



深圳市地铁集团有限公司

(住所: 深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦)

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

募集说明书摘要

本次债券发行金额:	不超过人民币 200 亿元 (含 200 亿元)
担保情况:	无担保
信用评级结果:	主体信用等级为 AAA, 本次债券无评级
发行人:	深圳市地铁集团有限公司
牵头主承销商/受托管理人:	中信证券股份有限公司
联席主承销商:	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、国信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、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

牵头主承销商、受托管理人



(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

联席主承销商



(住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)



(住所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)



(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: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)



(住所: 上海市静安区新闻路 1508 号)

签署日: 2023 年 1 月 17 日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

【】年【】月【】日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2023〕【】号文同意注册，深圳市地铁集团有限公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值不超过【】亿元的公司债券。

本次债券发行前，截至 2022 年 6 月末，发行人净资产为 3,171.56 亿元，发行人合并口径资产负债率为 49.16%，母公司口径资产负债率为 47.69%；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 86.94 亿元（2019-2021 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），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。本次债券的发行及上市安排见发行公告。

二、评级情况

根据中诚信国际出具的《2022 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，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，评级展望为稳定，本次债券暂无评级，待发行前开展评级。中诚信国际信用评级有限责任公司将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。中诚信国际将对发行人主体持续定期跟踪评级。中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司，并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

资信评级机构对发行人的主体信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出任何判断。同时，资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级在本

次债券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本次债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

三、本次债券为无担保债券。发行人主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本次债券信用质量极高，信用风险极低。在本期公司债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。

四、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人的经营活动净现金流分别为 213.20 亿元、-106.57 亿元、-130.52 亿元和 77.04 亿元，经营活动净现金流的波动较大。经营活动中地铁和铁路运营带来的收入与现金流较为稳定，经营性现金流波动的主要原因是发行人开发的站城一体化开发项目预售款的变化，发行人在建的站城一体化开发项目的回款期不同以及未来销售情况具有不确定性，将影响发行人的经营性净现金流情况。

五、截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.21、1.41、1.12 和 1.23，速动比率分别为 0.46、0.52、0.37 和 0.48，总体呈现下降态势。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业收入和净利润分别为 209.90 亿元和 116.67 亿元、208.28 亿元和 111.02 亿元、163.97 亿元和 28.90 亿元、119.75 亿元和 6.23 亿元。2020 年营业收入和净利润较 2019 年减少 1.62 亿元和 5.65 亿元，降幅 0.77% 及 4.84%，变化较小。2021 年营业收入和净利润较 2020 年减少 44.31 亿元和 82.12 亿元，降幅 21.27% 及 73.97%，变化较大，主要是由于受房地产行业政策收紧影响，发行人站城一体化开发收入和投资收益大幅减少。2021 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润为 299,677.35 万元，较去年同期降低了 827,561.99 万元，降幅为 73.41%，主要原因是受房地产宏观政策及开发项目排期影响，站城一体化开发结转收入减少；同时受万科企业股份有限公司归母净利润大幅减少影响，公司投资收益较上年同期大幅下滑。2022 年 1-6 月营业收入和净利润较去年同期增加 65.61 亿元和 0.10 亿元，增幅 121.19% 和 1.63%，2022 年半年度发行人经营情况有所好转，但若未来发行人的盈利情况进一步下降或未来投资收益来源不稳定，均将对发行人的偿债能力产生不利影响。

六、根据发行人深地铁董纪【2013】05 号，公司董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，发行人可以与银行签署担保合同，为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭担保。除此之外，截至 2022 年 6 月末，发行人无对外担保事项；不排除未来发行人对外担保余额增加的可能性，且如果发行人担保的按揭贷款出现偿还问题，会对发行人的偿债能力和流动性产生不利影响。

七、本次债券仅面向专业机构投资者公开发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》。本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

八、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

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

十、根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十一、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本次债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本次债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次债券无法进行上市，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十二、根据中诚信国际出具的《2022 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，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，本次债券无评级，是否符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件将按登记机构的相关规定执行。

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

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

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

十六、本次债券的主承销商及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本次债券。

十七、发行人已于 2022 年 10 月在上海清算所网站 (<https://www.shclearing.com>)、中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 披露了 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表。发行人 2022 年 1-9 月财务报表详见本

募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”之“十、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月财务报表”。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人总资产为 6,328.87 亿元，净资产为 3,170.23 亿元；2022 年 1-9 月，公司营业收入为 142.74 亿元，净利润为 2.86 亿元，归属母公司股东的净利润为 4.20 亿元，较去年同期下降 45.74%，主要原因是所得税费用较去年同期大幅上升。合并口径资产负债率为 49.91%。发行人 2022 年 1-9 月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。

目录

声明	1
重大事项提示.....	2
目录	7
释义	9
一、普通术语.....	9
二、专业术语.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、本次发行的基本情况.....	14
二、认购人承诺.....	17
第二节 募集资金运用.....	18
一、募集资金运用计划.....	18
二、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	20
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	21
第三节 发行人基本情况.....	22
一、发行人概况.....	22
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....	23
三、发行人控股股东和实际控制人基本情况.....	24
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	24
五、发行人的治理结构及独立性.....	31
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	45
七、发行人主要业务情况.....	50
八、媒体质疑事项.....	107
九、发行人内部管理制度.....	107
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	112
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	113
第四节 财务会计信息.....	114
一、会计政策、会计估计变更及前期差错更正对财务报表的影响.....	114
二、合并报表的范围变化.....	125

三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	133
四、报告期内主要财务指标.....	143
五、管理层讨论与分析.....	144
六、公司有息负债情况.....	173
七、关联方及关联交易.....	175
八、重大或有事项或承诺事项.....	179
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	183
十、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月财务报表.....	183
第五节 发行人及本次债券的资信状况.....	194
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	194
二、信用评级报告的主要事项.....	195
三、发行人的资信情况.....	197
第六节 增信机制.....	203
第七节 备查文件.....	204
一、募集说明书的备查文件.....	204
二、备查文件查阅地点.....	204
三、备查文件查询网站.....	205

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

发行人/公司/本公司/集团	指	深圳市地铁集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行总额为不超过人民币200亿元（含200亿元）的“深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次债券	指	深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行/本期发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商/受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
主承销商	指	中信证券、中信建投证券、中金公司、国信证券、华泰联合证券、光大证券
联席主承销商	指	中信建投证券、中金公司、国信证券、华泰联合证券、光大证券
会计师事务所/致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师	指	广东卓建律师事务所
资信评级机构/评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	持有本次债券的专业机构投资者
余额包销	指	本次债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
公司章程	指	《深圳市地铁集团有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人签订的《深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《深圳市地铁集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
簿记建档	指	发行人与主承销商确定本次债券的利率区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行规模及发行利率的过程
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项	指	本次债券存续期内用于支付本次债券每个计息年度利息的款项
近三年及一期/报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-6月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司债办法》/《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可

		交易的日期
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

二、专业术语

PPP	指	政府及其代理机构与民营（或国营、外商）机构签订长期合作协议，授权该机构代替政府建设、运营或管理基础设施或其他公共服务设施并向公众提供公共服务
BT	指	政府及其代理机构通过特许权协议，授权民营（或国营、外商）机构进行项目的融资、设计、建造，建成后向该机构回购该项目
深铁投	指	深圳铁路投资建设集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁运营	指	深圳地铁运营集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁置业	指	深圳地铁置业集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁物业	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
深铁设计	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
深铁教育	指	深圳地铁教育培训中心，该中心为发行人全资事业单位
深铁前海国际	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
深铁商业	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%
深铁中车	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27.89%
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

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 发行概况

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

2022 年 12 月 19 日，公司第五届董事会第五十九次会议审议通过了《关于注册发行额度不超过 500 亿元公募公司债券的议案》（深铁董决[2022]08 号），同意公司申请发行本次公募公司债券。

2023 年 1 月 5 日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于地铁集团注册发行额度不超过人民币 500 亿元公司债券的批复》（深国资委函（2023）5 号），同意公司申请发行本次公司债券。

经中国证监会（证监许可[2023]【】号）同意注册，发行人获准在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过【】亿元的公司债券。

（二）本次债券的主要条款

- 1. 发行主体：**深圳市地铁集团有限公司。
- 2. 债券名称：**深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3. 发行规模：**本次债券的发行总规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）。本次债券采用分期发行方式，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。
- 4. 债券期限：**不超过 15 年（含 15 年），可以设计含投资者回售权、发行人调整利率选择权等条款。本次债券可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。发行人在发行前将根据市场情况和公司资金需求情况确定本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模。
- 5. 债券票面金额：**100 元。
- 6. 发行价格：**本次债券按面值平价发行。
- 7. 增信措施：**本次债券无担保。

8. 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9. 债券利率及其确定方式：本次债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

10. 发行方式：本次债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11. 发行对象：本次债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

12. 承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

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

14. 网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，原则上按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本次债券的最终配售结果。

15. 起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

16. 兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

17. 付息、兑付方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。本次债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

18. 付息日：本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

19. 兑付日：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

20. 支付金额：本次债券于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次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次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

21. 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

22. 信用评级机构及信用评级结果：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，评级展望为稳定，本次债券无评级。

23. 拟上市交易场所：深圳证券交易所。

24. 募集资金用途：本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充营运资金、偿还银行贷款及其他债务等法律法规允许的用途。具体募集资金运用安排在本次债券每期发行前备案阶段予以确认。

25. 募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

26. 牵头主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

27. 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、国信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、光大证券股份有限公司。

28. 债券通用质押式回购安排：公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级，是否符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件将按登记机构的相关规定执行。

（三）本次债券发行及上市安排

1. 本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

预计发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共 2 个交易日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

2. 本次债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市交易，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。

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

经发行人董事会审议通过，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2023〕【】号文同意注册，本次债券发行总额不超过【】亿元，采取分期发行。

(二) 本次债券募集资金使用计划

本次公司债券发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元），扣除发行费用后的募集资金拟用于补充营运资金、偿还银行贷款及其他债务等法律法规允许的用途。具体募集资金运用安排在本次债券每期发行前备案阶段予以确认。

根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于补充营运资金、偿还银行贷款及其他债务等法律法规允许的用途的具体金额。因本次债券的发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排募集资金使用的具体事宜。

若募集资金用于偿付有息债务，在有息债务偿付日前，发行人在不影响偿债计划的前提下，可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金，补充流动资金时间不超过 12 个月。

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

(三) 募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施严格按照内部规定和相关法规要求执行。

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2. 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1. 对发行人负债结构的影响

以 2022 年 6 月 30 日公司财务数据为基准,本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,本公司合并财务报表的资产负债率将小幅上升。

2. 对发行人短期偿债能力的影响

本次债券的发行将使发行人偿债能力保持稳定,同时为公司的正常运营提供稳定的资金支持,使公司更有能力面对市场的各种挑战。

二、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动:

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日;
- 2.假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用,本次债券募集资金净额为 200 亿元;
- 3.假设本次债券募集资金净额 200 亿元全部计入 2022 年 6 月 30 日的资产负债表;
- 4.假设本次债券募集资金的用途为 100 亿元用于偿还有息负债,100 亿元用于补充流动资金;
- 5.假设公司债券发行在 2022 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设,本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表:

单位:万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 6 月 30 日	模拟变动额
	(原报表)	(模拟报表)	
流动资产合计	13,572,079.88	14,572,079.88	1,000,000.00
非流动资产合计	48,815,872.42	48,815,872.42	
资产总计	62,387,952.30	63,387,952.30	1,000,000.00
流动负债合计	11,047,846.40	10,047,846.40	-1,000,000.00
非流动负债合计	19,624,522.45	21,624,522.45	2,000,000.00
负债总计	30,672,368.84	31,672,368.84	1,000,000.00

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 6 月 30 日	模拟变动额
	(原报表)	(模拟报表)	
流动比率 (倍)	1.23	1.45	0.22
速动比率 (倍)	0.48	0.62	0.14
资产负债率 (%)	49.16	49.97	0.81

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

三、前次公司债券募集资金使用情况

2022 年 12 月 16 日，公司面向专业投资者公开发行了深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行短期公司债券(第四期)(以下简称“22 深 D10”)，发行规模 20 亿元，发行期限 1 年。根据“22 深 D10”《募集说明书》，22 深 D10 募集资金在扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。该期债券募集资金的使用已履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：深圳市地铁集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

邮编：518026

法定代表人：辛杰

注册资本：466.22 亿元

实缴资本：466.22 亿元

成立日期：1998 年 7 月 31 日

信息披露负责人：栗淼

信息披露联系人：苏林、赖哲

传真：0755-82940080

电话：0755-23992890

邮编：518026

统一社会信用代码：91440300708437873H

所属行业：交通运输、仓储和邮政业

经营范围：

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

2.投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

3.国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

4.设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

5.物业管理；

6.轨道交通相关业务咨询及教育培训。

网址：www.szmc.net

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）公司设立

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

（二）历史沿革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。

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。

2021 年 4 月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《深圳市国资委关于增加深圳市地铁有限公司注册资本金的批复》（深国资委函[2021]130 号），同意公司将深圳北站配套建筑 A1（宗地号 A810-0027）、D1（宗地号 A811-0297）用地土地使用权作价出资增加注册资本人民币 6.79 亿元。2022 年 8 月 19 日，公司在深圳市市场监督管理局完成注册资本变更登记，公司注册资本变更为 466.22 亿元。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司注册资本为 466.22 亿元。

三、发行人控股股东和实际控制人基本情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”），持有发行人 100% 股权。深圳市国资委是深圳市政府直属特设机构，其主要职能是根据深圳市政府授权，依照《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律和行政法规的规定，代表深圳市政府履行出资人及实际控制人职责。

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

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

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 2022 年 6 月 30 日）



截至 2022 年 6 月末，发行人股权未被质押。

（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

截至 2022 年 6 月末，发行人拥有全资及控股子公司 29 家，其中全资子公司 18 家，控股子公司 11 家；主要参股公司 14 家。

表 发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本
1	深圳铁路投资建设集团有限公司	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。	100%	100%	20,000.00
2	深圳地铁建设集团有限公司	轨道交通（含地铁、铁路、磁悬浮等）工程、房屋建筑工程及市政基础设施（道路、桥梁、综合管廊等）工程的投资、建设管理、经营和综合利用；工程管理与技术咨询服务；轨道交通设备及建筑材料的研发、推广、销售、租赁等服务；轨道交通设备成套、系统集成及软件开发服务；轨道交通相关技术咨询。	100%	100%	9,000.00
3	深圳地铁运营集团有限公司	轨道交通项目的经营、开发和综合利用（不含限制项目）；轨道交通相关业务咨询；地铁设备租赁、劳务派遣、仓储管理、转供水电；国内贸易	100%	100%	9,000.00

