设计款收回；2020 年末较 2019 年末增加 36,301.34 万元，增幅为 48.62%，主要是由于应收北站 D2 项目龙华区政府整售房款和应收市政设计款增加；2021 年 3 月末

较2020年末增加6,169.97万元，增幅为5.56%，变动不大。

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2020年末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2020年末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1年以内	92,275.25	62.03	4,780.00	5.18	87,495.24
1至2年	9,255.60	6.22	925.56	10.00	8,330.04
2至3年	8,686.27	5.84	1,737.25	20.00	6,949.01
3至4年	6,710.93	4.51	3,355.47	50.00	3,355.47
4至5年	16,104.75	10.83	11,273.32	70.00	4,831.42
5年以上	15,719.88	10.57	15,719.88	100.00	-
合计	148,752.68	100.00	37,791.49	25.41	110,961.19

表 截至2020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	账龄	款项性质	是否为关联方
深圳市龙华区政府物业管理中心	11,945.95	7.90	-	1年以内	房款	否
中国铁路设计集团有限公司	8,028.72	5.31	401.44	1年以内	设计服务	否
中铁工程设计咨询集团有限公司	7,275.71	4.81	363.79	1年以内	设计服务	否
中国航空技术国际控股有限公司	5,000.00	3.31	-	1年以内、1-2年	咨询服务	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	3,588.71	2.37	-	1年以内	工程款	否
合计	35,839.10	23.70	765.22	-	-	-

表 截至 2021 年 3 月末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2020 年 9 月末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	92,411.99	59.65	4,780.00	5.17	87,631.99
1-2 年	12,560.02	8.11	925.56	7.37	11,634.46
2-3 年	9,994.07	6.45	1,737.25	17.38	8,256.82
3-4 年	7,069.59	4.56	3,355.47	47.46	3,714.12
4-5 年	16,913.46	10.92	11,273.32	66.65	5,640.14
5 年以上	15,973.52	10.31	15,719.88	98.41	253.64
合计	154,922.65	100.00	37,791.49	24.39	117,131.16

表 截至 2021 年 3 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
深圳市龙华区政府物业管理中心	11,945.95	7.71	-	1 年以内	房款	否
中国铁路设计集团有限公司	8,047.71	5.19	401.44	1 年以内	项目设计款	否
中铁工程设计咨询集团有限公司	7,275.71	4.70	363.79	1 年以内	项目设计款	否
深圳市交通公用设施建设中心	3,876.30	2.50	1,315.00	4 至 5 年	项目设计款	否
深圳市深圳通有限公司	3,878.82	2.50	-	1 年以内	地铁票务款	是
合计	35,024.49	22.61	2,080.22	-	-	-

2) 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以及公司少部分定期存款的应收利息。最近三年及一期末，发行人其他应收款科目余额分别为 737,193.34 万元、881,763.08 万元、854,451.37 万元和 856,164.42，在总资产中分别占比 1.88%、2.09%、1.73%和 1.69%。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以及项目预计收益款款项增加；2019 年末较 2018 年末增加 144,569.74 万元，增幅为

19.61%；2020年末较2019年末减少27,311.71万元，降幅为3.10%。

表 2020 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	2020 年末				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	48,281.03	5.64	5.73	0.01	48,275.30
1 至 2 年	238,070.61	27.81	18.36	0.01	238,052.26
2 至 3 年	534,025.03	62.39	32.55	0.01	533,992.47
3 至 4 年	1,421.41	0.17	52.01	3.66	1,369.40
4 至 5 年	1,577.80	0.18	290.84	18.43	1,286.96
5 年以上	32,644.47	3.81	1,352.09	4.14	31,292.38
合计	856,020.35	100.00	1,751.58	0.20	854,268.76

表 2021 年 3 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	2021 年 3 月末				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1 年以内	51,679.68	6.02	5.73	0.01	51,673.96
1-2 年	236,567.61	27.57	18.36	0.04	236,549.26
2-3 年	534,025.03	62.25	32.55	0.06	533,992.47
3-4 年	1,421.41	0.17	52.01	0.10	1,369.40
4-5 年	1,577.80	0.18	290.84	0.56	1,286.96
5 年以上	32,644.47	3.81	1,352.09	2.62	31,292.38
合计	857,916.00	100.00	1,751.58	3.39	856,164.42

表 2020 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	年末余额	占比 (%)	是否为关联方
万科企业股份有限公司	563,787.23	69.07	是
深圳市振业（集团）股份有限公司	144,047.68	17.65	否
中国中铁股份有限公司	82,067.65	10.05	否
建信金融租赁股份有限公司	6,353.89	0.78	否
深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	2.45	否
合计	816,256.44	100.00	-

表 2021 年 3 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	557,437.23	64.98	-	0-3 年	项目预计利 润划拨款	是
深圳市振业(集团) 股份有限公司	143,029.78	16.67	-	0-3 年	借款	否
中国中铁股份有限 公司	82,067.65	9.57	-	2-3 年	项目预计利 润划拨款	否
深圳市龙岗区投资 管理有限公司	20,000.00	2.33	-	5 年以上	投资款	否
深圳市财政委员会	3,273.29	0.38	-	5 年以上	垫付工程款	否
合计	805,807.95	93.93	-	-	-	-

发行人其他应收款项中，除上述与深圳市振业（集团）股份有限公司的往来借款外，不存在其他非经营性应收款项。发行人其他应收款项主要是由于市政设计项目设计款、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，回收风险相对可控。

最近三年及一期，发行人非经营性往来占款或资金拆借的形成，主要是满足公司业务开展的需要，并均按照公司法、公司章程及相关财务及资金管理制度履行了必要的审核程序。发行人与关联方之间不存在违反法律规定的非经营性往来占款或资金拆借情况。

2、土地使用权和投资性房地产情况分析

1) 土地使用权情况

截至 2020 年末，发行人土地使用权主要在存货、无形资产、投资性房地产等科目计量，该土地使用权分类汇总情况如下：

类型	账面价值（万元）	宗数	出让金缴 纳情况	权证获取情况	抵质押情况
出让地	467.20	11	已缴纳	已获取	无

划拨地	18.42	14	/	铁路路基尚未办理土地使用权证，主要原因是市政工程规划建设尚未完成，与平南铁路有冲突及平南铁路改造等原因。发行人将继续协调办证工作。	无
储备地	/	/	/	/	/
合计	485.62	25	/	/	/

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，主要有前海时代项目、地铁金融科技大厦、横岗锦荟广场、皇冠假日酒店、山海津车库、山海韵车库、深圳北站 B1b 商业开发、深圳北站 C1 商业开发、世界之窗地下开发、龙瑞佳园商业街等。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 309,894.24 万元、418,865.35 万元、644,088.09 万元及 639,023.99 万元，占总资产比例分别为 0.79%、0.99%、1.31% 及 1.26%。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 年末较上年末增加 108,971.11 万元，增幅达 35.16%，主要是自建项目投资增加；2020 年末较 2019 年末增加 225,222.74 万元，增幅为 53.77%，主要是由于地铁金融科技大厦、皇冠假日酒店和前海时代一期 9、10 号地块车库项目从存货中开发产品转为投资性房地产。2021 年 3 月末较 2020 年末投资性房地产减少，5,064.10 万元，降幅为 0.79%，变动不大。主要是自建项目投资增加。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产具体情况如下：

表 截至 2019 年末发行人按成本计量的投资性房地产情况

单位：万元

类型	账面价值 (万元)	面积(万平 方米)	出租情况	权证获取情况	抵质押情况
成本法入账	644,088.09	38.37	已出租	锦荟广场已办理部分产权证，北站 B1b、C1 楼、龙瑞佳园商业街、山海津车库及山海韵车库正在办理产权证；	无抵质押

				其余投资性房地 产均已获取权证	
合计	644,088.09	38.37	/	/	/

3) 尚未完成权证办理的土地和房产情况

截至 2020 年末，发行人尚未完成权证办理的土地和房产主要在固定资产、无形资产和投资性房地产科目中，具体情况如下：

固定资产无证房产情况			
房产名称	账面价值（万元）	权证办理情况	
地铁大厦	26,466.43	历史遗留问题，协商处理过程中	
通业大厦	417.15	历史遗留问题，协商处理过程中	
惠阳市淡水镇美华楼 7 栋 3 楼 304 房	5.58	历史遗留问题，协商处理过程中	
惠阳市淡水镇美华楼 7 栋 3 楼 301 房	5.58	历史遗留问题，协商处理过程中	
惠阳市淡水镇美华楼 7 栋 3 楼 303 房	3.50	历史遗留问题，协商处理过程中	
淡水铁湖书院 5 号开发小区 18 栋	3.19	历史遗留问题，协商处理过程中	
淡水铁湖书院 5 号开发小区 19 栋	3.19	历史遗留问题，协商处理过程中	
合计	26,904.61		
无形资产无证土地情况			
土地名称	账面价值（万元）	是否缴纳土地 出让金	权证办理情况
铁路路基用地	184,246.66	划拨地，不适用	主要原因是市政工程规划建设尚未完成，与平南铁路有冲突及平南铁路改造等原因。发行人将继续协调办证工作
合计	184,246.66	/	/
投资性房地产无证房产情况			
房产名称	账面价值（万元）	权证办理情况	
横岗锦荟广场	52,552.63	办理权证过程中	
山海关津车库	732.72	办理权证过程中	

山海韵车库	2,423.57	办理权证过程中
深圳北站 B1b 商业开发	13,841.40	办理权证过程中
深圳北站 C1 商业开发	42,351.99	办理权证过程中
龙瑞佳园商业街	4,273.12	办理权证过程中
合计	116,175.43	-
汇总合计	327,326.70	-

4) 代建项目情况

截至 2020 年末，发行人存货科目中的政府代建项目主要深圳市保障性住房项目，具体情况如下：

项目名称	账面价值（万元）	项目协议签订情况
蛇口西保障房	99,592.84	于 2011 年 3 月与政府签订《深圳市保障性住房项目委托代建协议》
横岗保障房	112,059.96	于 2011 年 12 月与政府签订《深圳市保障性住房项目委托代建协议》
塘朗保障房	163,149.70	于 2011 年 9 月与政府签订《深圳市保障性住房项目委托代建协议》
合计	374,824.86	

截至 2020 年末，公司在建工程中有“枢纽专项代建工程”账面余额 247.34 亿元，主要为地铁建设过程中的同步市政工程、枢纽工程、及代建工程等；待竣工决算后根据市政府文件确定是否移交给深圳市人民政府，该项大部分未与政府签署委托代建协议。

3、资产分析其他信息

发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文以及发改办财金[2010]2881 号文的相关规定。

六、公司有息负债情况

（一）有息负债总体情况

截至 2020 年末，公司有息负债合计为 11,223,297.08 万元，具体情况如下：

表 截至 2020 年末发行人有息负债总体情况表

单位：万元

项目	2020年12月31日	占比
1年以内到期的有息负债		
短期借款	133,000.00	1.19%
一年内到期的非流动负债	834,750.97	7.44%
其他流动负债	800,000.00	7.13%
1年以后到期的有息负债		
长期借款	5,620,950.13	50.08%
应付债券	3,834,595.98	34.17%
专项债	1,045,000.00	9.31%
合计	11,223,297.08	100.00%