		(专营、专控、专卖商品另行申请); 从事广告业务; 物业管理。			
4	深圳地铁置业集团有限公司	为酒店提供管理服务、物业租赁, 经营进出口贸易业务; 在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营; 物业管理, 房地产经纪。	100%	100%	113,300.00
5	深圳市建材交易集团有限公司	国内贸易; 建材及设备销售; 轨道交通车辆及零部件销售; 轨道交通材料及设备销售; 五金产品、安防产品、家具、消防器材、劳保用品、日用百货销售; 机械设备销售及租赁; 经营电子商务; 信息技术咨询服务; 供应链解决方案设计、供应链管理咨询; 数据库管理、数据库服务; 软件开发销售; 信息系统集成服务; 计算机系统服务; 新材料研发、技术推广; 道路运输代理。	100%	100%	100,000.00
6	深圳市市政设计研究院有限公司	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)	100%	100%	6,000.00
7	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; 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内贸易; 从事广告业务; 自有物业管理。许可经营项目是: 轨道交通相关业务咨询及教育培训(不含学历教育、学科类培训及职业技能培训)。	100%	100%	20,000.00
8	深圳市地铁商业管理有限公司	资产管理, 房屋租赁, 酒店管理, 酒店住宿服务(旅业), 国内贸易, 企业管理咨询, 房地产中介服务, 房地产业, 对外投资, 餐饮管理, 仓储服务, 会议及展览服务, 场地租赁, 物业管理, 健身服务, 棋牌服务, 洗染服务, 汽车租赁, 票务服务, 信息咨询服务, 电子计算机技术服务。	100%	100%	10,000.00
9	深圳地铁教育培训中心	负责集团培训资源的管理; 负责培训体系和培训标准的建立; 负责集团公司全体党员干部的党性教育和党务培训; 负责集团各级干部的进修、学习; 负责集团各类技术、技能类专业人才培养; 负责校企合作、对外培训业务、社会化培训与多种经营等。	100%	100%	2,030.00
10	深圳地铁物业管理发展有限公司	物业(含地下空间)管理与经营、物业租赁; 机动车停放服务; 房地产经纪; 国内贸易; 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; 信息咨询(不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目); 餐饮管理; 奶茶制售、咖啡制售。	100%	100%	1,000.00
11	深圳地铁工程咨询有限公司	工程项目管理、工程监理、工程代建、工程招标代理、工程咨询、工程造价咨询。	100%	100%	2,000.00

12	深圳地铁前海国际发展有限公司	轨道交通、综合交通枢纽等基础设施投资建设与运营服务；从事房地产开发经营；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。	100%	100%	2,362,960.00
13	深圳地铁埃塞俄比亚有限责任公司	负责埃塞俄比亚的斯亚贝巴轻轨项目的运营管理。	100%	100%	15万比尔
14	广东深莞惠城际铁路运营有限公司	公共铁路运输；铁路机车车辆维修。	100%	100%	62,000.00
15	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%	22,152.00
16	深圳市深铁轨道交通创新研究有限责任公司	铁路运输辅助活动；轨道交通运营管理系统开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；科技中介服务；创业空间服务；会议及展览服务；科普宣传服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；政策法规课题研究。	66%	66%	1,000.00
17	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%	150,000.00
18	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、经营、开发和综合利用	51%	51%	10,000.00
19	深圳地铁诺德投资发展有限公司	房地产开发经营及管理，酒店、办公、商铺、公寓管理，物业管理	51%	51%	2,000.00
20	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，经营进出口贸易业务	51%	51%	5,000.00
21	深圳地铁时刻网络传媒有限公司	从事广告业务；会议展览；企业形象策划；多媒体设计；文化活动策划；摄影摄像；会务服务；市场营销策划；展览展示策划；贸易咨询；企业管理咨询；多媒体电子产品租赁，商务信息咨询；经营进出口业务；日用百货、文化用品、体育用品、电子产品批发、销售；工艺美术品的销售。	55%	55%	1,000.00
22	深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨	100%	100%	40.80

		询。			
23	深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100%	100%	61.20
24	深圳市深铁罗宝鹏拓管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100%	100%	100.00
25	深圳市深铁罗宝鹏达管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100%	100%	100.00
26	广东穗深城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	68.18%	68.18%	50,000.00
27	广东深大城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.55%	63.55%	100,000.00
28	广东大鹏城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.77%	63.77%	50,000.00
29	广东深惠城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	57.57%	57.57%	100,000.00

截至 2022 年 6 月末，发行人无近一年总资产、净资产、营业收入或净利润占比超过发行人合并口径总资产、净资产、营业收入或净利润 10% 以上的子公司。

（三）发行人合营、联营公司情况

2022 年 6 月末，公司的合营、联营公司情况如下：

表 公司主要合营、联营公司情况表

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	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	深圳	房地产开发	50	50	100,000.00

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
	公司					
4	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
5	深圳市现代有轨电车有限公司	深圳	轨道交通运输业	49	49	53,000.00
6	深圳市深圳通有限公司	深圳	交通一卡通	40	40	10,000.00
7	中铁检验认证(深圳)有限公司	深圳	轨道交通服务业	40	40	3,000.00
8	特维尔地铁有限公司 (Tevel Metro Ltd)	境外	轨道交通服务	30	30	1000新谢克尔
9	万科企业股份有限公司	深圳	房地产开发	27.89	27.89	1,099,521.02
10	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
11	广深港客运专线有限责任公司	广州	轨道交通运输业	29.42	29.42	1,155,000.00
12	厦深铁路广东有限公司	深圳	轨道交通建设	10.36	10.36	1,901,776.59
13	城轨创新网络中心有限公司	北京	科技推广和应用服务业	6.17	6.18	8,100.00
14	中电建晋太轨道交通有限公司	晋中	轨道交通运输业	3	3	93,640.00

截至 2021 年末，发行人主要的合营、联营公司财务情况如下：

(1) 深圳市朗通房地产开发有限公司

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 2021 年末，该公司总资产 223,753.33 万元，所有者权益 179,119.28 万元，2021 年实现收入 22,223.75 万元，净利润 3,512 万元。

(2) 深圳中车轨道车辆有限公司

深圳中车轨道车辆有限公司注册资本金 102,000 万元人民币，发行人出资比例为 50%。主要从事轨道车辆及配件制造、装配、试验、调试；轨道车辆及部件的维修及升级改造；轨道车辆及部件的维护、可靠性分析等。

截至 2021 年末，该公司总资产 99,701.15 万元，所有者权益 80,992.26 万元，2021 年实现收入 13,359.62 万元，净利润 390.97 万元。

(3) 深圳地铁万科实业发展有限责任公司

深圳地铁万科实业发展有限责任公司注册资本金 100,000 万元人民币，发行人出资比例为 50%。经营范围为：在合法取得的土地上从事房地产开发与经营；物业管理；房地产信息咨询；房地产经纪，停车场建设经营管理，货物及技术进出口业务；园区综合开发、城市单元开发、城市重大基础设施建设、旧城改造、保障房建设、土地开发及建设管理；工程设计管理；国内贸易；会务服务，新能源汽车充电站系统管理服务与咨询；为体育馆提供管理服务；展览展示策划；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（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）。

截至 2021 年末，该公司总资产 4,499.14 万元，所有者权益 4,121.71 万元，2021 年实现收入 321.07 万元，净利润-878.29 万元。该公司成立时间较短，业务仍在起步阶段，因此净利润为负。

(4) 深圳市现代有轨电车有限公司

深圳市现代有轨电车有限公司注册资本金 53,000 万元人民币，发行人出资比例为 49.00%。经营范围为：地铁、轻轨交通项目的建设、运营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训；进出口经营，许可经营项目是：劳务派遣；经营广告业务；有轨电车设备设施维修服务。

截至 2021 年末，该公司总资产 170,058.19 万元，所有者权益 28,723.95 万元，2021 年实现收入 111,524.75 万元，净利润 6,889.05 万元。

(5) 深圳市深圳通有限公司

深圳市深圳通有限公司注册资本金 10,000 万元人民币，发行人出资比例为 40%。主要从事内从事站城一体化开发；从事交通智能 IC 卡发行和管理结算等。

截至 2021 年末，该公司总资产 153,757.66 万元，所有者权益 33,440.22 万元，2021 年实现收入 8,922.44 万元，净利润 1,382.16 万元。

(6) 郑州中建深铁轨道交通有限公司

郑州中建深铁轨道交通有限公司注册资本金 100,000 万元人民币，发行人出资比例为 29%。经营范围为：对郑州市轨道交通 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。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末，该公司总资产 541,040.33 万元，所有者权益 200,141.33 万元，2021 年实现收入 44,570.99 万元，净利润-2,850.81 万元。受疫情及郑州重大暴雨灾害影响，该公司 2021 年收入有所下降同时经营成本大幅上升，因此净利润为负。

(7) 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 27.89%，主要从事房地产开发，兴办实业，国内商业等业务。

截至 2021 年末，该公司总资产 193,863,812.9 万元，所有者权益 39,277,277.65 万元，2021 年实现收入 45,279,777.4 万元，净利润 3,806,952.7 万元。

五、发行人的治理结构及独立性

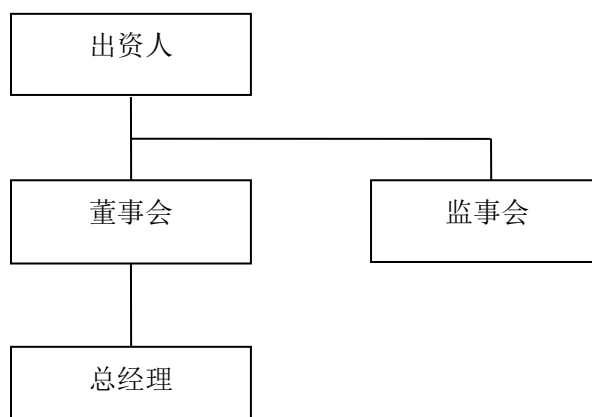
(一) 发行人的治理结构

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。

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。发行人设立了董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处

于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；发行人经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。由于深圳市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一出资人即股东，发行人并未设立股东会。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

图 公司组织结构图



1. 出资人

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

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

(10) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算作出决议；

(11) 审议批准公司章程及章程修正案；

(12) 决定公司及其全资、控股公司的以下投资事宜：

①主业范围以外的投资事宜；

②投资额在公司净资产的 50% 以上的投资事宜；

③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；

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

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

但涉及轨道交通等政府投资决策项目的投资事宜，按照政府有关规定执行。

(13) 决定公司及其全资、控股公司以下产权变动事宜：

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

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

(14) 根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项；

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

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

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

(18) 审议批准直管企业及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；

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

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

(21) 审议批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；

(22) 审议批准实施管理层和核心骨干持股的企业名单；

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

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

2. 董事会

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

(1) 确保国家的法律法规和市国资委的各项监管制度在公司执行；

(2) 向市国资委报告工作，执行市国资委的决议，维护国有资产出资人的利益；

(3) 涉及三重一大事项需报董事会审议的，应先履行公司党委会决策程序；

(4) 制订公司的发展战略规划方案；

(5) 制订公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；

- (6) 制订公司利润分配方案或弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (8) 制订公司发行债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的方案；
- (9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (10) 制订公司的章程草案和章程修订草案；
- (11) 根据市国资委的推荐，聘任或者解聘公司总经理；
- (12) 根据总经理的提名，审议批准聘任或者解聘公司副总经理、总经济师、总工程师、财务负责人、安全总监（副总经理人选调整方案应事先与市国资委充分沟通）；以及公司副总经理、总经济师、总工程师、财务负责人、安全总监的考核和报酬事项；
- (13) 根据董事长的提名决定聘任或解聘董事会秘书；
- (14) 审议批准公司的经营计划和投资方案；
- (15) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- (16) 审议批准董事会各专门委员会议事规则；
- (17) 审议批准公司薪酬、财务管理、投资、产权变动、内部控制等基本管理制度；
- (18) 审议批准公司薪酬方案、特殊贡献奖励办法以及相关事项；
- (19) 审议批准公司企业年金方案、住房公积金方案；
- (20) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；
- (21) 审议批准公司及其全资、控股公司不需报市政府、市国资委审批的其他投资事项，但轨道交通等政府投资决策项目配置的土地及物业开发项目的投资事宜，董事会审议决策前，需就轨道交通等政府投资决策项目与配置的土地及物业开发在投融资上的总体平衡情况，与市国资委充分沟通；
- (22) 审议批准公司及其全资、控股公司不需报市政府、市国资委审批的其他产权变动事项；

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

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

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

(26) 审议批准公司和控股、参股公司之间符合规定的贷款担保事项；

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

(28) 审议批准公司及下属全资、控股公司资产抵押事项；

(29) 审议批准公司及下属全资、控股公司资产减值准备财务核销情况；

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

①对外提供借款属于下列情形之一的，应当经董事会全体董事三分之二以上决定：

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

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

c. 借款对象的资产负债率超过 70%（含本数）；

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

②但属于下列情形之一的对外借款实行，经全体董事过半数以上表决同意即可：

a.公司及下属全资、控股公司为其控股 50%以上（含本数）公司提供借款；

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

c.公司全资、控股公司为其母公司提供借款。

(31) 审议批准公司年度报告；

(32) 审议批准投资项目的后评价报告；

(33) 审议批准公司减持参股上市公司股份的后评价报告；

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

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

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

(37) 审议批准所属公司（上市公司除外）长效激励约束机制；

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

(39) 审议批准未纳入预算的参股上市公司减持事项。

3. 党委会

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

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

(1) 保证监督党和国家的方针政策、重大部署在本企业的贯彻执行；

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

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

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

(5) 全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作；

(6) 研究其他应由公司党委决定的事项。

党委讨论并决定以下事项：

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

(2) 全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设和制度建设；

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

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

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

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

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

(8) 公司职工队伍建设、精神文明建设、企业文化建设等方面的重大问题；

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

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

(11) 需党委研究决定的其他事项。

党委讨论审定以下事项：

(1) 工会、共青团、义工联等群团组织提请公司党委会审定的问题；

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

(3) 工会、共青团、义工联等群组织的工作计划和重要活动方案、重要的评选、表彰和推荐、上报的各类先进人选；

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

党委参与决策以下事项：

(1) 公司贯彻落实党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重大举措；

(2) 公司的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构设置和调整，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的设置草案;

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

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

(11) 审议投资项目的后评价报告；

(12) 审定轨道交通等政府投资项目的后评价报告，并按政府相关程序报批；

(13) 审议公司减持参股上市公司股份的后评价报告；

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

(15) 拟订公司风险管理策略及内部控制草案；

(16) 拟订公司财务管理、投资、产权变动、内部控制等基本管理制度；

(17) 制定公司的具体规章制度；

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

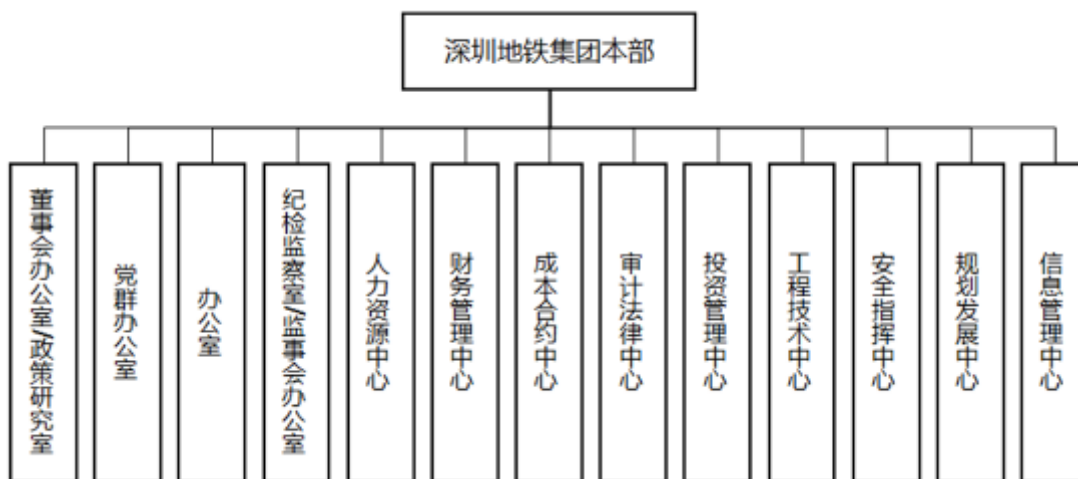
(19) 拟订公司中长期激励机制以及全资、控股上市公司股权激励计划；

(20) 提出企业及下属企业管理层和核心骨干持股的总体方案。

（二）发行人的组织结构

截至募集说明书摘要签署日，发行人组织结构如下图所示：

图 发行人组织结构图



发行人各部门职能如下：

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。
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。