截至2021年3月31日，发行人有息债务余额为13,916,467.68万元，具体情况如下：

表 截至2021年3月31日发行人有息负债总体情况表

单位：万元

项目	2021年3月31日	占比
1年以内到期的有息负债		
短期借款	133,000.00	0.96%
一年内到期的非流动负债	2,142,345.57	15.39%
其他流动负债	900,000.00	6.47%
1年以后到期的有息负债		
长期借款	5,231,463.50	37.59%
应付债券	4,464,658.61	32.08%
专项债	1,045,000.00	7.51%
合计	13,916,467.68	100.00%

(二) 有息债务期限结构

截至2021年3月31日，公司有息债务期限结构情况如下所示：

表：截至2021年3月31日发行人有息负债期限结构表

单位：万元

项目	1年及以内	1年以上	合计
短期借款	133,000.00	-	133,000.00
一年内到期的非流动负债	2,142,345.57	-	2,142,345.57
其他流动负债	1,645,413.10	-	1,645,413.10
长期借款	-	5,231,463.50	5,231,463.50
应付债券	-	4,464,658.61	4,464,658.61
专项债	-	1,045,000.00	1,045,000.00
合计	3,920,758.67	10,741,122.11	14,661,880.78

具体来看,2021-2023年公司共计需偿还有息债务6,434,979.00万元。其中2021年度,公司需偿还有息负债金额约为929,224.00万元;2022年度,公司需偿还有息负债金额约为2,775,000.00万元;2023年度,公司需偿还有息负债金额约为2,730,775.00万元。2021-2023年,发行人到期需偿还的各类借款具体金额如下:

表:2021-2023年公司有关债务到期情况

单位:万元

项目	2021年	2022年	2023年
银行借款	123,000.00	2,575,000.00	155,755.00
应付债券	800,000.00	-	2,575,000.00
融资租赁款	6,224.00	-	-
专项债	-	200,000.00	-
合计	929,224.00	2,775,000.00	2,730,755.00

(三) 有息债务担保结构情况

截至2021年3月31日,发行人有息债务担保结构情况如下:

截至2021年3月末发行人有息债务担保结构情况表

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	133,000.00	-	-	-	133,000.00
一年内到期的非流动负债	2,142,345.57	-	-	-	2,142,345.57
其他流动负债	900,000.00	-	-	-	900,000.00
长期借款	5,231,463.50	-	-	-	5,231,463.50
应付债券	4,464,658.61	-	-	-	4,464,658.61
专项债	1,045,000.00	-	-	-	1,045,000.00
合计	13,916,467.68	0.00	0.00	0.00	13,916,467.68

(四) 短期高利融资情况

截至2020年末,发行人无短期高利融资情况。

七、关联方及关联交易

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,且实行关联董事和关联股东回避表决原则。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。

（一）发行人的控股股东

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。

（二）发行人的实际控制人

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

（三）发行人的子公司

1、发行人子公司基本情况

截至2021年3月末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共20家，较2020年末新增4家。发行人所持有子公司的股权不存在抵押或质押的情况。发行人纳入合并财务报表范围的子公司具体情况如下：

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	表决权比例	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、6、7、8、9、10、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	100	9,000
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	100	9,000
3	深圳地铁置业集团有限公司	负责站城一体化开发项目（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	100	9,000

序号	企业名称	主营业务	持股比例	表决权比例	注册资本
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	100	20,000
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	100	1,000
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、城市公共交通、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	100	6,000
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	100	2,030
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	100	2,362,960
9	深圳市地铁商业管理有限公司	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站城一体化开发经营业务	100	100	10,000
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	100	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	100	2,000
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	80	150,000
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	75	22,152
14	深圳地铁诺德投资发展有限公司	站城一体化开发经营及管理，酒店、办公、商铺、公寓管理，物业管理	51	51	2,000
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	51	5,000

序号	企业名称	主营业务	持股比例	表决权比例	注册资本
16	深圳铁路投资建设集团有限公司	代表市政府投资建设国家铁路、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。	100	100	20,000
17	深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	地铁、轻轨交通相关项目的建设、开发、运营管理。	100	100	40.8
18	深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	地铁、轻轨交通相关项目的建设、开发、运营管理。	100	100	61.2
19	深圳市十二号线轨道交通有限公司	轨道交通项目的建设、设计、开发。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；轨道交通项目的经营和综合利用。	100	100	10,000
20	深圳市建材交易集团有限公司	建材贸易、采购代理、平台交易等。深铁建材正积极实践探索多元化的业务模式：以建材贸易为基础、代理交易为先导、交易类服务为核心，质量检测为保障，充分带动交易平台的数字化建设与运营。同时，摸索砂石开采、供应链金融、新型物流等业务模式，将业务延伸至供应链上游、中游及下游，加大重要产品和关键核心技术创新攻关力度，发展先进适用技术，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全的供应链生态圈。	100	100	100,000

（四）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

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
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	50	102,000.00
2	深圳市朗通房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	50	50	10,000.00
3	深圳报业地铁传媒有限公司	深圳	从事广告业务	49	49	7,000.00

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	49	53,000.00
5	深圳市深圳通有限公司	深圳	交通一卡通	40	40	10,000.00
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
7	郑州中建深铁轨道交通有限公司	郑州	轨道交通建设	29	29	100,000.00
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

(五) 发行人的其他关联方

表 2020 年度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

(六) 关联交易情况

1、关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务

表 近两年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	2020 年发生额	2019 年发生额
深圳市深圳通有限公司	储值卡结算手续费	800.95	1,519.07
深圳市深圳通有限公司	ACC 运营费	1,127.95	1,346.08

关联方	关联交易内容	2020 年发生额	2019 年发生额
深圳市深圳通有限公司	储值卡结算手续费	800.95	1,519.07
深圳市深圳通有限公司	ACC 运营费	1,127.95	1,346.08