部门	主要职责
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。

（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. 资产方面

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

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

2. 人员方面

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

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

3. 机构方面

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

4. 财务方面

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

5. 业务经营方面

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

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

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

表 发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任职起始日期	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至今	无	中国	无
黄力平	党委副书记、董事、总经理	男	2021.02至今	无	中国	无
牟勇	党委副书记、职工董事	男	2019.12至今	无	中国	无
沈小辉	党委委员、纪委书记、监事会主席、监察专员	男	2021.06至今	无	中国	无
周志成	党委委员、副总经理	男	2019.12至今	无	中国	无

姓名	职务	性别	任职起始日期	政府兼职情况	国籍	是否有境外居留权
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至今	无	中国	无
雷江松	党委委员、副总经理	男	2019.05至今	无	中国	无
栗淼	外部董事、财务总监	男	2020.11至今	无	中国	无
马蔚华	外部董事	男	2021.11至今	无	中国	无
赵文国	外部董事	男	2022.10至今	无	中国	无
田钧	外部董事	男	2017.07至今	无	中国	无
肖春林	外部董事	男	2021.11至今	无	中国	无
王千华	外部董事	男	2020.01至今	无	中国	无
商德良	监事	男	2018.05至今	无	中国	无
陶晶	职工监事	女	2021.07至今	无	中国	无
肖静华	职工监事	女	2021.07至今	无	中国	无

注：

1、以上董事会、监事会成员均按《公司章程》经由深圳市国资委任命或公司职工代表大会选举产生，无政府部门人员兼职情况，符合公司法等相关法律法规及公司章程要求。

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。

公司董事、监事及高级管理人员简历如下：

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。

马蔚华，男，1949 年出生，经济学博士，原招商银行股份有限公司执行董事、行长兼首席执行官，意大利之星指挥官勋章得主。现任国家科技成果转化引导基金理事长、国际公益学院董事会主席、社会价值投资联盟主席、壹基金公益基金会理事长和北京大学、清华大学等多所高校兼职教授等职。2019 年 3 月，马先生被联合国开发计划署驻华处聘为特别顾问、可持续发展金融顾问委员会主席，4 月被联合国开发计划署聘为可持续发展影响力投资全球指导委员会成员。马先生曾任中国人民银行海南省分行行长兼国家外汇管理局海南省分局局长、第十四届全国人大代表及第十一届、第十二届全国政协委员。现任公司外部董事。

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、职工董事、工联会主席。

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。

赵文国同志，1962 年 1 月出生，中共党员，北方交通大学铁道运输专业毕业，正高级工程师，曾获詹天佑工程师奖。曾任沈阳铁路局锦州分局副分局长；中国铁路沈阳局总调度长、总工程师，分管安全、工电、运输副局长；中国铁路沈阳局集团有限公司董事、副总经理、党委委员；中国铁路呼和浩特局集团有限公司董事、副总经理、党委委员、正高级工程师；中国铁路北京局集团有限公司董事、中国铁路济南局集团有限公司董事等职。现任深圳市地铁集团有限公司外部董事。

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。

肖春林，男，1971 年出生，研究生学历，曾任深圳市赛格集团有限公司审计部业务助理、物业事业部楼宇租赁部经理、董事长秘书、副主任、审监部副部长、部长、监事会秘书、战略管理部部长，深圳市机场（集团）有限公司董事、深圳市特区建设发展集团有限公司董事、深圳市国有免税商品（集团）有限公司董事。现任深圳市地铁集团有限公司董事、深圳市机场（集团）有限公司董事、深圳市特区建设发展集团有限公司董事。

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、深圳大学法学教授、深圳大学港澳基本法研究中心副主任。

沈小辉，男，1966 年出生，汉族，广东南雄人，曾任深圳市监察局纠风室主任、案件调查一室主任、深圳市纪委监委派驻第二纪检组副组长、深圳市机场（集团）有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席，现任深圳市地铁集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席、监察专员。

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。

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。

陶晶，女，1975 年出生，本科学历，党员。曾任吉林市城市综合开发总公司前期部职员，深圳市地铁有限公司资源开发分公司综合管理部部长、深圳市地铁集团有限公司党群工作部高级主管，深圳市地铁集团有限公司运营管理办公室工会主席，深圳市地铁集团有限公司党群办公室副主任。现任深圳市地铁集团有限公司党群办公室副主任、工联会副主席、深圳市地铁集团有限公司职工监事。

肖静华，女，1976 年出生，本科学历，党员，高级会计师、注册会计师。曾任深圳天健信德会计师事务所项目经理，德勤华永会计师事务所深圳分所审计及鉴证部高级经理，深圳市地铁集团有限公司财务部部长、党支部书记。现任深圳市地铁集团有限公司财务管理中心总经理、党支部书记，深圳市地铁集团有限公司职工监事，兼任深圳地铁万科实业发展有限责任公司董事。

截至募集说明书摘要签署日，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

姓名	公司职务	任职的其他单位	其他单位职务
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	深圳大学	法学教授
		深圳大学港澳基本法研究中心	副主任
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
肖静华	职工监事	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	董事
肖春林	董事	深圳市机场（集团）有限公司	董事
		深圳市特区建设发展集团有限公司	董事
马蔚华	董事	国家科技成果转化引导基金	理事长
		国际公益学院	董事会主席
		社会价值投资联盟	主席
		壹基金公益基金会	理事长
		北京大学	教授
		清华大学	教授

截至本募集说明书摘要签署之日，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，公司董事、监事和高级管理人员的任职符合相关法律法规及《公司章程》的要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规行为。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1. 轨道交通行业现状

（1）城市轨道交通概况

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

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

（2）我国轨道交通产业政策正在逐步完善

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

面敷设的轨道交通制式。把握好建设节奏，确保建设规模和速度与城市交通需求、政府财力和建设管理能力相适应。2018 年 3 月，《国务院办公厅关于保障城市轨道交通安全运行的意见》（国办发【2018】13 号）颁布实施，对城市轨道交通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 5,033 公里。截至 2021 年 12 月 31 日，31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有 51 个城市开通运营城市轨道交通线路 269 条，运营里程 8,708 公里，车站 5,216 座，实际开行列车 3,120 万列次，完成客运量 237.1 亿人次、进站量 144.8 亿人次，全年完成客运周转量 1,978 亿人次。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 米范围内站城一体化开发物业增值

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站城一体化开发空间、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 米半径范围的站城一体化开发物业的增值效益为 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，我国站城一体化开发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，预计站城一体化开发市场将呈现更加健康可持续的发展势头。同时，我国内地城市“地铁+物业”模式必将不断深入，商业策划、设计、开发、营销能力将进一步增强，地铁物业将成为地铁行业发展的新亮点。

（6）轨道交通投融资模式相对单一

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

2. 行业发展前景和趋势

城市的发展是我国经济发展的重要支撑，城市化水平的逐年提高直接带动了各个领域的发展，包括轨道交通。2021 年，新型城镇化和城乡融合发展工作取得新成效，常住人口城镇化率达到 64.72%，未来我国城市化发展将呈现五个态势：一是中心城市的战略地位将更加突出；二是交通走廊将成为城市化的首要区域；

三是都市区的发展趋势将进一步加强；四是城市的国际性进一步加强；五是小城镇的发展将趋于理性化。城镇化水平的提高，将促使我国由农村社会型态为主，加速向城市社会型态为主转换，将对轨道交通投资产生直接的积极影响。

（1）行业发展周期分析

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

近年来，为了保持经济平稳快速发展，国家加大了基础建设的投资力度，城市轨道交通建设也迎来了发展高潮。2019 年、2020 年和 2021 年的城市轨道交通新增里程分别为 968.77 公里、1,233.5 公里和 1,168 公里。截至 2021 年末，城市轨道交通运营里程约为 5,033 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。

（二）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。根据《关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府【2010】81号），要求进一步加快社会投资的载体构建，组建轨道交通等三大市级投融资平台。

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

（三）公司面临的主要竞争状况

1. 主要竞争情况

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出到昆明地铁公司，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。

2. 发行人竞争优势

（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，有关站城一体化开发项目的开发程序、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 亿元。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。

(四) 公司主营业务情况

1. 发行人主营业务情况概述

公司的主营业务包括地铁运营及管理设计和站城一体化开发等方面。发行人业务收入主要来源于地铁运营及管理设计和站城一体化开发，收入来源稳定，公司其他业务主要为水电收入与代建管理费收入，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，该业务板块自负盈亏。

表 近三年又一期发行人营业收入构成情况

单位：亿元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
地铁、铁路运营及管理设计	32.12	26.82	67.42	41.12	55.74	26.76	65.99	31.44
站城一体化开发	86.08	71.88	95.71	58.37	149.43	71.75	140.30	66.84
其他	1.55	1.29	0.81	0.51	3.10	1.49	3.61	1.72
合计	119.75	100.00	163.97	100.00	208.28	100.00	209.90	100.00

表 近三年又一期发行人营业成本构成情况

单位：亿元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
地铁、铁路运营及管理设计	64.44	63.09	103.99	77.96	90.94	67.50	92.70	64.85
站城一体化开发	36.80	36.03	29.03	21.76	41.82	31.04	48.09	33.64
其他	0.90	0.88	0.37	0.28	1.96	1.46	2.16	1.51
合计	102.13	100.00	133.39	100.00	134.72	100.00	142.95	100.00

表 近三年又一期发行人毛利及毛利率情况

单位：亿元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年度		2019 年度	
	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、铁路运营及管理设计	-32.32	-100.62	-36.57	-54.24	-35.20	-63.14	-26.71	-40.48
站城一体化开发	49.28	57.25	66.68	69.67	107.62	72.02	92.21	65.73
其他	0.65	42.08	0.46	55.46	1.14	36.75	1.45	40.17
合计	17.62	14.71	30.58	18.65	73.56	35.32	66.95	31.90

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、铁路运营及管理设计收入”和“地铁、铁路运营及管理设计成本”中列示；

营业收入方面，发行人近三年又一期的营业收入分别为 209.90 亿元、208.28 亿元、163.97 亿元和 119.75 亿元。2020 年营业收入较上年减少 1.62 亿元，降幅 0.77%，变动幅度不大；2021 年营业收入较上年减少 44.31 亿元，降幅达 21.28%，主要原因是受房地产政策调控影响 2021 年度站城一体化开发收入大幅下降。发行人 2022 年 1-6 月的营业收入为 119.75 亿元。

营业成本方面，发行人近三年又一期的营业成本分别为 142.95 亿元、134.72 亿元、133.39 亿元和 102.13 亿元。2019 年营业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 8.23 亿元，降幅为 5.76%，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 年与营业成本较上年减少 1.33 亿，变动幅度不大。发行人 2022 年 1-6 月的营业成本为 102.13 亿元。

毛利方面，发行人最近三年及一期的毛利润分别为 66.95 亿元、73.56 亿元、30.58 亿元及 17.62 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 6.61 亿元，增幅为 9.87%。2021 年毛利润较上年下降 42.98 亿元，降幅达 58.43%，主要原因是受房地产政策调控影响 2021 年度站城一体化开发收入大幅下降。发行人 2022 年 1-6 月的毛利为 17.62 亿元。

毛利率方面，发行人最近三年及一期的毛利率分别为 31.90%、35.32%、18.65% 和 14.71%，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。2021 年发行人毛利率较去年同期大幅下降 16.67 个百分点，主要原因是受房地产政策调控影响 2021 年度站城一体化开发收入大幅下降，带动综合毛利率大幅下降。

（1）地铁、铁路运营及管理设计

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 65.99 亿元、55.74 亿元、67.42 亿元和 32.12 亿元。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 10.25 亿元，降幅为 15.53%，主要是由于受到新冠肺炎疫情影响所致。2021 年地铁运营及管理设计收入较 2020 年增加 11.68 亿元，增幅为 20.95%，主要是新冠肺炎疫情影响减缓。发行人地铁运营恢复正常。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-26.71 亿元、-35.20 亿元、-36.57 亿元和-32.32 亿元，毛利率分别为-40.48%、-63.14%、-54.24%和-100.62%。其毛利和毛利率均为负且毛利率呈波动趋势，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 140.30 亿元、149.43 亿元、95.71 亿元和 86.08 亿元。2019 年站城一体化开发收入较上年增长 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 年站城一体化开发收入较上年增长 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。2021 年站城一体化开发收入较上年下降 35.95%，主要原因是受房地产政策调控影响，2021 年度站城一体化开发收入大幅下降。站城一体化开发最近三年及一期毛利分别为 92.21 亿元、107.62 亿元、66.68 亿元和 49.28 亿元，毛利率分别为 65.73%、72.02%、69.67%和 57.25%。毛利润随着销售收入的增减而变化；毛利率较为稳定，主要

是由于站城一体化开发项目靠近地铁站，交通便利，楼盘单价较高，销量较高且较为稳定。

2. 发行人各板块业务分析

(1) 地铁、铁路运营及管理设计

1) 轨道交通建设

截至 2022 年 6 月末，本公司已完成深圳轨道交通一期、二期及部分三期、四期线路工程，即地铁 1、2、3、4 号线一期、5、6、7、8、9、10、11 号线、5 号线二期、9 号线二期、20 号线总计约 392 公里、272 个车站线路的建设任务，同步建成了罗湖、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。本公司正推进 6 号线支线、12、14、16 号线等工程，计划 2022 年年底开通运营。13 号线、8 号线二期、11 号线二期、3 号线四期已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 524 公里（不含有轨电车和港铁 4 号线）。

在建项目方面，截至 2022 年 6 月末，公司在建地铁线路包括 12 号线、14 号线、8 号线二期等共 16 条（段），线路长度合计 226 公里。

表 截至 2022 年 6 月末发行人在建的地铁项目概况

单位：公里

线路	途径	车站	建设长度	建设期间	总投资	已投资	到位资本金
3 号线四期	龙岗	7	9.28	2020.08~2025.07	109.29	24.56	18.10
5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）	罗湖	3	2.88	2019.08~2025.08	39.28	7.56	2.50
6 号线支线	光明新区	4	6.13	2018.01~2022.12	37.95	23.26	25.00
6 号线支线二期	光明	3	4.90	2020.12~2025.12	45.24	5.02	3.40
7 号线二期	南山	2	2.28	2020.12~2025.12	26.00	1.92	2.00
8 号线二期	盐田	4	8.02	2019.08~2024.06	59.81	23.78	29.91
8 号线三期	盐田、大鹏	1	3.69	2021~2026	84.34	4.04	4.00
11 号线二期	罗湖、福田	4	5.97	2020.08~2025.07	61.65	17.06	6.00
12 号线（含 9 支）	南山、宝安	33	40.54	2018.01~2022.12	404.44	226.92	119.64
12 号线二期	宝安	6	8.05	2020.12~2025.12	99.63	16.87	6.50

线路	途径	车站	建设长度	建设期间	总投资	已投资	到位资本金
13 号线	南山、宝安	16	22.44	2018.01~2024.12	229.27	122.65	95.00
13 号线二期北延	宝安、光明	11	19.23	2020.08~2025.06	234.31	40.38	9.27
13 号线二期南延	南山	3	4.47	2021.07~2026.12	49.62	1.19	2.00
14 号线	福田、罗湖、龙岗、坪山	18	50.30	2018.01~2022.12	401.25	264.95	158.28
16 号线	龙岗、坪山	24	29.20	2018.01~2022.12	300.21	186.45	95.10
16 号线二期	龙岗	8	9.43	2020.12~2025.12	111.35	16.65	7.50

① 三期在建工程进展情况

截至 2022 年 6 月末，三期调整 5 号线西延车站主体完成 30%，明挖段结构完成 100%，1 台盾构已下井；8 号线二期车站主体完成 100%，区间完成 75%，3 台盾构施工中。