(2) 销售商品、提供劳务

表 近两年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	2020 年发生额	2019 年发生额
深圳市深圳通有限公司	储值卡代理销售手续费	99.85	245.12
深圳市深圳通有限公司	客服网点租金	-	-
深圳市朗通房地产开发有限公司	广告收入	-	3.94
深圳报业地铁传媒有限公司	广告收入	19,359.50	21,696.75

2、关联租赁情况

表 近两年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	2020年确认的租赁收益	2019年确认的租赁收益
深圳市深圳通有限公司	房产	296.51	263.38
深圳市朗通房地产开发有限公司	房产	112.76	82.31
深圳中车轨道车辆有限公司	房产	43.92	41.83
深圳市深圳通电子商务有限公司	房产	61.39	114.39
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	房产	7,856.31	-

(七) 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

表 2020 年发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		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	3,166.21	-	7,676.92	-
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	219.82	-	221.82	-
其他应收款	深圳市朗通房地产开发有限公司	15.04	-	-	-
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	36.92	-	-	-
其他应收款	深圳中车轨道车辆有限公司	6.18	-	242.04	-
其他应收款	深圳市深圳通有限公司	22.29	-	124.01	-
其他应收款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	98.55	-	127.10	-
应收账款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	25.86	-	-	-
其他应收款	深圳市现代有轨电车有限公司	1.01	-	0.07	-
其他应收款	佛山市万科置业有限公司	2,450.00	-	-	-
其他流动资产	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	184,381.35	-	-	-
其他应收款	万科企业股份有限公司	563,807.23	-	582,022.00	-

(2) 应付关联方款项

表 2020 年发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	年末数	年初数
应付账款	深圳市深圳通有限公司	2,982.74	4,477.42
应付账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	21.45	40.01
应付账款	深圳中车轨道车辆有限公司	6.31	2.03
其他应付款	深圳市深圳通有限公司	133.91	1,633.79
其他应付款	深圳市深圳通电子商务有限公司	38.07	32.09
其他应付款	深圳市朗通房地产开发有限公司	652.38	182.92
其他应付款	深圳中车轨道车辆有限公司	21.00	9.40
其他应付款	深圳市现代有轨电车有限公司	10.76	13.66
其他非流动负债	万科企业股份有限公司	149,654.77	149,654.77

项目名称	关联方	年末数	年初数
预收款项	深圳市深圳通有限公司	6.76	3,666.84
预收账款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	-	48.35
预收账款	深圳市深圳通电子商务有限公司	12.41	13.63
预收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	23.33	16.47

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

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2020年末及2021年3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分别为72.50亿元和50.26亿元，并与银行签署了担保合同。

截至2021年3月31日，发行人及其子公司无其他对外担保事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2021年3月31日，发行人及合并报表范围内子公司存在尚未了结的重大诉讼、仲裁（重大诉讼、仲裁指争议金额在1000万人民币以上），具体信息如下：

表 发行人未决诉讼（仲裁）详情

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
1	深圳市中集天达空港设备有限公司	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	深圳中级法院	17,014.77	一审判决地铁集团不承担责任，原告已上诉，等待二审程序启动。
2	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	保险人代位求偿权纠纷	深圳市前海合作区法院	4,782.94	一审已判决，地铁集团作为第三人无责任；各方已上诉，待二审程序启动。

		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				
3	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	深圳国际仲裁院	4770	已开庭，未裁决
4	深圳市地铁集团有限公司	深圳时尚商业地产集团有限公司	租赁合同纠纷	深圳国际仲裁院	1,008	已开庭，未裁决
5	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	深圳市福田区法院	2461（地铁集团反诉1281）	已开庭，未裁决
6	林林谦	深圳市地铁集团有限公司	建设工程施工合同纠纷案件	深圳市前海法院	2,879.10	该案于2019年4月3日、6月18日两次开庭审理，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，原告不服提起上诉，二审裁定书撤销一审裁定，发回重审。重审一审已开庭，现等待法院判决。
7	深圳市地铁集团有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行	保证合同纠纷	深圳市福田区法院	1,637.80	已于2020年10月30日立案，还未排期开庭。
8	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	深圳市龙岗区人民法院	1,485.09	2020年4月一审判决我司不承担责任。二审庭审已结束，尚未收到判决结果
9	深圳市知本投资集团有限公司	深圳市地铁集团有限公司	合同纠纷	深圳市福田区法院	1,362.00	一审已二次开庭，判决驳回原告诉讼请求

10	深圳市高远科技开发有限公司	中建交通建设集团有限公司深圳分公司及中建交通建设集团有限公司、深圳市地铁集团有限公司	损害赔偿 责任 纠纷	深圳市罗湖区 法院	2,212.00	2021年4月6日签收一审判决： 案涉地铁施工与笋岗干货仓801栋 北座房产损害之间没有因果关系， 驳回原告全部诉讼请求。目前原告 已经上诉，等待二审程序
11	中国电子器材有限公司	深圳快捷联通物流公司、深圳市飞力士物流公司、深圳壮辉物流有限公司、深圳平南铁路有限公司（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	二审已判决并执行完毕。二审判决 深圳快捷联通物流公司对火灾损失 承担80%责任，壮辉公司和平南公 司共同承担20%赔偿责任。经与壮 辉公司协商，已由壮辉公司全额承 担20%的赔偿金额，平南公司未承 担责任。二审原告向广东省高级人 民法院提出再审申请。2020年12 月广东省高级人民法院做出民事裁 定书（2020粤民申3711号）驳回 二审原告的再审申请。
12	中铁二局集团有限公司	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、深 圳市中级人民法院	1,352.29	一审已开庭，2020年1月判决原 告支付超付的工程款891,464.34 元。二审判决维持一审判决第二、 四项，原告（反诉被告）向平南铁 路公司支付超付的工程款 891,464.34元。被告深圳平南铁路 公司已向广东省高级人民法院提出 再审申请。
合计					43,178.55	-