② 四期在建工程进展情况

截至 2022 年 6 月末，四期各线路（不含 13 号线）设备区装饰已完成 92%，常规机电安装完成 72%，站后附属工程完成 78%；系统工程完成约 85%，调试完成 30%。13 号线尚有 4 个站未封顶，车站主体完成 99%，区间完成 91.6%。

③ 四期调整工程进展情况

截至 2022 年 6 月末，四期调整 9 条线路中仅 13 号线二期（南延）未全部开工，45 个车站中，已有 42 个站开始围护结构施工，20 个车站围护结构已完成，3 个车站已封顶，14 台盾构在地下掘进。

2) 地铁和铁路运营

① 运营模式

发行人地铁运营由深铁运营负责，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，地铁 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、20 号线已实现通车，其中 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、20 号线由发行人负责运营，4 号线由港铁公司负责运营。深铁运营秉持“从心出发，为爱到达”的服务理念，为市民乘客全力打造“安全、正点、便捷、舒适”的地铁运营优质服

务，不断推进“平安地铁、法制地铁、科技地铁、美丽地铁”建设。发行人承担着 11 条地铁线路、389 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、中小學生等特定人群和“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。

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	20 号线	深圳地铁运营集团有限公司

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 2022 年 6 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、20 号线等线路。地铁线路如下图所示。

图 深圳地铁线路图



图 截至 2022 年 6 月末发行人已通车轨道线路基本情况表

序号	线路名称	通车时间	线路长度 (km)	站点数 (个)	总投资 (亿元)
1	1 号线	2004 年 12 月 28 日	40.92	30	236.79
2	2 号线	2010 年 12 月 28 日	35.79	29	183.41
3	3 号线	2010 年 12 月 28 日	41.60	30	176.25
4	5 号线	2011 年 6 月 28 日	40.06	27	233.83
5	7 号线	2016 年 10 月 28 日	30.20	28	278.95
6	9 号线	2016 年 10 月 28 日	25.46	22	256.80
7	11 号线	2016 年 6 月 28 日	51.90	18	312.78
8	5 号线二期	2019 年 9 月 28 日	7.65	7	59.07
9	9 号线二期	2019 年 12 月 8 日	10.80	10	100.20

序号	线路名称	通车时间	线路长度 (km)	站点数 (个)	总投资 (亿元)
10	6 号线一、二期	2020 年 8 月 18 日	49.40	27	291.50
11	10 号线	2020 年 8 月 18 日	29.31	24	319.65
12	8 号线一期	2020 年 10 月 28 日	12.14	6	110.00
13	2 号线三期	2020 年 10 月 28 日	3.78	3	33.82
14	3 号线南延	2020 年 10 月 28 日	1.45	1	11.85
15	20 号线一期	2021 年 12 月 28 日	8.43	5	102.50
合计			388.89	267	2,707.40

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。

2 号线三期，2020 年 10 月 28 日开通新秀-莲塘，3 个站。

3 号线南延，2020 年 10 月 28 日开通益田-福保，1 个站。

20 号线一期，2021 年 12 月 28 日开通机场北-会展城，5 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 2022 年 6 月末，具体情况见下表：

表 截至 2022 年 6 月末发行人机车采购情况

线路	总列数（列）	合同金额（亿元）	已支付（亿元）
1 号线	85	40.50	39.35
2 号线	58	25.10	24.06
3 号线	76	27.80	26.77
5 号线	58	25.60	24.22
7 号线	41	17.47	15.53
9 号线	29	12.10	10.75
11 号线	33	20.26	20.26
2 号线三期	6	2.62	2.27
6 号线	51	23.40	20.28
8 号线	24	11.10	9.67
9 号线西延线	22	9.80	8.60
5 号线南延	7	3.12	2.78
10 号线	35	21.10	18.62
14 号线	44	33.40	15.35
16 号线	32	17.06	8.87
20 号线	9	7.10	5.85
6 号线支线	5	2.40	0.98
合计	615	299.93	254.21

注:5 号线含 5 号线二期。

表 截至 2022 年 6 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	49.79	否

2	中车株洲电力机车有限公司	32.09	否
3	南京中车浦镇城轨车辆有限责任公司	18.12	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 487.79 万人次、365.53 万人次、545.25 万人次和 412.02 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 99.96%、99.97%、99.98% 和 99.98%。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	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
年度客运量 (亿人次)	7.46	19.90	13.38	17.80
日均客运量 (万人次)	412.02	545.25	365.53	487.79
运营车公里 (万公里)	19,359.34	39,638.65	27573	27,121.28
票务收入 (亿元)	17.30	39.33	38.48	43.66
正点率 (%)	99.98	99.98	99.97	99.96
运行图兑现率 (%)	99.98	99.99	99.98	99.99
列车服务可靠程度 (万车公里/件)	717	1,586	813	531

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，2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人地铁运营成本如下表所示：

项目	占比	
	2021 年 1-12 月	2022 年 1-6 月
人工成本	57.11%	62.09%
动力成本	14.20%	15.24%
维修成本	12.42%	8.10%
固定资产折旧、运营及其他费用	16.28%	14.57%

2019 年、2020 年和 2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人地铁运营成本分别为 49.25 亿元、49.09 亿元、52.26 亿元和 32.67 亿元，其中已通车线路每公里运营成本分别为 17.81 元、17.29 元、16.66 元和 16.68 元，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 年度月，发行人地铁、铁路运营及管理设计板块累计实现营业收入 65.42 亿元。为应对增长客流，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) 资源开发

资源开发业务主要由发行人子公司深圳市地铁商业管理有限公司负责，具体包括地铁沿线附属商业、酒店、写字楼，以及列车及地铁枢纽广告资源等方面的运营及资源开发。通过提前策划、深入挖掘、强化管理积极提升资源开发效益，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

前提下，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。

4) 物业管理

深铁物业拥有国家一级物业服务企业资质，是深圳市住房和建设局工程建设标准化物业管理类试点企业。主营业务是为地铁车辆段、停车场、沿线车站、上盖物业、公共交通枢纽、集团后勤保障等提供物业管理服务。截止 2021 年底，在管面积 1,429.26 万 m²。深铁物业坚持“深铁服务管家”和“城市服务管家”双功能定位，积极服务深铁集团并协同各关联单位深耕深铁品牌。目前，深铁物业拥有 1 个“全国物业管理示范项目” 5 个“广东省物业管理示范项目” 13 个“深圳市物业管理优秀项目”，被深圳市物业管理行业协会评为“优秀企业”。

公司业务分为车辆段及车站、综合交通枢纽、保障性住房、商写住房、后勤保障五大服务领域。

深铁物业为除 4 号线以外，所有地铁车辆段、停车场提供最全面的物业管理服务。服务项目覆盖深圳 9 大区域，包含 10 个地铁车辆段、8 个地铁停车场、8 条地铁线路 216 个车站与 3 个大型地下商业体空间；在综合交通枢纽服务领域，深铁物业是深圳市唯一先后承接了 4 大综合交通枢纽（罗湖、北站、东站、福田）及 1 个综合停车场（金牛东）的物业管理公司。在大型综合交通枢纽管理服务上有着领先的管理经验。先后承接了广西南宁、江西上饶、四川内江、广东佛山、广东肇庆、广东江门、湖北襄阳、河北雄安、陕西西安等 9 个综合交通枢纽的咨询顾问服务；在保障性住房服务领域：深铁物业为龙海家园、和悦居、朗麓家园、龙瑞佳园 4 个保障性住房项目提供物业管理服务，居民总数 22,420 户，体量占全市保障房面积的近三分之一。其中龙海家园拥有居民 12,363 户，是深圳市规模最大的保障房小区。四个项目先后荣获“深圳市优秀住宅小区”、“广东省优秀住宅小区”、“无疫小区”、“示范无疫小区”“绿色物业管理评价（三星）”等称号。朗麓家园被称为“全市最美公租房”小区；在商写住房服务领域，深铁物业始终以客户满意为中心，承担物业基础“四保一服”服务，围绕满足业主和客户需求，延伸个性服务和多元增值服务。目前服务的项目中，包括 3 个总部写字楼（地铁大厦、置业大厦、汇隆商务中心）、2 个多功能一体化的高铁商务综合体（汇隆商务中心、汇德商务中心）。1 个被誉为前海标志性产业项目的“前

海深港基金小镇”；在后勤保障服务领域，深铁物业目前自营着 20 个员工食堂，拥有 7 个 A 级食堂，每日为集团 3 万名员工提供餐饮服务。2021 年员工食堂总供餐人次达 800 万人次。目前深铁物业还承担地铁自有物业项目和政府定向配租的居家式公寓和单身公寓 33 处，8,756 套，为 18,000 多人提供温馨、贴心的住宿服务；在社会保障管理服务方面，深铁物业勇于担当，先后承接深圳北站移动 PCR 方舱实验室与香港落马洲应急方舱医院的物业管理服务。成为全国首家轨道交通行业承接援港应急方舱医院物业管理的公司。

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

5) 市政设计

公司市政设计业务主要由子公司深圳市市政设计研究院有限公司负责。深铁设计主要从事轨道、公路、工业生态园及综合交通枢纽等建筑的设计规划；近年来深铁设计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。

深铁设计具有市政行业、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	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
合同份数	370	582	845	1,134
合同总金额	3.54	6.35	12.42	17.72

指标名称	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	2.38	5.31	5.51	4.07
营业成本	1.79	3.54	3.98	2.70
毛利润	0.59	1.77	1.53	1.37
毛利率	24.79%	33.33%	27.76%	33.66%

注：以上合计收入、成本为冲减关联公司交易后的合并报表收入、成本。

6) 国家铁路建设

公司除了承担深圳地铁建设和运营的主要任务外，同时还代表市政府参与厦深铁路广东段、广深港客运专线铁路、平南铁路、赣深铁路和穗莞深城际铁路等铁路项目的投资与经营、管理等工作。公司作为深圳市政府投资国家铁路的出资人代表，持有厦深铁路广东有限公司 10.36% 的股份、广深港客运专线有限责任公司 27.43%（全部投资中有出资额 4.3459 亿元暂未计入股比）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。

①厦深铁路广东段项目

厦深铁路广东段为国铁集团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 25.58 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 10.118 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%、建信金投基础设施股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）占比 13.75%。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、广深股份、广梅汕公司。

②广深港客运专线项目

广深港客运专线是国铁集团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%，深圳市已出资 43.5259 亿元。其中已计入股份的出资额为 39.18 亿元，未计入股份的出资额 4.3459 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国铁集团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、广深股份运营。项目全长 116km，分为广深段和福田站及相关工程，其中广深段已于 2011 年 12 月 26 日开通，福田站于 2015 年末开通，福田站以南至香港段已于 2018 年 9 月 23 日开通。

③平南铁路

平南铁路连接平湖及蛇口，全长 36 公里，由深圳平南铁路有限公司管理和营运，提供的服务包括货运和长途客运。根据市政府工作部署，发行人目前共持有平南铁路公司 75% 的股份。为支持前海蛇口自贸区开发建设，按照市政府工作部署，平南铁路西丽站以南段相关资产已由市轨道办代表市政府完成收购，目前平南铁路深圳西站以南段已全部拆除。

④赣深铁路

赣深铁路起点为江西赣州西站至深圳北站，线路全长 432 公里，项目投资估算总额 641.3 亿元。广东段成立赣深铁路（广东）有限公司负责项目的建设与管理，公司已代表深圳市出资 36 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，已于 2019 年底全线通车。项目资本金占总投资的 50%，国铁集团和广东省各出资 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 2022 年 6 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。

⑦深江铁路

该项目预计总投资 513.1 亿元,其中深圳市出资约 147 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日深铁投公司代表深圳市政府对深江铁路投资 3 亿元。2020 年,深圳市财政局发行该项目专项债 10 亿元,并由深铁投在 2021 年以项目资本金形式对该项目出资 3 亿元。2021 年深圳市将该项目专项债剩余的 7 亿元额度调整至其他项目使用。

截至 2022 年 6 月末,深铁投在建和拟建五条线六个项目,包括穗莞深城际机场至前海段、穗莞深城际前海至皇岗段、深大城际、大鹏支线、深惠城际、深汕铁路,上述项目预计总投资 2,000 亿元,已累计支出 79.54 亿元。发行人城际铁路工程进展情况如下:

● 穗莞深城际深圳机场至前海段

截止至 2022 年 6 月,围护结构施工累计完成 95.7%,主体结构累计完成 42%;盾构区间累计完成 17.5%。

● 穗莞深城际前海至皇岗口岸段

截止至 2022 年 6 月,#工作井土石方开挖完成 85%;明挖段首台盾构机已下井,全开段围护结构完成 10%。

● 深大城际

截止至 2022 年 6 月,先开段盾构掘进累计完成 3%,全开段围护结构累计完成 20%。

● 深惠城际

截止至 2022 年 6 月,先开段左、右线盾构机掘进,开累完成 8.4%,全开段围护结构累计完成 18%。

● 大鹏支线铁路工程

截止至 2022 年 6 月，先开段坪西工作井导洞开挖支护完成 81%，大新区间斜井正洞开挖支护完成 28%，斜井开挖支护完成 21%，全开段围护结构开累完成 36%，全开段主体完成 0.6%。

● 深汕高铁

已完成全线初步设计评审，取得环评批复，由于代建合同暂未签订，还未开展相关招标工作。

(2) 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，另一方面以站城一体化开发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。发行人的站城一体化开发项目均在深圳市，大部分为集住宅、商业、公寓、写字楼、酒店等多种业态于一体的城市综合体。发行人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营收情况

单位：亿元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 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	86.04	100%	95.71	100%	149.73	100%	140.30	100%
其中：住宅	81.78	95%	65.77	69%	19.27	12.87%	140.30	100%
商业及办公	4.26	5%	29.94	31%	130.16	86.92%	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	0.30	0.20%	-	-
站城一体化开发营业成本	37.42	100%	29.94	31%	42.95	100%	45.16	100%
其中：住宅	35.27	94%	29.94	31%	4.87	11.34%	45.16	100%
商业及办公	2.14	6%	29.94	31%	37.96	88.37%	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	0.12	0.29%	-	-
站城一体化开发毛利润	48.63	100%	63.62	100%	106.78	100%	95.14	100%
其中：住宅	46.51	96%	39.03	61%	14.40	13.49%	95.14	-
商业及办公	2.12	4%	24.59	39%	92.20	86.35%	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	0.18	0.16%	-	-
站城一体化开发毛利率	-	57%	-	66%	-	71.32%	-	67.82%
其中：住宅	-	57%	-	59%	-	74.73%	-	67.82%
商业及办公	-	50%	-	82%	-	70.84%	-	-
保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（只租不售）	-	-	-	-	-	-	-	-
人才房（可售）	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	60%	-	-

1) 经营主体和开发资质

站城一体化开发主要由集团本部、深铁置业、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	深圳地铁置业集团有限公司	二级	2025/7/20
3	深圳地铁前海国际发展有限公司	二级	2025/7/21
4	深圳市朗通房地产开发有限公司	二级	2024/11/28