（三）重大承诺

截至2020年末，发行人及其子公司无需予以披露的重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至2020年末，发行人及其子公司无其他或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产明细如下：

表-近一年末发行人受限资产情况

单位：万元

资产名称	账面价值
受限货币资金-履约保证金	825.43

受限货币资金-冻结资金	1,073.93
授信抵押资产	120.98
合计	2020.34

发行人的授信抵押资产原值为 631.18 万元，账面价值为 120.98 万元。抵押物为市政设计大厦综合楼九楼、十一楼。发行人以地铁二期机车车辆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 10 亿元。

除上述受限资产外，截至 2020 年末，发行人不存在其他资产受限情况。

截至 2021 年 3 月末，受限货币资金为 1,544.76 万元，主要为履约保证金，固定资产授信抵押资产原值 631.18 万元。

第五节 企业信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体评级均为 AAA，未发生变动。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券”品种一的信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了极强的区域经济实力，显著的战略地位、政府支持力度大，财务结构稳健以及持有优质上市公司股权、可获取较大规模投资收益对于公司信用水平的支撑。

（1）极强的区域经济实力。2020年，深圳市实现地区生产总值 27,670.24 亿元，同比增长 3.1%，高于全国增速 0.8 个百分点，深圳市极强的区域经济实力为公司的持续发展提供了良好的外部环境。

（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站城一体化开发过程中，获得了政府在相关政策、土地资产注入和项目资本金拨付等方面的大力支持。

（3）财务结构稳健。公司自有资金实力较强，财务杠杆保持较低水平。截至 2021 年 3 月末，公司资产负债率和总资本化比率分别为 41.55% 及 31.96%，整体而言，公司财务结构稳健、财务杠杆率较低。

（4）持有优质上市公司股权，可获取较大规模投资收益。公司为万科企业股份有限公司（以下简称“万科股份”）第一大股东，截至 2021 年 3 月末，对其持股比例为 27.91%，系其第一大股东。2018~2020 年，公司权益法下确认的万科股份投资收益分别为 99.22 亿元、111.60 亿元和 116.66 亿元，为公司利润总额的主要构

成。

（二）评级报告揭示的主要风险

中诚信国际同时，中诚信国际也关注债务规模上升较快且未来面临一定的资本支出压力、站城一体化开发业务易受房地产市场及调控政策影响等因素对公司信用状况的影响。具体主要风险如下：

（1）债务规模上升较快且未来面临一定的资本支出压力。2020 年公司总债务规模增长较为迅速，且公司在建及拟建项目量丰富，项目投资金额较大，截至 2021 年 3 月末，公司在建地铁线路尚需投入 1,774.90 亿元，站城一体化开发尚需投入 504.21 亿元，公司未来面临一定的资本支出压力。

（2）站城一体化开发业务易受房地产市场及调控政策影响。“轨道+物业”的一体化开发模式是公司收入的重要来源，但物业开发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）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，中诚信国际将于本次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，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际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。

中诚信国际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中诚信国际网站（www.ccxi.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，中诚信国际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、其他重要事项

报告期内，发行人无其他重要事项披露。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信情况良好，与多家商业银行保持着长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2021年3月末，发行人与国家开发银行、工商银行、农业银行、中国银行和建设银行等多家金融机构建立了战略合作关系，获得主要贷款银行授信额度3,276.25亿元，尚未使用额度为2,476.04亿元，相应授信额度不具备强制执行性。

表 截至2021年3月末发行人及下属子公司银行授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	未使用额度
1	中国银行	293.64	164.04	129.60
2	农业银行	194.79	113.99	80.80
3	工商银行	212.29	81.25	131.04
4	建设银行	337.13	52.33	284.80
5	交通银行	201.07	15.81	185.26
6	邮储银行	170.00	32.00	138.00
7	国开银行	884.99	152.14	732.85
8	招商银行	165.83	135.83	30.00
9	平安银行	58.47	20.47	38.00
10	光大银行	109.78	5.60	104.18
11	民生银行	110.00	10.00	100.00
12	兴业银行	30.00	6.10	23.90
13	宁波银行	220.00	0.20	219.80
14	浦发银行	125.92	0.92	125.00
15	广发银行	20.00	-	20.00
16	中信银行	60.00	0.54	59.46
17	上海银行	36.00	5.00	31.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	未使用额度
18	北京银行	14.00	4.00	10.00
19	浙商银行	20.00	-	20.00
20	汇丰银行	12.35	-	12.35
21	华夏银行	-	-	-
合计		3,276.25	800.21	2,476.04

(二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

经查询人民银行信用报告、全国企业信用信息公示系统，发行人及主要子公司自成立以来不存在重大债务违约情况。

(三) 发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书出具日，发行人及主要子公司不存在已注册尚未发行的企业债券，本次债券为发行人第三次申请发行企业债券。发行人合并报表范围内已发行的债券及其他债务均不存在违约或延迟支付本息的情况，已发行尚未兑付的债券情况如下：

1、企业债券和公司债券

截至募集说明书签署日发行人已发行尚未兑付的公司债和企业债情况。

单位：年，亿元，%

序号	证券名称	起息日	到期日期	期限	发行规模	存续余额	票面利率 (当期)	债券品种	发行方式
1	21深D10	2021-06-15	2022-06-15	1.00	20.00	20.00	2.95	公司债	公开发行
2	21深铁09	2021-04-21	2026-04-21	5.00	10.00	10.00	3.74	公司债	公开发行
3	21深铁08	2021-04-21	2024-04-21	3.00	20.00	20.00	3.46	公司债	公开发行
4	21深铁D7	2021-04-15	2022-04-15	1.00	10.00	10.00	2.98	公司债	公开发行
5	21深铁06	2021-04-06	2026-04-06	5.00	5.00	5.00	3.80	公司债	公开发行
6	21深铁05	2021-04-06	2024-04-06	3.00	15.00	15.00	3.55	公司债	公开发行
7	21深铁D3	2021-03-17	2022-03-17	1.00	20.00	20.00	3.13	公司债	公开发行