5	深圳地铁诺德投资发展有限公司	无	-
6	深圳地铁万科投资发展有限公司	无	-

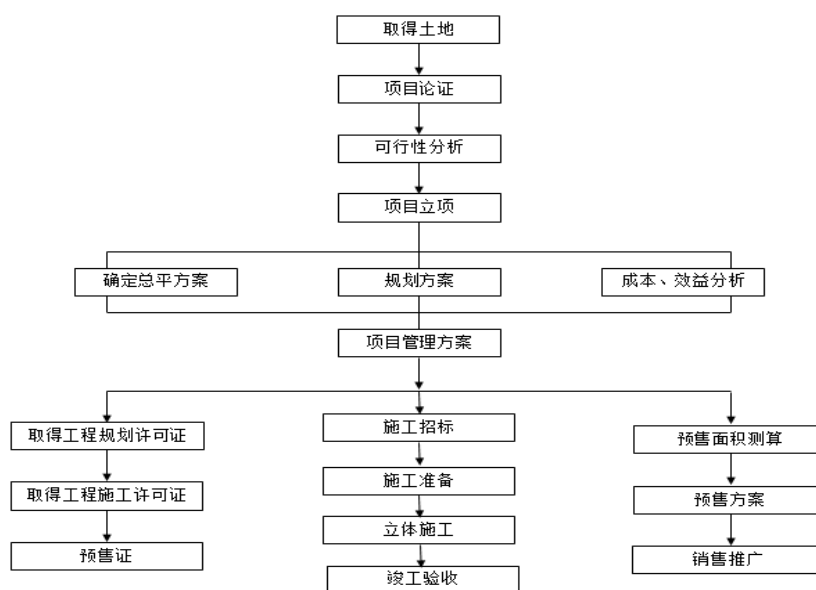
2) 业务运营模式

发行人的业务运营模式主要包括自主开发、合作开发、项目代建。

自主开发：全部由发行人开发建设并拥有 100% 收益权，由深铁置业规划设计部、投资发展部、成本合约部、运营技术部、营销策划部等职能部门负责项目各方面的具体事宜，按照《深圳地铁置业集团有限公司权责管理手册》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 发行人站城一体化自主开发流程图



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 发行人站城一体化合作开发项目情况表

序号	地段名称	项目名称	合作方	出资比例 (%)	受益比例 (%)
1	塘朗城车辆段项目	塘朗城广场	深业置地有限公司	50	50
2	横岗车辆段项目	地铁锦上花园	深圳市振业房地产开发有限公司	30	销售项目的 30%，自持项目的 100%
3	红树湾站项目	深湾汇云中心	万科企业股份有限公司	51	51
4	深圳北站枢纽 C2 项目	汇隆商务中心	万科企业股份有限公司	51	51
5	深圳北站枢纽 D2 项目	汇德大厦	中国中铁股份有限公司	51	51
6	佛山市南海区新交通综合上盖开发	佛山南海项目	佛山市万科置业有限公司	49	49
7	龙岗区平湖街道平龙路与平湖大街交汇处西南角，平龙路以南、平湖大道以西、守珍街以北、广深铁路以东	平湖旧墟镇片区(GX04)重点城市更新单元项目	深圳万科/龙岗城投/特发地产	19	19

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

3) 业务经营情况

发行人积极探索实践“轨道+物业”发展模式，一方面充分利用上盖空间再造土地资源，另一方面以站城一体化开发项目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 2022 年 6 月末，发行人拥有上盖物业开发项目 23 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（深铁置业大厦）、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）、松岗车辆段项目（深铁璟城）、赤湾停车场上盖项目、大运枢纽项目、宝安沙浦围项目、坪山坑梓项目、光明新

湖项目、上屋北 A 项目、登良东项目等。项目规划建筑面积合计超过 683 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南山、福田、龙华、宝安、龙岗、光明等重要发展区域，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，龙瑞家园（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、佛山南海天空之城、深铁瑞城、深铁置业大厦、深铁金融科技大厦、深铁璟城等 14 个项目先后入市销售，累计销售面积约为 193.31 万平方米，累计销售额约为 1,147.33 亿元；其中龙瑞家园（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/三期/四期、深铁阅山境（商品房）均已竣工验收和入伙交付。项目区域分布图如下图所示。

图 发行人站城一体化开发项目区域分布图



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。
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

序号	项目名称	项目简介
		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 7 号线深云站。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。
16	深铁璟城	项目位于宝安区松岗街道北部，紧邻 11 号线终点碧头站，东邻朗碧路，南接松福大道。用地面积 37.02 万 m ² ，总建筑面积 69.92 万 m ² 。
17	赤湾停车场上盖项目	项目位于南山区赤湾山以南，地处蛇口自贸区范围，紧邻太子湾邮轮母港，近邻深铁地铁 12 号线左炮台东站，为赤湾停车场上盖物业开发项目。用地面积 13.3 万 m ² ，规定建面 42.1 万 m ² 。
18	大运枢纽项目	项目位于龙岗区大运，龙飞与龙岗大道两大城市主干道交汇处，接驳大运枢纽。用地面积 5.7 万 m ² ，规定建面 37.8 万 m ² 。
19	宝安沙浦围项目	地理位置位于宝安区松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、松兴路以南，用地南侧有地铁出入口（11、12、6 号线松岗站）。用地面积 3.3 万 m ² ，规定建面 18.6 万 m ² 。
20	坪山坑梓项目	位于坪山区坑梓街道金沙社区，兴创路与秋田路交汇处东北角。用地面积 2.2 万 m ² ，规定建面 10.3 万 m ² 。
21	光明新湖项目	位于光明区新湖街道，华夏路与光辉大道交汇处，北侧有光明科学公园。用地面积 1.6 万 m ² ，规定建面 7.2 万 m ² 。
22	上屋北 A 项目	位于深圳市宝安区石岩街道北环路和田心大道交汇处西北侧，紧邻地铁 6 号线与 13 号线换乘站上屋北站，占地 3188 m ² ，总建筑面积约 9290 m ² ，是集轨道换乘、共享体验、商业文化、绿色生态等功能于一体的综合体。

序号	项目名称	项目简介
23	登良东项目	位于创业路与科苑南路交汇处，目前地铁 13 号线人才公园站站点上盖（在建）。 项目占地面积约 4800 m ² ，计容建面约 2.79 万 m ² 。

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站城一体化开发项目整体建设及销售情况

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
站城一体化开发完成投资（亿元）	43.04	296.00	141.74	106.52
新开工面积（万平方米）	26.7	246.00	158.10	-
竣工面积（万平方米）	0	33.10	93.94	39.85
合约销售面积（万平方米）	9.44	39.18	29.76	21.30
实际销售额（亿元）	54.98	268.04	171.07	135.05

（4）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 2022 年 6 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 10 个项目，项目批文均齐全。

表 近三年又一期发行人站城一体化开发已完工项目信息

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目名称	施工方	项目类别	地理位置	总投资额	规划建筑面积	权益建筑面积	截至 2022 年 6 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	922,154	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	293,355	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	765,842	100%/100%	是	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	13,000 其余自持	自持	A3 栋已售，其余自持	否

序号	项目主体	项目名称	施工方	项目类别	地理位置	总投资金额	规划建筑面积	权益建筑面积	截至 2022 年 6 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
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、商业	深圳市蛇口	180,200	110,300	110,300	370,756	95%/95%	否，住宅已完成销售，商业销售中	否
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	637,225	98%/100%	否，剩余少量正常销售中	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	233,900	97,800	97,800	0	0%	写字楼启动销售，目前正常销售中	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	395,139	115,800	115,800	50,229	6.8%	写字楼启动销售，目前正常销售中	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	325,389	142,400	72,624	749,408	91%/100%	否，剩余少量正常销售中	否
合计	-	-	-	-	-	2,226,538	1,523,764	1,053,552	4,020,627	-	-	-

表 近三年又一期发行人站城一体化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	建筑工程施工许可证号	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	4403002013037901	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	4403002013038909/4403002013038906/4403002013038904/4403002013038905	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	自有资金	深发改核准【2011】0056号	深房地字第 4000492	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

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	建筑工程施工许可证号	商品房销售许可证号
		块)			640 号					
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 2022 年 6 月末发行人主要在售站城一体化开发项目情况

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	预计销售金额		
					2022 年预计销售额	2023 年预计销售额	2024 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）	111.14	21.87	0	0	0
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园	109.66	92.22	0	0	0
3	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	350.93	334.07	0	0	0
4	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	80.94	74.94	0	0	0
5	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	67.40	55.20	0	0	0
6	深圳市地铁集团有限公司	深铁阅山境	71.72	66.70	3.93	0	0
7	深圳地铁前海国际发展有限公司	深铁懿府	301.65	161.51	126.18	19.41	2.83
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	111.98	54.89	39.64	7.61	7.52
9	深圳市地铁集团有限公司	蛇口西项目	38.84	37.08	1.17	0	0
10	深圳市地铁集团有限公司	前海时代	578.27	107.17	27.37	130.31	175.26
11	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城	143.12	67.06	0	67.87	0
12	深圳市地铁集团有限公司	深铁珑境	182.48	-	28.78	46.22	90.11
13	深圳市地铁集团有限公司	深铁璟城	164.45	5.88	39.66	17.51	23.30
14	深圳市地铁集团有限公司	深铁置业大厦	24.69	5.02	0	0	0
15	深圳市地铁集团有限公司	深铁金融科技大厦	23.65	-	0	0	0
16	深圳市地铁集团有限公司	赤湾停车场上盖项目	257.15	-	0	0	0
合计			2,618.07	1,083.61	266.72	288.93	299.02

5) 站城一体化开发在建项目情况

表 截至 2022 年 6 月末发行人站城一体化开发在建项目情况

单位：万平方米、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 2022 年 6 月末已投	2022 年 7~12 月计划投资	2023 年计划投资	2024 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	2014.10-2023.9	中建一局华南公司	470,000	470,000	145.56	20	125.56	115.81	3.21	0.91	0
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	2017.04-2024.12	中建二局/三局/四局/水电十一局	533,356	533,356	187.63	20	167.63	123.08	5.01	13.24	25.09
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	2017.10-2022.12	中国二十冶集团有限公司	115,710	115,710	35.00	10	25	34.35	0.37	0.90	0
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	2013.12-2024.12	福建九龙建设集团有限公司	804,250	804,250	121.94	20	101.94	81.17	6.02	21.52	22.91

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 2022 年 6 月末已投	2022 年 7~12 月计划投资	2023 年计划投资	2024 年计划投资
										贷款	自有				
5	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	住宅、商业、写字楼、酒店	龙华	2015.06-2022.12	中铁建工集团有限公司	173,470	173,470	40.41	0	40.41	38.69	0.20	0	0
6	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	2015.09-2027.12	中建集团	1,956,629	1,956,629	451.10	50	401.1	182.84	2.78	19.68	25.09
7	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城	住宅、商业	光明	2020.12-2025.6	中建一局集团建设发展有限公司	454,330	454,330	127.77	20	107.77	76.46	5.31	10.65	10.65

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 2022 年 6 月末已投	2022 年 7~12 月计划投资	2023 年计划投资	2024 年计划投资
										贷款	自有				
8	深圳市地铁集团有限公司	深铁璟城	居住、商业	宝安	2021.09-2025.12	中铁二局集团有限公司/深圳市工勘岩土集团有限公司	516,643	516,643	131.63	15	116.63	66.75	4.84	12.00	12.00
9	深圳市地铁集团有限公司	深铁珑境	居住	龙华	2021.04-2025.6	中国建筑第三工程局有限公司	310,000	310,000	96.47	20	76.47	71.03	3.41	7.00	6.00
10	深圳市地铁集团有限公司	赤湾停车场上盖物业开发项目	商业、居住、产业	南山	2021.11-2028.07	中建八局/中建四局	421,130	421,130	185.53	40	145.53	87.51	1.45	4.00	8.00
11	深圳市地铁集团有限公司	大运枢纽项目	商业、居住	龙岗	2022.11-2027.12	中建三局二公司	377,758	377,758	103.57	30	73.57	54.47	1.30	4.00	6.00

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 2022 年 6 月末已投	2022 年 7~12 月计划投资	2023 年计划投资	2024 年计划投资
										贷款	自有				
12	深圳地铁前海国际发展有限公司	松岗沙浦围项目	住宅、商业	宝安	2022.6-2028.12	深圳市工勘岩土集团有限公司	185,993	185,993	38.95	10	28.95	17.80	0.77	1.50	3.00
13	深圳地铁前海国际发展有限公司	光明新湖项目	住宅、商业	光明	2022.6-2025.12	中地君豪高科股份有限公司	71,839	71,839	21.12	5	16.12	10.14	0.58	2.00	3.50
14	深圳地铁置业集团有限公司	坪山坑梓项目	住宅	坪山	2021.6-2025.12	上海市基础工程集团有限公司	102,680	102,680	18.86	5	13.86	9.46	0.76	2.00	3.50
合计							6,493,788	6,493,788	1,705.53	265	1,440.54	969.56	36.00	99.40	125.74

表 截至 2022 年 6 月末发行人站城一体化开发在建项目情况

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	83% 自有资金 +17% 贷款	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	深铁阅山境项目	71% 自有资金 +29% 贷款	72%	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

3	深圳市地铁集团有限公司	安托山停车场综合上盖项目（注 1）	85% 自有资金 +15% 贷款	30%	深南山发改备案【2016】0461 号（0026 号地块）、深南山发改备案【2017】0397 号（0027 号地块及 0029 号地块）	粤【2016】深圳市不动产权第 0117149 号（T407-0028 号地块）、粤【2016】深圳市不动产权第 0127169 号（T407-0027 号地块）、粤【2016】深圳市不动产权第 0127175 号（T407-0026 号地块）	深南环评许【2016】333 号（0026 号地块）、深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 NS-2016-0028 号、深规土许 NS-2017-0057 号、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	一期工程 1 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0005 号；一期工程 2 号地块 3、4、5 栋和 2 号地块地下室：深规划资源建许字 NS-2020-0007 号；一期工程 2 号地块 2 栋：深规划资源建许字 NS-2020-0006 号；一期工程 2 号地块 6、7、8 栋：深规划资源建许字 NS-2020-0008 号；一期工程 3 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0021 号；一期工程 5 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0045 号；二期工程 4 号地块 9 栋幼儿园，10-13 栋和 4 号地块地下室：深规划资源建许字 NS-2021-0017 号；二期工程 4 号地块 14-19 栋：深规划资源建许字 NS-2021-0018 号；建协路：深规划资源建许	二期 4 号地块土石方、基坑支护：2016-440300-47-03-07679901；一期 1 号地块施工总承包：2016-440300-47-03-07679902 一期 1 号、2 号地块基坑及土石方工程：440300201619001 一期（1、2 号地块）桩基础工程：440300201619002 一期 2#地块 4、5、6、7、8 栋及 2#地块地下室、3#地块（1 标）：2016-440300-47-03-07679904 一期 2#地块 4、5、6、7、8 栋及 2#地块地下室、3#地块（2 标）：2016-440300-47-03-07679903 一期 5#地块及项目配套工程基坑支护及土石方工程：2016-440300-47-03-07679905 7 号地块基坑支护、土石方工程：S2017K7010008101	自持	到位
---	-------------	-------------------	------------------	-----	---	--	---	--	--	---	----	----

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房销售（预售）许可证号（如有）	项目资金到位情况
									市政字 NS-2021-0065 号；深铁懿府跨市政路上方连廊：深规划资源建许字 NS-2021-0030 号；			
4	深圳市地铁集团有限公司	地铁金融科技大厦	51% 自有资金 +49% 贷款	90%	深发改核准【2011】0313 号	深房地字第 4000549293 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	440300201270803、440300201270808、440300201270809、4403002013070805、4403002012070810、4403002012035601、4403002012070807、4403002012070806、4403002012070804	自持	到位
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

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
6	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	89% 自有资金 +11% 贷款	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	旧证：深前海建许字 QH-2020-0010 号【准备变更】	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
7	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城	84% 自有资金 +16% 贷款	40%	深光明发改备案（2020）0187 号	深圳市不动产权 0030857 号	土地合同中都没有要求做环评	地字第 44031120200 0009 号	上盖一期：深规划资源建许字 GM-2021-0007 号；上盖二期：深规划资源建许字 GM-2021-0008 号；	上盖主体：2020-440309-70-03-01402601 白地基坑：2020-440309-70-03-01402602	深房许字（2021）光明 021 号	到位
8	深圳市地铁集团有限公司	深铁璟城	89% 自有资金 +11% 贷款	20	深宝安发改备案（2020）0570 号	深圳市不动产权第 0024212 号	土地合同中都没有要求做环评	地字第 44030620220 0014	上盖及学校：深规划资源建许字 BA-2022-0031 号	东南白地土石方及基坑支护工程：2020-440306-70-03-01417701	尚未达到预售条件	到位

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房销售（预售）许可证号（如有）	项目资金到位情况
9	深圳市地铁集团有限公司	深铁珑境	79% 自有资金 +21% 贷款	20	深龙华发改备案（2020）0438 号	深圳市不动产权第 0015989 号	土地合同中都没有要求做环评	地字第 44030920210 0006 号	上盖：深规划资源建许字 LA-2021-0069 号	一期基础与主体：2020-44-326-47-03-01675303 一期支护：2020-440326-47-03-01675301	尚未达到预售条件	到位
10	深圳市地铁集团有限公司	赤湾停车场上盖项目	78% 自有资金 +22% 贷款	2%	深南山发改备案（2020）0540 号	深地合字（2021）8006 号	办理中，未有批复文件	地字第 44030520220 0041 号	ACDF 地块： 深规划资源建许 NS-2022-0076 号/0077 号/0078 号/0079 号	白地基坑支护： 2020-440305-70-03-01411301	尚未达到预售条件	到位
11	深圳市地铁集团有限公司	大运枢纽项目	71% 自有资金 +29% 贷款	2%	深龙岗发改备案（2021）0345 号	深圳市不动产权第 0056543 号	招标中，未有批复文件	地字第 44030720210 0138 号	暂未取得	北地块基坑： 2106-440307-04-01-93068601	尚未达到预售条件	到位
12	深圳地铁前海国际发展有限公司	松岗沙浦围项目	100% 自有资金	1%	深宝安发改备案（2021）0905 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046503 号	未有批复文件	地字第 44030620220 0141 号	暂未取得	暂未取得	尚未达到预售条件	到位

序号	项目主体	项目名称	资金来源	项目进度百分比	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房销售（预售）许可证号（如有）	项目资金到位情况
13	深圳地铁前海国际发展有限公司	光明新湖项目	100% 自有资金	1%	深光明发改备案（2021）0341 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046622 号	未有批复文件	地字第 440311202200046 号	暂未取得	基坑支护及土石方工程 2207-440311-04-01-60402501	尚未达到预售条件	到位
14	深圳地铁置业集团有限公司	坪山坑梓项目	100% 自有资金	1%	深坪山发改备案（2021）0268 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046613 号	未有批复文件	地字第 440310202100058 号	暂未取得	暂未取得	尚未达到预售条件	到位

在建项目的工程款支付及结算模式：

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。

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。

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。

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）。

6) 保障性住房项目

站城一体化开发建设保障性住房是深圳市委、市政府为加快改善住房困难群体居住条件，创造性地拓宽和解决保障性住房建设途径的有益尝试。发行人保障房项目在 2016 年已全部完成交付，无在建项目。

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

表 发行人已完工保障性住房项目情况

序号	项目名称	建设模式	保障房类型	建筑面积（万平）	计划总投资额（亿元）	已完成投资额（亿元）	回款情况	竣工时间
1	龙海家园	配建	公租房	77	32.22	31.57	已全部回款	2015 年 5 月
2	和悦居	代建	保障房	26	10.25	10.48	已全部回款	2015 年 8 月

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
3	朗麓家园	代建	保障房	49	26.30	23.58	已全部回款	2016年1月
4	龙瑞佳园	代建	保障房	33	10.25	9.31	已全部回款	2016年10月
合计	-	-	-	185	79.02	74.94	-	-

7) 站城一体化开发未来投资规划

拟建项目:

① 上屋北 A 地块项目

上屋北 A 地块项目位于深圳市宝安区,项目主体为深圳市地铁集团有限公司,项目类别为商业,计划建设周期为 2022.05-2027.09。

② 登良站上盖物业开发项目

项目位于南山前海片区,中心路以东,科苑大道以西,创业路以南,13 号线登良站上盖,规划用地面积约 0.48 公顷,用地功能为商业服务业设施用地,计容建筑面积约 2.79 万平方米,全部为商业及办公。

投资规划:

① 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 40.21 万平方米,其中住宅 39.08 万平方米,商业 1.13 万平方米。

② 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 65.5 公顷,用地功能为居住用地、教科文卫用地、绿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 147.29 万平方米,其中住宅 129 万平方米,商业 7 万平方米。

③ 坪地停车场上盖开发项目

项目位于深圳龙岗区坪地镇教育路、振兴路与盐龙大道、埔仔路合围处，毗邻盐龙大道，未来无缝接驳地铁 3 号线白石塘路站。项目用地面积合计约 14.6 万 m²，用地功能为商住混合用地，计容建面合计约 52.4 万 m²，包含住宅合计约 47.8 万 m²（其中商品住宅约 28.7 万 m²，人才房约 23 万 m²）、商业 2.1 万 m² 及配套 2.4 万 m²，地块为不规则的长形，分为盖上和白地部分。

④深圳湾超级总部基地 DU01-01/02/03 项目

总部基地 DU01-01/02/03 地块在白石四道与深湾二路东南角，紧邻红树湾南站，位于建成地铁 9 号线、11 号线和规划穗莞深城际、深莞城际、29 号线站点交汇处。项目开发建设用地面积 46011 平方米，配套办公、商业设施、文化设施功能，其中办公为主导功能，计容积率总建筑面积 62.4 万平方米，综合容积率约 13.6。本项目分为 DU01-01/02/03 地块，其中：DU01-01 地块为可售+自持办公物业，建面积为 37.5 万平方米，DU01-02 地块为代建代运营办公+自持商业，建面积为 18.8 万平方米，DU01-03 地块为代建代运营文化展览馆，建面积为 6.1 万平方米。截至报告期末，本项目经济技术指标尚未稳定，正在研究调整过程中。

8) 土地储备情况

截至 2022 年 6 月末，公司已获得政府配置地块 16 块、市场化地块 3 块。政府配置地块中，土地作价出资 8 块，地价共计 386.29 亿元，招拍挂 8 块，地价共计 355.14 亿元。未来，发行人计划通过定向招拍挂的方式获取土地进行站城一体化开发等项目开发，主要拿地范围限制于地铁沿线。

2022 年 6 月末，除上屋北 A、登良东项目外，各地块均处于在建或已完工状态，其中已完工面积 89.03 万平方米，在建面积 683 万平方米。

9) 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营业收入占营业收入的比例分别为 66.84%、71.74%、58.37% 和 72.77%，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。

10) 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二级，深铁置业拥有开发资质二级，前海国际拥有开发资质二级，朗通公司拥有开发资质二级。

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为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

按照《住房和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。

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

h. 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而受到相关主管部门的重大行政处罚。

i. 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而受到相关主管部门的重大行政处罚。

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：

- a. 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；
- b. 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；
- c. 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；
- d. 土地权属存在问题；
- e. 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；
- f. 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；
- g. 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；
- h. 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。
- i. 报告期内，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。

3. 发行人未来发展目标

(1) 总体发展战略目标

按照市委市政府的统一决策部署，紧紧抓住粤港澳大湾区和先行示范区建设“双区驱动”的历史机遇，秉持“厚德载运，深铁为民”的企业精神，坚守“经营

地铁，服务城市”的企业使命，坚持城市发展和乘客体验“双需求”导向，坚持社会价值和经济价值“双价值”驱动，以“三铁”融合发展助力“双区”建设，以轨道交通“全生命周期价值管理”夯实企业可持续发展基石，以“数智赋能”提升乘客体验和公司治理现代化水平，推进深铁迈向世界一流轨道交通企业。“十四五”期间，公司将继续贯彻平台和生态战略，围绕“三铁合一”和“四位一体”产业布局，发挥“投资+”带动作用，打造高质量发展的“轨道+”生态圈。到“十四五”规划期末，在建设、运营、站城开发、数智科技四个方面达到国际一流水准，成为一流设施、一流技术、一流管理、一流服务、一流效益、可持续发展轨道交通企业。

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、债务融资工具、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：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：规划期间各项经营指标良好。

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）10.36%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。发行人 2022-2024 年地铁运营数据如下表。

2022-2024 年地铁运营正式运营线路规划收入测算表

项目	2022 年	2023 年	2024 年
----	--------	--------	--------

日均客运量（万人次）	571.69	627.74	617.8
线路运营收入（亿元）	49.14	53.37	50.98
平均票价（元）	2.35	2.33	2.25

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

2022-2024 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	2022 年	2023 年	2024 年	总计
1	投资计划	71	78	87	236
2	销售面积	50	40	26	116
3	销售金额	267	289	299	855
4	营业收入	126	248	284	658
5	销售收入	126	248	284	658
6	经营收入	-	-	-	-
7	营业成本税费总额	85	190	181	456
8	投资收益	-	4	3	7
9	利润总额	41	62	107	210

4) 资源开发

2022-2024 年资源开发规划目标

单位：亿元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年
1	营业收入	12.18	14.50	10.76
2	成本费用	8.17	9.54	4.89
3	利润总额	4.01	4.96	5.87

5) 物业管理

2022-2024 年物业管理主要发展指标规划

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	总计
1	接管面积/万平方米	1,327	1,487	1,533	1,533
2	营业收入/万元	90,374	94,300	113,200	297,874
3	营业成本税费总额/万元	88,528	90,500	108,500	287,528
4	利润总额/万元	1,846	3,800	4,700	10,346

6) 市政设计

深铁设计“十四五”的发展目标为：到“十四五”末期，将深铁设计打造成具有规划、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。

2022-2024 年市政设计效益指标规划

单位：亿元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年
1	营业收入	8.55	8.97	9.24
2	营业成本税费总额	7.87	8.24	8.46
3	利润总额	0.68	0.73	0.78

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，公司主营业务和经营性资产未发生实质性变更情况。

（六）报告期的重大资产重组情况

报告期内发行人无重大资产重组情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对生产经营和偿债能力产生重大不利影响的媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

（一）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。

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系，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系、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。

（二）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。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

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

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

在本期公司债发行过程及存续期间，发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》及配套文件的相关规定，通过深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要中的财务数据均来源于发行人 2019 年、2020 年及 2021 年经审计的审计报告、2022 年 1-6 月未经审计的财务报表。请投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注，发行人对相关事项已作详细说明。除特别说明外，本募集说明书摘要中所涉及的 2019 年、2020 年、2021 年经审计的审计报告、2022 年 1-6 月财务数据均为发行人当年/当期合并报表口径。

发行人 2019 年、2020 年、2021 年合并及母公司会计报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，分别出具了致同审字（2020）第 441ZA5631 号、致同审字（2021）第 441A015007 号、致同审字（2022）第 441A015727 号审计报告。发行人近三年审计报告意见类型均为标准无保留意见。

一、会计政策、会计估计变更及前期差错更正对财务报表的影响

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

（一）会计估计变更

报告期内，发行人不存在会计估计变更的情形。

（二）会计政策变更

1. 2019 年度会计政策变更

（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，本公司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”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

该等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。

发行人对 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。

该等会计政策变更对发行人 2019 年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。本公司对 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。

该等会计政策变更对发行人 2019 年报表项目和金额不受影响。

2018 年度因发行人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。

2. 2020 年度会计政策变更

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。

2020 年度公司主要会计估计未发生变更。

3. 2021 年度会计政策变更

财政部于 2021 年 6 月发布《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），适用财会〔2020〕10 号简化方法的租金减让期间由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件”。

公司自 2021 年 1 月 1 日起，对新冠肺炎疫情相关租金减让按照财会〔2021〕9 号规定的适用范围，重新评估是否符合简化处理的条件，对于简化方法的选择一致地应用于适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同。

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也采用简化方法。在财会〔2021〕9 号文件发布

前已按照租赁变更进行会计处理的，进行追溯调整，累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

(1) 新金融工具准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司于 2022 年 4 月 29 日召开董事会会议，批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

2021 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；

- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2021 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
应收账款	摊余成本	34,767.55	应收账款	摊余成本	33,380.52
应收账款	摊余成本	463.90	合同资产	-	373.76
其他应收款	摊余成本	140,000.00	债权投资	摊余成本	139,860.00
其他应收款	摊余成本	714,451.37	其他应收款	摊余成本	709,607.01
其他非流动资产	-	435,259.00	长期股权投资	-	435,259.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	301,860.79	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	301,860.79

于 2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额 (2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021 年 1 月 1 日)
资产：				
应收账款	110,961.19	-76,193.64	-1,387.03	33,380.52
其他应收款	854,451.37	-140,000.00	-4,844.36	709,607.01
可供出售金融资产	301,860.79	-301,860.79	--	--

项目	调整前账面金额 (2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021 年 1 月 1 日)
其他非流动资产	435,259.00	-435,259.00	-	-
长期股权投资	-	435,259.00	-	435,259.00
其他权益工具投资	--	301,860.79	-	301,860.79
债权投资	--	140,000.00	-140.00	139,860.00
合同资产	-	463.90	-90.14	373.76
递延所得税资产	11,183.93	-5,417.01	210.67	5,977.60

本公司将根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额 (2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021 年 1 月 1 日)
应收账款减值准备	37,791.49	-31,794.50	1,387.03	7,384.02
其他应收款减值准备	1,751.58	-	4,844.36	6,595.94
合同资产减值准备	-	30,954.56	90.14	31,044.70
债权投资减值准备	-	-	140.00	140.00

(2) 新收入准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司经董事会决议自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新收入准则的规定，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、知识产权许可、回购安排、预收款项、无需退回的初始费的处理等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。首次执行新收入准则的子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2021 年 1 月 1 日）
因执行新收入准则，本公司将提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与基建建设、安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同资产	64,026.22
	递延所得税资产	-5,417.01
	应收账款	-76,193.64
	应付职工薪酬	-21,874.21
	应交税费	-5,662.90
	预付账款	3,646.09
	应付账款	27,219.86
	其他非流动资产	1,376.44
	合同负债	560,440.59
	预收款项	-616,601.51
	其他流动负债	49,106.94

与原收入准则相比，首次执行新收入准则对 2021 年度财务报表相关项目的影响如下：

单位：万元

受影响的资产负债表项目	影响金额 2021 年 12 月 31 日
其他非流动资产	984.25
其他流动资产	381.66
合同负债	1,384,476.32
预收款项	1,510,870.23
其他流动负债	126,393.91

单位：万元

受影响的利润表项目	影响金额 2021 年年度	影响金额 2020 年年度
营业收入	-177,030.37	-5,307.90
营业成本	-177,030.37	1,169.06
税金及附加	-381.66	-
销售费用	-984.25	-1,376.44
净利润	1,365.91	-5,100.53
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,365.91	-5,100.53

（3）新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司经董事会决议自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

①作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 LPR 利率 3.85%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
资产：				
使用权资产	-	-	4,578.54	4,578.54
资产总额	49,266,422.52	--	4,578.54	49,271,001.06
负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	2,198.98	2,198.98
租赁负债	-	-	2,379.56	2,379.56
负债总额	19,530,762.04	-	4,578.54	19,535,340.59

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2021.01.01
使用权资产：	4,578.54
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	4,578.54
原租赁准则下确认的融资租入资产	-
合计：	4,578.54

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

单位：万元

合并资产负债表项目	2021.12.31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
资产：			
使用权资产	5,419.12	-	5,419.12
资产总计	59,352,622.49	59,347,203.37	5,419.12
负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,950,027.06	1,947,984.21	2,042.85
租赁负债	3,642.82	-	3,642.82
负债总计	28,834,448.48	28,828,762.81	5,685.67

②作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 企业会计准则解释第 14 号

2021 年 1 月 26 日，财政部以财会〔2021〕1 号文件发布了《企业会计准则解释第 14 号》(以下简称“解释第 14 号”)。解释第 14 号规范了社会资本方对政府和社会资本合作(PPP)项目合同的会计处理和基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。