8	21深铁04	2021-03-17	2024-03-17	3.00	10.00	10.00	3.63	公司债	公开发行
9	21深铁02	2021-03-10	2024-03-10	3.00	20.00	20.00	3.64	公司债	公开发行
10	21深铁G1	2021-03-02	2024-03-02	3.00	10.00	10.00	3.50	公司债	公开发行
11	21深地铁债01	2021-01-26	2024-01-26	3.00	20.00	20.00	3.59	企业债	公开发行
12	21深地铁债02	2021-01-26	2026-01-26	5.00	5.00	5.00	3.80	企业债	公开发行
13	20深地铁债08	2020-12-16	2023-12-16	3.00	15.00	15.00	3.79	企业债	公开发行
14	20深铁06	2020-11-06	2023-11-06	3.00	15.00	15.00	3.62	公司债	公开发行
15	20深铁05	2020-10-20	2023-10-20	3.00	10.00	10.00	3.70	公司债	公开发行
16	20深铁G4	2020-09-28	2025-09-28	5.00	20.00	20.00	4.08	公司债	公开发行
17	20深地铁债07	2020-09-21	2023-09-21	3.00	30.00	30.00	3.78	企业债	公开发行
18	20深地铁债06	2020-09-02	2023-09-02	3.00	10.00	10.00	3.70	企业债	公开发行
19	20深地铁债05	2020-08-28	2023-08-28	3.00	15.00	15.00	3.60	企业债	公开发行
20	20深地铁债04	2020-08-11	2023-08-11	3.00	15.00	15.00	3.54	企业债	公开发行
21	20深地铁债03	2020-07-03	2023-07-03	3.00	30.00	30.00	3.20	企业债	公开发行
22	20深地铁债02	2020-04-28	2023-04-28	3.00	30.00	30.00	2.39	企业债	公开发行
23	20深地铁债01	2020-04-28	2027-04-28	7.00	30.00	30.00	3.46	企业债	公开发行
24	20深铁G2	2020-03-11	2023-03-11	3.00	15.00	15.00	2.90	公司债	公开发行
25	20深铁01	2020-02-21	2023-02-21	3.00	30.00	30.00	3.05	公司债	公开发行
26	13鹏地铁债02	2014-01-24	2024-01-24	10.00	30.00	13.50	6.75	企业债	公开发行
27	13鹏地铁债01	2013-03-25	2023-03-25	10.00	50.00	22.50	5.40	企业债	公开发行
-	总计	-	-	-	510.00	458.50	-		

21深D10：该期债券募集资金20亿元，募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集

说明书约定。

21 深铁 08/09：该期债券品种一募集资金 20 亿元，品种二募集资金 10 亿元。募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 2 亿元用于出资全资子公司，不超过 28 亿元用于轨道交通和城际铁路项目建设。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 D7：该期债券募集资金 5 亿元，募集资金拟将部分用于偿还公司到期债务，剩余部分用于补充公司营运资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 06：该期债券募集资金 5 亿元，募集资金拟用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 05：该期债券募集资金 15 亿元，募集资金拟用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 04：该期债券募集资金 10 亿元，募集资金拟将不超过 1 亿元用于出资全资子公司，不超过 17.35 亿元用于补充流动资金，不超过 11.65 亿元支付有息负债本息。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 D3：该期债券募集资金 10 亿元，募集资金拟将不超过 1 亿元用于出资全资子公司，不超过 17.35 亿元用于补充流动资金，不超过 11.65 亿元支付有息负债本息。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 02：该期债券募集资金 20 亿元，募集资金拟将不超过 0.95 亿元用于出资全资子公司，不超过 3.10 亿元用于补充流动资金，不超过 15.95 亿元偿还有息债务。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深铁 G1：该期债券募集资金 10 亿元，募集资金拟全部用于城市轨道交通项目建设。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约

定。

21 深地铁债 01/02: 该期债券募集资金 25 亿元人民币，分为两个品种。品种一“21 深地铁债 01”募集资金 20 亿元，全部用于补充流动资金。品种二“21 深地铁债 02”募集资金 5 亿元人民币，其中 3.5 亿元用于轨道交通工程等项目建设，1.5 亿元用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

21 深地铁债 01: 该期债券募集资金 20 亿元人民币，全部用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 08: 该期债券募集资金 15 亿元人民币，其中 7.5 亿元用于深圳地铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，7.5 亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深铁 06: 该期债券募集资金 15 亿元人民币，其中部分资金用于深圳地铁 6 号线、8 号线一期及 6 号线二期等共 13 条（段）等项目建设，1.5 亿元人民币用于偿还前海国际有息负债，其余募集资金用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深铁 05: 该期债券募集资金 10 亿元人民币，其中部分资金用于深圳地铁 6 号线、8 号线一期及 6 号线二期等共 13 条（段）等项目建设，1.5 亿元人民币用于偿还前海国际有息负债，其余募集资金用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深铁 G4: 该期债券募集资金 20 亿元人民币，其中不低于 70% 金额拟用于轨道交通项目（符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》的绿色产业项目）的建设、运营及偿还绿色产业项目的银行贷款等债务或其他符合绿色公司债券募集资金使用要求的用途，其余部分用于补充公司运营资金或偿还有息债务。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 07: 该期债券募集资金 30 亿元人民币，其中 24 亿元用于深圳地

铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，6亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 06: 该期债券募集资金 10 亿元人民币，其中 5 亿元用于深圳地铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，5 亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 05: 该期债券募集资金 15 亿元人民币，其中 7.5 亿元用于深圳地铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，7.5 亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 04: 该期债券募集资金 15 亿元人民币，其中 7.5 亿元用于深圳地铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，7.5 亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 03: 该期债券募集资金 30 亿元人民币，其中 15 亿元用于深圳地铁三期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设，15 亿元人民币用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深地铁债 01/02: 该期债券募集资金 60 亿元人民币，分为两个品种。品种一“20 深地铁债 01”募集资金 30 亿元，用于深圳地铁三期工程、四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程、深圳地铁同步建设工程等项目建设。品种二“20 深地铁债 02”募集资金 30 亿元人民币，用于补充公司流动资金。截至本文件出具日，该期债券募集资金用途符合该期债券募集说明书约定。

20 深铁 G2: 该期债券募集资金 15 亿元人民币，不低于 70% 金额拟用于轨道交通项目建设和运营需求(符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录(2015 年版)》的绿色产业项目)，其余部分用于偿还有息债务。

20 深铁 01：该期债券募集资金 30 亿元人民币，全部用于偿还发行人分别于 2020 年 3 月 6 日和 2020 年 3 月 13 日到期的有息负债。

13 鹏地铁债 02：该期债券募集资金 30 亿元人民币，全部拟用于深圳市地铁一号线续建工程、深圳市地铁 2 号线东延段工程和深圳市轨道交通 5 号线工程。根据相关公告，该期债券募集资金按原计划投入相关项目，募集资金已使用完毕。该期债券每年付息一次，在存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末分别按债券发行总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。截至募集说明书签署日，该期债券余额 18 亿元。

13 鹏地铁债 01：该期债券募集资金 50 亿元人民币，全部拟用于深圳市地铁一号线续建工程、深圳市地铁 2 号线东延段工程、深圳市城市轨道交通 2 号线初期工程和深圳市轨道交通 5 号线工程。根据相关公告，该期债券募集资金按原计划投入相关项目，募集资金已使用完毕。该期债券每年付息一次，在存续期的第 3、4、5、6、7、8、9、10 年末分别按债券发行总额 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。截至募集说明书签署日，该期债券余额 22.50 亿元。

2、中期票据

截至本文件出具日发行人已发行尚未兑付的中期票据情况

单位：年，亿元，%

序号	证券名称	起息日	到期日期	期限	规模	余额	票面利率(当期)
1	21深圳地铁MTN003(碳中和债)	2021-06-24	2026-06-24	5	10	10	3.73
2	21深圳地铁MTN002	2021-06-09	2024-06-09	3	10	10	3.43
3	21深圳地铁MTN001	2021-01-08	2024-01-08	3	10	10	3.45

4	20深圳地铁MTN003	2020-12-09	2022-12-09	2	30	30	3.67
5	20 深圳地铁 MTN002	2020-07-20	2023-07-20	3	30	30	3.60
6	20 深圳地铁 MTN001	2020-06-17	2023-06-17	3	30	30	3.10
	总计	-	-	-	120	120	-

3、超短期融资券

截至募集说明书签署日发行人已发行尚未兑付的超短期融资券情况

单位：天，亿元，%

序号	证券名称	起息日	到期日期	期限	规模	余额	票面利率 (当期)
1	21深圳地铁SCP004	2021-06-16	2021-10-14	120	30	30	2.3
2	21深圳地铁SCP003	2021-05-28	2022-02-22	270	20	20	2.58
3	21深圳地铁SCP002	2021-04-28	2021-08-26	120	20	20	2.41
4	21深圳地铁SCP001	2021-03-30	2021-12-24	269	30	30	2.85
-	总计	-	-	-	30	30	-

(四) 其他与企业有关的信用情况。

截至募集说明书出具日，发行人不存在为合并报表范围外其他企业发债提供担保或差额补偿的情况。

截至2021年3月末，发行人及其子公司涉及的非传统融资只有融资租赁业务，如下表：

单位：万元

承租人	出租人	币种	借款本金余额	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	3,241.00	2011-3-11	2021-3-21	4.17%	地铁线路建设
地铁集团			2,983.00	2011-4-28	2021-3-21	4.17%	
合计	-	-	6,224.00	-	-	-	-

除上述情况外，发行人合并范围内无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券产品，不存在其他的代建回购、售后回租等方式进行的融资情况。

上述已发行的企业债券或者发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第六节 本期债券法律意见

本期债券的发行人律师广东卓建律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人本次债券发行已经取得发行人内部必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效；本次债券的发行已取得国家发改委的注册批准；

二、发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格；

三、发行人本次债券的发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件；为本次发行提供服务的主承销商、财务审计机构、信用评级机构、律师事务所等中介机构具备从事公司债券发行业务的相关资格；

四、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定，发行人本次债券的信用等级为 AAA 级，主体长期信用等级为 AAA 级。发行人本次发行的信用评级符合《债券管理通知》的规定；

五、本次债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

六、发行人、发行人股东、发行人控股子公司存在的行政处罚和未决诉讼情况不构成本次发行的实质性法律障碍；

七、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用法律意见书相关内容与法律意见书无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用法律意见书的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

八、发行人与中信建投证券已经签署了《承销协议》《债权代理协议》及共同制定了《债券持有人会议规则》。经核查，相关协议及规则的内容符合法律规定，合法有效。

综上所述，发行人律师认为，发行人本次债券发行已具备《公司法》《证券法》《国办通知》《管理条例》《注册制有关事项的通知》《债券管理通知》等所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件，不存在影响发行人本次债券发行的法律障碍和法律风险。