PPP 项目合同是指同时符合下列特征的社会资本方与政府方依法依规就 PPP 项目所订立的合同：(1) 社会资本方在合同约定的运营期间内代表政府方使用 PPP 项目资产提供公共产品和服务；(2) 社会资本方在合同约定的期间内就其提供的公共产品和服务获得补偿。PPP 项目合同同时符合下列条件：(1)政府方控制或管制社会资本方使用 PPP 项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格；(2)PPP 项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制 PPP 项目资产的重大剩余权益。

本公司作为社会资本方与政府订立 PPP 项目合同，提供建造服务(含建设和改扩建)或发包给其他方等，按照收入准则确定本公司身份是主要责任人还是代理人进行会计处理，确认合同资产。

如合同约定本公司提供多项服务(如既提供 PPP 项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务)的，按照收入准则的规定，识别合同中的单项履约义务，将交易价格按照各项履约义务的单独售价的相对比例分摊至各项履约义务。

根据合同约定，在项目运营期间，本公司有权向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，在 PPP 项目资产达到预定可使用状态时，将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产。根据合同约定，在项目运营期间，本公司有权收取可确定金额的现金(或其他金融资产)；在 PPP 项目资产达到预定可使用状态时，将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额，超过有权收取可确定金额的现金(或其他金融资产)的差额，确认为无形资产。对于本公司将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产的部分，在相关建造期间确认的合同资产在无形资产项目中列报；对于其他在建造期间确认的合同资产，根据其预计是否自资产负债表日起一年内变现，在合同资产或其他非流动资产项目中列报。根据解释第 14 号，

对于 2021 年 1 月 1 日至解释第 14 号施行日新增的 PPP 项目，按照解释第 14 号规定进行处理；经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

企业会计准则解释第 15 号

2021 年 12 月 30 日，财政部以财会〔2021〕35 号文件发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释第 15 号”)，对资金集中管理相关列报作出了规范，并自发布之日起施行，因此本公司认为采用该规定本年度财务报表无显著影响。

4. 2022 年 1-6 月会计政策变更

2022 年 1-6 月，本公司不存在会计政策变更情形。

二、合并报表的范围变化

(一) 2019 年度合并报表范围的变化

2019 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 5 家，具体情况如下：

表 2019 年发行人合并报表范围的变化

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁运营集团有限公司	深圳	深圳	负责地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作	100	-	设立
深圳地铁建设集团有限公司	深圳	深圳	负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作	100	-	设立
深圳地铁置业集团有限公司	深圳	深圳	负责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、	100	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			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			
深圳地铁国际投资咨询有限公司	深圳	深圳	轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训	100	-	设立
深圳铁路投资建设集团有限公司	深圳	深圳	铁路、城际及其他轨道交通项目客货运输，仓储；铁路、城际及其他轨道交通工程勘察、设计、施工、监理（凭有效资质证开展经营）；铁路、城际及其他轨道交通项目经营及管理；铁路、城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。	100	-	设立

（二）2020 年度合并报表范围的变化

2020 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 6 家，具体情况如下：

表 2020 年发行人合并报表范围的变化

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	深圳	深圳	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100	-	设立
深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	深圳	深圳	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100	-	设立
深圳市十二号线轨道交通有限公司	深圳	深圳	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），许可经营项目是：轨道交通项目的经营和综合利用。	51	-	设立
深圳市建材交易集团有限公司	深圳	深圳	国内贸易；建材及设备销售；轨道交通车辆及零部件销售；轨道交通材料及设备销售；五金产品、安防产品、家具、消防器材、劳保用品、日用百货销售；机械设备销售及租赁；经营电子商务；信息技术咨询服务；供应链解决方案设计、供应链管理咨询；数据库管理、数据库服务；软件开发销售；信息系统集成服务；计算机系统服务；新材料研发、技术推广；道路运输代理。（以上均不含限制项目、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），许可经营项	100	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			目是：砂石开采；建设工程质量检测；检验检测服务；认证服务；预制构件生产；普通货物运输（不含危险品）；仓储服务（不含危险品）			
深圳市深铁罗宝鹏达管理有限公司	深圳	深圳	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100	-	设立
深圳市深铁罗宝鹏拓管理有限公司	深圳	深圳	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100	-	设立

（三）2021 年度合并报表范围的变化

2021 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 3 家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁时刻网络传媒有限公司	深圳	深圳	从事广告业务；会议展览；企业形象策划；多媒体设计；文化活动策划；摄影摄像；会务服务；市场营销策划；展览展示策划；贸易咨询；企业管理咨询（不含限制项目）；多媒体电子产品租赁，商务信息咨询；经营进出口业务；日用百货、文化用品、体育用品、电子产品批发、销售；工艺美术品的销售；计算机软件、信息	55	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；集成电路设计、研发；信息咨询（不含限制项目）。			
深圳市深铁轨道交通创新研究有限责任公司	深圳	深圳	铁路运输辅助活动；轨道交通运营管理系统开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；科技中介服务；创业空间服务；会议及展览服务；科普宣传服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；政策法规课题研究。	66	-	设立
广东深莞惠城际铁路运营有限公司	深圳	深圳	公共铁路运输；铁路机车车辆维修。	100	-	设立

（四）2022 年 1-6 月合并报表范围的变化

2022 年 1-6 月发行人的合并范围内新增设立子公司 4 家，具体情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本
1	广东穗深城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	68.18	68.18	50,000.00
2	广东深大城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.55	63.55	100,000.00
3	广东大鹏城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.77	63.77	50,000.00
4	广东深惠城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	57.57	57.57	100,000.00

截至 2022 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下表所示：

表 截至 2022 年 6 月 30 日合并范围内子公司情况

序号	企业名称	主营业务	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本
1	深圳地铁运	负责地铁1、2、3、5、7、9、11号线的运营服	100.00	100.00	9,000.00

	营集团有限公司	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			
2	深圳地铁建设集团有限公司	负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作	100.00	100.00	9,000.00
3	深圳地铁置业集团有限公司	负责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	100.00	100.00	113,300.00
4	深圳地铁国际投资咨询有限公司	轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训	100.00	100.00	20,000.00
5	深圳地铁物业管理发展有限公司	站城一体化开发（含地下空间）管理与经营、物业租赁、房地产经纪，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；广告业务；环境设计；园林绿化工程；房屋维护、维修；地铁多种资源开发利用和经营	100.00	100.00	1,000.00
6	深圳市市政设计研究院有限公司	承担市政公用、建筑、公路、城市公共交通、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）	100.00	100.00	6,000.00
7	深圳地铁教育培训中心	为深圳市地铁交通提供服务。城市轨道交通相关工种的职业技能培训管理培训	100.00	100.00	2,030.00
8	深圳地铁前海国际发展有限公司	投资建设与运营服务	100.00	100.00	2,362,960.00
9	深圳市地铁商业管理有限公司	酒店管理，企业咨询管理，房地产经纪，在合法取得土地使用权范围内的站城一体化开发经营业务	100.00	100.00	10,000.00

10	深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司	地铁运营管理	100.00	100.00	15万比尔
11	深圳地铁工程咨询有限公司	工程项目管理、工程监理、工程招标代理、工程咨询、工程造价咨询	100.00	100.00	2,000.00
12	深圳市地铁三号线投资有限公司	轨道交通项目的筹划、建设、经营、开发和综合利用；地铁资源和地铁物业的综合开发	80.00	80.00	150,000.00
13	深圳平南铁路有限公司	从事平南铁路建设、经营以及配套的装卸、仓储业务；经营铁路运输设备及器材、代办运输、代售车票以及平南铁路沿线的灯箱、霓虹灯广告等业务	75.00	75.00	22,152.00
14	深圳地铁诺德投资发展有限公司	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	51.00	51.00	2,000.00
15	深圳地铁万科投资发展有限公司	资产经营及管理，酒店、办公楼、商铺、公寓经营与管理	51.00	51.00	5,000.00
16	深圳铁路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。	100.00	100.00	20,000.00
17	深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100.00	100.00	40.80
18	深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。（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）	100.00	100.00	61.20
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），许可经营项目是：轨道交通项目的经营和综合利用。	51.00	51.00	10,000.00

20	深圳市建材交易集团有限公司	国内贸易；建材及设备销售；轨道交通车辆及零部件销售；轨道交通材料及设备销售；五金产品、安防产品、家具、消防器材、劳保用品、日用百货销售；机械设备销售及租赁；经营电子商务；信息技术咨询服务；供应链解决方案设计、供应链管理咨询；数据库管理、数据库服务；软件开发销售；信息系统集成服务；计算机系统服务；新材料研发、技术推广；道路运输代理。（以上均不含限制项目、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），许可经营项目是：砂石开采；建设工程质量检测；检验检测服务；认证服务；预制构件生产；普通货物运输（不含危险品）；仓储服务（不含危险品）	100.00	100.00	100,000.00
21	深圳地铁时刻网络传媒有限公司	从事广告业务；会议展览；企业形象策划；多媒体设计；文化活动策划；摄影摄像；会务服务；市场营销策划；展览展示策划；贸易咨询；企业管理咨询（不含限制项目）；多媒体电子产品租赁，商务信息咨询；经营进出口业务；日用百货、文化用品、体育用品、电子产品批发、销售；工艺美术品的销售；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；集成电路设计、研发；信息咨询（不含限制项目）。（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）	55.00	55.00	550.00
22	深圳市深铁轨道交通创新研究有限责任公司	铁路运输辅助活动；轨道交通运营管理系统开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；科技中介服务；创业空间服务；会议及展览服务；科普宣传服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；政策法规课题研究。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	66.00	66.00	660.00
23	广东深莞惠城际铁路运营有限公司	公共铁路运输；铁路机车车辆维修。	100.00	100.00	62,000.00
24	深圳市深铁罗宝鹏拓管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	100.00

25	深圳市深铁罗宝鹏达管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	100.00
26	广东穗深城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	68.18	68.18	50,000.00
27	广东深大城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.55	63.55	100,000.00
28	广东大鹏城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.77	63.77	50,000.00
29	广东深惠城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	57.57	57.57	100,000.00

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	3,481,595.27	2,032,700.19	1,476,850.85	1,210,779.40
交易性金融资产	190,000.00	50,077.89	-	-
应收票据	93.11	-	19.00	122.20
应收账款	102,547.54	91,312.97	110,961.19	74,659.85
预付款项	47,716.87	38,699.75	34,966.56	22,105.68
其他应收款	606,002.17	595,893.52	854,451.37	881,763.08
存货	8,324,222.66	8,273,227.17	5,988,732.71	5,047,345.26
合同资产	52,256.97	61,373.20	-	-
持有待售资产	2,809.20	2,809.20	-	-
一年内到期的非流动资产	100,000.00	-	-	-
其他流动资产	664,836.09	1,118,767.94	1,044,013.95	869,003.41

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产合计	13,572,079.88	12,264,861.82	9,509,995.62	8,105,778.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	301,860.79	231,860.79
债权投资	189,661.74	139,860.00	-	-
长期股权投资	11,107,654.01	10,772,011.21	9,984,405.05	8,877,195.52
其他权益工具投资	469,334.21	446,477.21	-	-
投资性房地产	995,997.87	997,641.03	644,088.09	418,865.35
固定资产	20,813,185.93	21,017,240.74	15,389,170.32	14,367,016.58
在建工程	13,905,417.97	12,521,955.74	12,324,742.73	9,226,865.30
使用权资产	4,671.72	5,419.12	-	-
无形资产	199,319.61	192,514.24	194,751.36	187,656.57
商誉	6,505.17	6,505.17	6,505.17	6,505.17
长期待摊费用	67,306.34	54,807.99	26,326.25	883.62
递延所得税资产	7,649.99	23,409.78	11,183.93	10,136.03
其他非流动资产	1,049,167.86	908,008.81	873,393.20	846,246.13
非流动资产合计	48,815,872.42	47,085,851.03	39,756,426.90	34,173,231.07
资产总计	62,387,952.30	59,350,712.85	49,266,422.52	42,279,009.94
流动负债：				
短期借款	40,275.35	37,043.28	133,000.00	230,000.00
应付票据	5,472.43	-	-	-
应付账款	3,803,018.69	4,125,111.69	2,921,505.26	2,300,085.63
预收款项	29,111.68	24,515.57	652,004.71	1,718,251.91
合同负债	1,403,609.79	1,384,476.32	-	-
应付职工薪酬	126,173.10	149,395.86	146,387.94	132,103.02
应交税费	14,273.62	48,513.52	25,435.11	499,030.09
其他应付款	305,191.83	322,608.15	391,716.65	265,960.23
一年内到期的非流动负债	2,237,161.98	1,950,027.06	834,750.97	774,767.25
其他流动负债	3,083,557.92	2,885,498.81	1,663,348.27	800,000.00

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动负债合计	11,047,846.40	10,927,190.26	6,768,148.91	6,720,198.11
非流动负债：				
长期借款	7,086,911.66	6,472,127.36	5,620,950.13	5,014,279.65
应付债券	5,843,705.35	6,563,629.76	3,834,595.98	404,312.90
租赁负债	248.96	3,642.82		
长期应付款	6,430,817.28	4,616,817.28	3,075,905.76	2,540,223.53
预计负债	121.03	121.03	369.97	6,443.36
递延收益	60,158.64	48,360.44	37,446.73	15,428.54
递延所得税负债	2,507.90	2,507.90	21.34	26.96
其他非流动负债	200,051.63	200,051.63	193,323.21	193,323.21
非流动负债合计	19,624,522.45	17,907,258.22	12,762,613.13	8,174,038.15
负债合计	30,672,368.84	28,834,448.48	19,530,762.04	14,894,236.27
所有者权益：				
实收资本（或股本）	4,594,316.00	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00
资本公积	23,870,028.40	22,790,228.40	22,218,575.77	20,973,127.98
其它综合收益	-11,384.07	-11,356.22	-56,793.19	-61,854.99
专项储备	3,170.71	779.70	698.81	431.61
盈余公积	409,537.89	409,537.89	371,273.39	251,314.39
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	2,525,833.67	2,503,840.99	2,443,986.15	1,650,021.15
归属于母公司股东权益	31,391,502.62	30,287,346.77	29,572,056.93	27,220,176.14
少数股东权益	324,080.84	228,917.61	163,603.54	164,597.53
所有者权益合计	31,715,583.45	30,516,264.38	29,735,660.48	27,384,773.67
负债和所有者权益总计	62,387,952.30	59,350,712.85	49,266,422.52	42,279,009.94

2. 合并利润表

表 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,197,501.28	1,639,665.86	2,082,809.85	2,099,000.50

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：营业成本	1,021,349.35	1,333,913.35	1,347,238.56	1,429,462.82
营业税金及附加	172,763.91	227,258.86	410,757.84	299,495.51
销售费用	4,792.87	5,381.40	9,655.07	7,123.93
管理费用	45,976.82	116,000.77	101,708.70	93,871.41
研发费用	3,338.88	9,121.71	4,774.03	4,522.93
财务费用	144,917.56	303,121.21	259,218.12	257,354.93
加：其他收益	2,877.23	13,705.37	3,643.47	5,216.89
资产减值损失	-6,508.99	6,282.21	5,302.50	5,461.68
投资收益	335,491.75	640,875.14	1,165,414.42	1,172,504.20
资产处置收益	-1.06	2,127.42	-	-1.94
公允价值变动收益	-	77.89	-	-
信用减值损失	281.72	600.59	-	-
二、营业利润	136,502.54	294,771.58	1,113,212.92	1,179,426.44
加：营业外收入	818.21	1,808.85	1,070.11	745.49
减：营业外支出	1,892.26	-9.64	-745.57	11,284.07
三、利润总额	135,428.49	296,590.08	1,115,028.60	1,168,887.86
减：所得税费用	73,108.03	7,602.41	4,800.00	2,146.74
四、净利润	62,320.45	288,987.67	1,110,228.60	1,166,741.11
减：少数股东损益	-8,912.40	-10,689.68	-17,010.74	-14,468.51
五、归属于母公司所有者的净利润	71,232.85	299,677.35	1,127,239.34	1,181,209.63