广东卓建律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第七节发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

(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

办公地址：广东省深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦

联系电话：0755-23992890

传真：0755-23992555

有关经办人员：谢建光、杨丹、苏林、唐畅

邮政编码：518026

(二) 主承销商及其他承销机构：

1. 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：0755-23914675

传真：010-65608445

有关经办人员：欧阳程、宋雁翔、李晨毓、赵志鹏、柏龙飞、范博深

邮政编码：518026

2. 联席主承销商

(1) 国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：贺青

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系电话：021-38032198

传真：021-38670503

有关经办人员：徐磊、吴磊、洪梓涵

邮政编码：200120

(2) 国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系地址：广东省深圳市罗湖区红岭中路1010号深圳国际信托大厦14楼1408

联系电话：0755-81981355

传真：0755-82133436

有关经办人员：周力

邮政编码：518001

(3) 光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路1508号六层

法定代表人：刘秋明

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：0755-81981355

传真：0755-82133436

有关经办人员：杨奔、詹鹤、范振光、王磊、赵好、王一帆、李滨伍

邮政编码：518001

（三）律师事务所：广东卓建律师事务所

住所：深南中路1099号平安银行大厦三层全层

负责人：张斌

联系地址：中国深圳市福田区福中三路2003号国银金融中心大厦11-13楼

联系电话：0755-33377409

传真：0755-33377409

有关经办人员：龙瑾瑾、张维光

邮政编码：518000

（四）会计师事务所：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

联系地址：广东省深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场写字楼14层

联系电话：0755-36990066

传真：0755-32995566

有关经办人员：王忠年

邮政编码：518048

（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：0755-82969280

传真：010-66426100

有关经办人员：张卡、宋航

邮政编码：100010

（六）登记、托管、结算机构：

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170735、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

负责人：周宁

联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518038

（七）债权代理人：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：0755-23914675

传真：010-65608445

有关经办人员：欧阳程、宋雁翔、李晨毓、赵志鹏、柏龙飞、范博深

邮政编码：518026

（八）本次债券申请上市的场所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道2012号

理事长：王建军

办公地址：深圳市福田区深南大道2012号

联系电话：0755-82083332

传真：0755-82083190

邮政编码：518038

（九）募集资金账户与偿债资金专户监管银行：

1、中国农业银行深圳中心区支行

营业场所：深圳市福田区福华一路98号卓越大厦一楼、二楼

负责人：万晟

办公地址：深圳市福田区福华一路98号卓越大厦二层

联系电话：0755-36683814

传真：0755-36683814

有关经办人员：王梓程

邮政编码：518000

2、中国建设银行股份有限公司深圳市分行

营业场所：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A座

负责人：王业

办公地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A座13楼

联系电话：0755-23828537

传真：0755-23828537

有关经办人员：王向亮

邮政编码：518026

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署日，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，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。

此外，发行人董事栗淼先生现任本期债券主承销商国信证券控股股东深圳市投资控股有限公司的监事。发行人与本期债券的主承销商国信证券构成关联方关系。

根据《公司法》第二百一十六条第（四）款规定“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据《企业会计准则第36号—关联方披露》第四条规定“与该企业同受一母公司控制的其他企业，构成企业的关联方”，根据第三条规定“控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方

一起共同控制这些政策的制定。”

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》第10.1.3条规定“具有下列情形之一的法人或者其他组织，为上市公司的关联法人：（一）直接或者间接地控制上市公司的法人或者其他组织；…（三）由本规则第10.1.5条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；…”。

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》第10.1.5条规定“具有下列情形之一的自然人，为上市公司的关联自然人：…（三）本规则第10.1.3条第（一）项所列法人的董事、监事及高级管理人员；…”。

国信证券与发行人的最终实际控制人均为深圳市国资委，国信证券的控股股东为深圳市投资控股有限公司。基于上述法律法规和规则的相关规定，结合发行人目前董事会成员构成情况来看，深圳市投资控股有限公司监事栗淼先生同时担任发行人董事，属于国信证券的关联自然人担任发行人董事的情形，因此发行人与国信证券之间构成关联方关系。

除上述事项外，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间均不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第八节 备查文件

一、备查文件内容

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券发行的批准文件
- (二) 《2021年第二期深圳市地铁集团有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 深圳市地铁集团有限公司2018、2019和2020年度审计报告以及2021年1-3月未经审计的财务报表
- (四) 广东卓建律师事务所为本次债券发行出具的法律意见书
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告
- (六) 《2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券债权代理协议》
- (七) 《2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》

二、备查文件查阅地点

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

1. 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

经办人员：谢建光、杨丹、苏林、唐畅

办公地址：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦

联系电话：0755-23992890

传真：0755-23992555

邮政编码：518026

2. 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、赵志鹏、柏龙飞、范博深

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：0755-23914675

传真：010-65608445

邮政编码：518026

3. 联席主承销商

1)、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系电话：021-38032198

传真：021-38670503

邮政编码：200120

2)、国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：周力、钟翠婷

联系地址：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1010 号深圳国际信托大厦 14 楼 1408

联系电话：0755-81981355

传真：0755-82133436

邮政编码：518001

3)、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：刘秋明

联系人：杨奔、詹鹤、范振光、王磊、赵好、王一帆、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：0755-81981355

传真：0755-82133436

邮政编码：518001

(二)如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查询网站

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

附表一：

2021年深圳市地铁集团有限公司公司债券发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	中信建投证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号	郭志强	010-85130835
2	国泰君安证券股份有限公司▲	资本市场部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼17层	杨思思	010-83939698
3	国信证券股份有限公司▲	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	施宇	010-88005341
4	光大证券股份有限公司▲	债务融资总部	深圳市福田区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座17楼	黄云峰	0755-23894851