3. 合并现金流量表

表 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,317,105.11	2,670,541.26	1,065,748.17	1,413,543.77
收到的税费返还	515,200.80	289,931.67	305,997.61	1,004.90
收到的其它与经营活动有关的现金	206,762.66	637,826.59	227,455.06	2,317,739.80

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	2,039,068.57	3,598,299.52	1,599,200.84	3,732,288.47
购买商品接受劳务支付的现金	618,506.96	3,535,982.09	1,926,242.66	505,469.67
支付给职工以及为职工支付的现金	352,049.45	618,185.29	525,733.18	469,994.61
支付的各项税费	154,701.04	409,573.17	88,014.72	210,470.48
支付的其它与经营活动有关的现金	143,415.99	339,729.21	124,935.19	414,389.66
经营活动现金流出小计	1,268,673.44	4,903,469.76	2,664,925.74	1,600,324.42
经营活动产生的现金流量净额	770,395.13	-1,305,170.24	-1,065,724.90	2,131,964.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	260,000.00	400,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	8,458.86	417,647.34	332,542.39	341,543.35
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收到的现金净额	1.01	10,026.36	1.78	133.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	0.23	-
收到的其它与投资活动有关的现金	11,122.65	-	6,000.00	-
投资活动现金流入小计	279,582.52	827,673.70	338,544.54	341,676.93
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	1,951,838.87	5,356,360.17	3,908,768.62	3,609,444.55
投资所支付的现金	526,357.31	724,552.23	164,624.00	211,315.00
支付的其它与投资活动有关的现金	16,537.35	-	190,643.35	-
投资活动现金流出小计	2,494,733.53	6,080,912.40	4,264,035.97	3,820,759.55
投资活动产生的现金流量净额	-2,215,151.02	-5,253,238.70	-3,925,491.43	-3,479,082.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	1,267,271.28	573,456.65	1,749,993.44	1,143,400.00
借款所收到的现金	840,700.86	3,136,061.50	6,095,197.90	1,723,067.33
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
发行债券收到的现金	3,869,820.00	7,607,940.00	-	800,000.00
筹资活动现金流入小计	5,977,792.14	11,317,458.15	7,845,191.34	3,666,467.33
偿还债务所支付的现金	2,693,519.73	3,594,377.45	2,058,272.00	1,925,283.18

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	386,569.89	598,863.58	507,967.22	407,011.06
支付的其它与筹资活动有关的现金	5,221.27	8,524.01	19,458.19	30,029.94
筹资活动现金流出小计	3,085,310.90	4,201,765.04	2,585,697.40	2,362,324.17
筹资活动产生的现金流量净额	2,892,481.24	7,115,693.11	5,259,493.94	1,304,143.16
四、汇率变动产生的现金流量净额	-	-1,033.06	-217.57	-243.49
五、现金及现金等价物净增加额	1,447,725.36	556,251.12	268,060.03	-43,218.90
加：期初现金及现金等价余额	2,031,202.60	1,474,951.48	1,206,891.45	1,250,110.35
六、期末现金及现金等价物余额	3,478,927.96	2,031,202.60	1,474,951.48	1,206,891.45

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	2,952,117.37	1,730,104.18	1,132,040.12	1,031,548.91
交易性金融资产	190,000.00	50,077.89	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	19,364.80	12,397.14	24,313.86	13,068.26
预付款项	10,810.94	9,463.60	15,226.62	7,716.88
其他应收款	1,753,261.60	1,154,514.21	1,565,332.13	1,214,756.25
存货	5,551,703.40	5,293,512.25	3,553,433.47	2,654,277.57
划分为持有待售的资产	2,809.20	2,809.20	-	-
一年内到期的非流动资产	100,000.00	-	-	-
其他流动资产	616,176.30	632,138.17	527,351.15	627,592.93
流动资产合计	11,196,243.61	8,885,016.63	6,817,697.35	5,548,960.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	231,853.79	231,853.79

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
债权投资	139,860.00	857,885.14	-	-
其他权益工具投资	259,019.59	259,019.59	-	-
长期股权投资	15,446,677.41	14,950,313.99	14,455,309.50	12,292,031.74
投资性房地产	995,997.87	997,641.03	644,088.09	418,865.35
固定资产	18,488,622.23	18,674,156.14	13,007,887.52	12,910,355.05
在建工程	13,480,576.69	12,085,849.28	11,866,781.57	8,723,422.65
无形资产	14,442.17	7,425.10	2,148.18	2,084.81
长期待摊费用	35,549.59	29,164.61	-	-
其他非流动资产	648,168.90	650,217.79	885,573.89	841,000.14
非流动资产合计	49,508,914.43	48,511,672.68	41,093,642.53	35,419,613.53
资产合计	60,705,158.04	57,396,689.31	47,911,339.88	40,968,574.32
流动负债：				
短期借款	40,275.35	37,043.28	10,000.00	230,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,742,388.63	4,061,165.59	2,890,425.64	2,196,144.55
预收款项	138.97	2,527.65	599,207.91	1,673,764.17
合同负债	709,607.01	249,861.46		
应付职工薪酬	38,120.49	43,517.07	69,718.98	71,662.21
应交税费	2,709.40	11,302.73	6,712.66	478,525.20
其他应付款	1,205,960.46	952,096.68	333,230.68	233,603.44
一年内到期的非流动负债	2,144,855.95	1,860,243.83	766,572.97	690,388.86
其他流动负债	2,903,839.86	2,781,276.08	1,658,306.74	800,000.00
流动负债合计	10,787,896.12	9,999,034.35	6,334,175.58	6,374,088.44
非流动负债：				
长期借款	6,262,295.22	5,796,808.85	5,154,910.09	4,480,061.61
应付债券	5,843,705.35	6,563,629.76	3,834,595.98	404,312.90
长期应付款	5,807,321.78	3,993,321.78	2,352,721.78	1,917,039.55
预计负债	121.03	121.03	369.97	6,443.36

项目	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
递延收益	57,858.55	44,294.44	36,210.22	14,150.00
其他非流动负债	193,323.21	193,323.21	193,323.21	193,323.21
非流动负债合计	18,164,625.14	16,591,499.07	11,572,131.26	7,015,330.63
负债合计	28,952,521.26	26,590,533.43	17,906,306.85	13,389,419.07
所有者权益 (或股东权益)：				
实收资本（或股本）	4,594,316.00	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00
资本公积	23,874,125.13	22,794,325.13	22,222,697.49	20,977,249.71
其他综合收益	-13,985.28	-13,985.28	-53,124.59	-60,057.42
专项储备	1,816.09	19.40	52.25	9.78
盈余公积	409,537.89	409,537.89	371,273.39	251,314.39
未分配利润	2,886,826.95	3,021,942.74	2,869,818.47	2,003,502.79
所有者权益合计	31,752,636.78	30,806,155.89	30,005,033.03	27,579,155.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60,705,158.04	57,396,689.31	47,911,339.88	40,968,574.32

2. 母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	278,800.35	1,365,865.82	1,875,352.12	1,859,639.65
减：营业成本	567,296.59	1,685,319.75	1,139,374.80	1,182,039.48
税金及附加	12,527.84	1,117,589.89	407,279.92	297,332.99
销售费用	3,547.78	221,357.52	7,745.59	6,326.60
管理费用	19,995.53	5,200.68	55,305.83	56,585.77
研发费用	49.31	55,947.50	200.86	84.86
财务费用	89,752.53	1,691.85	231,850.77	226,212.45
加：其他收益	117.26	2,241.16	824.86	1,336.46
投资收益	327,305.07	700,558.73	1,165,075.96	1,172,766.62
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-1.94

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公允价值变动损益	-	77.89		
信用减值损失	-	-1,237.70		
二、营业利润	-86,946.91	382,186.16	1,199,495.15	1,265,158.64
加：营业外收入	623.84	797.52	628.25	233.54
减：营业外支出	6.62	-240.37	-866.15	11,203.18
三、利润总额	-86,329.69	383,224.05	1,200,989.56	1,254,189.01
减：所得税	-	579.06	1,399.54	
四、净利润	-86,329.69	382,644.99	1,199,590.02	1,254,189.01
五、其他综合收益的税后净额	-	39,139.31	6,932.83	17,483.73
六、综合收益总额	-86,329.69	421,784.30	1,206,522.85	1,271,672.74

3. 母公司现金流量表

表 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	778,810.35	1,209,287.27	848,551.90	1,162,880.34
收到的税费返还	206,176.08	289,491.86	305,997.61	1,004.65
收到其他与经营活动有关的现金	612,764.32	520,397.24	209,611.10	2,337,950.71
经营活动现金流入小计	1,597,750.75	2,019,176.38	1,364,160.62	3,501,835.71
购买商品、接受劳务支付的现金	695,282.58	3,294,294.70	1,988,422.16	420,278.14
支付给职工以及为职工支付的现金	21,978.04	58,989.20	193,151.81	299,552.11
支付的各项税费	45,196.57	267,675.29	57,875.63	192,684.16
支付其他与经营活动有关的现金	119,438.32	193,392.04	545,392.53	560,638.02
经营活动现金流出小计	881,895.52	3,814,351.22	2,784,842.12	1,473,152.43
经营活动产生的现金流量净额	715,855.22	-1,795,174.85	-1,420,681.51	2,028,683.28

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	260,000.00	1,984,343.88	-	-
取得投资收益收到的现金	16,314.36	500,890.93	332,542.39	341,543.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	183.20	1.78	2.75
收到其他与投资活动有关的现金	27,705.92	-	149,000.00	-
投资活动现金流入小计	304,020.28	2,485,418.02	481,544.16	341,546.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,758,108.10	5,187,021.24	3,898,531.13	3,593,483.18
投资支付的现金	672,342.41	1,780,122.69	115,785.42	264,310.00
支付其他与投资活动有关的现金			79,879.08	133,000.00
投资活动现金流出小计	2,430,450.51	6,967,143.94	4,094,195.63	3,990,793.18
投资活动产生的现金流量净额	-2,126,430.23	-4,481,725.92	-3,612,651.46	-3,649,247.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,163,800.00	496,455.00	1,635,000.00	1,143,400.00
取得借款收到的现金	651,044.99	2,839,277.44	5,965,197.90	1,723,067.33
发行债券收到的现金	3,869,820.00	7,607,940.00	-	800,000.00
筹资活动现金流入小计	5,684,664.99	10,943,672.44	7,600,197.90	3,666,467.33
偿还债务支付的现金	2,670,671.64	3,471,377.45	1,972,332.00	1,746,332.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	378,610.24	590,396.67	475,974.08	373,225.96
支付其他与筹资活动有关的现金	2,794.91	5,902.83	15,523.47	17,320.94
筹资活动现金流出小计	3,052,076.78	4,067,676.96	2,463,829.55	2,136,878.89
筹资活动产生的现金流量净额	2,632,588.20	6,875,995.49	5,136,368.35	1,529,588.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-176.46	-243.49
五、现金及现金等价物净增加额	1,222,013.19	599,094.72	102,858.92	-91,218.86

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	1,730,104.18	1,131,009.46	1,028,150.54	1,119,369.40
六、期末现金及现金等价物余额	2,952,117.37	1,730,104.18	1,131,009.46	1,028,150.54

四、报告期内主要财务指标

表 报告期内发行人主要财务数据和财务指标

项目	2022 年 1-6 月/6 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	6,238.80	5,935.07	4,926.64	4,227.90
总负债（亿元）	3,067.24	2,883.44	1,953.08	1,489.42
全部债务（亿元）	2,136.67	1,927.64	1,226.83	773.27
所有者权益（亿元）	3,171.56	3,051.63	2,973.57	2,738.48
营业总收入（亿元）	119.75	163.97	208.28	209.90
利润总额（亿元）	13.54	29.66	111.50	116.89
净利润（亿元）	6.23	28.90	111.02	116.67
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	5.23	29.12	110.84	117.73
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.23	29.63	110.84	119.17
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.12	29.97	112.72	118.12
经营活动产生现金流量净额（亿元）	77.04	-130.52	-106.57	213.20
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-221.52	-525.32	-392.55	-347.91
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	289.25	711.57	525.95	130.41
流动比率（倍）	1.23	1.12	1.41	1.21
速动比率（倍）	0.48	0.37	0.52	0.46
资产负债率（%）	49.16	48.58	39.64	35.23
债务资本比率（%）	40.25	38.71	29.21	22.02
营业毛利率（%）	14.71	18.65	35.32	31.90
平均总资产回报率（%）	0.10	0.49	2.25	2.76
加权平均净资产收益率（%）	0.20	0.96	3.89	4.55
EBITDA（亿元）	50.73	95.10	168.67	175.57

项目	2022 年 1-6 月/6 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
EBITDA 全部债务比 (%)	2.37	4.93	13.75	22.71
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.51	1.69	4.20	5.77
应收账款周转率 (次)	12.35	16.21	22.44	24.83
存货周转率 (次)	0.12	0.19	0.24	0.27

注：2022 年 1-6 月数据未年化

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债总额/资产总额

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(7) 平均总资产回报率=净利润/[(期初资产总计+期末资产总计) /2]

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

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

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

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

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

五、管理层讨论与分析

发行人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

表 发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2022-06-30		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								

项目	2022-06-30		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,481,595.27	5.58	2,032,700.19	3.42	1,476,850.85	3.00	1,210,779.40	2.86
交易性金融资产	190,000.00	0.30	50,077.89	0.08	-	-	-	-
应收票据	93.11	0.00	-	-	19.00	0.00	122.20	0.00
应收账款	102,547.54	0.16	91,312.97	0.15	110,961.19	0.23	74,659.85	0.18
预付款项	47,716.87	0.08	38,699.75	0.07	34,966.56	0.07	22,105.68	0.05
其他应收款	606,002.17	0.97	595,893.52	1.00	854,451.37	1.73	881,763.08	2.09
存货	8,324,222.66	13.34	8,273,227.17	13.94	5,988,732.71	12.16	5,047,345.26	11.94
合同资产	52,256.97	0.08	61,373.20	0.10	-	-	-	-
持有待售资产	2,809.20	0.00	2,809.20	0.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	100,000.00	0.16	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	664,836.09	1.07	1,118,767.94	1.89	1,044,013.95	2.12	869,003.41	2.06
流动资产合计	13,572,079.88	21.75	12,264,861.82	20.67	9,509,995.62	19.30	8,105,778.87	19.17
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	301,860.79	0.61	231,860.79	0.55
债权投资	189,661.74	0.30	139,860.00	0.24	-	-	-	-
长期股权投资	11,107,654.01	17.80	10,772,011.21	18.15	9,984,405.05	20.27	8,877,195.52	21.00
其他权益工具投资	469,334.21	0.75	446,477.21	0.75	-	-	-	-
投资性房地产	995,997.87	1.60	997,641.03	1.68	644,088.09	1.31	418,865.35	0.99
固定资产	20,813,185.93	33.36	21,017,240.74	35.41	15,389,170.32	31.24	14,367,016.58	33.98
在建工程	13,905,417.97	22.29	12,521,955.74	21.10	12,324,742.73	25.02	9,226,865.30	21.82
使用权资产	4,671.72	0.01	5,419.12	0.01	-	-	-	-
无形资产	199,319.61	0.32	192,514.24	0.32	194,751.36	0.40	187,656.57	0.44
商誉	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01	6,505.17	0.02
长期待摊费用	67,306.34	0.11	54,807.99	0.09	26,326.25	0.05	883.62	0.00
递延所得税资产	7,649.99	0.01	23,409.78	0.04	11,183.93	0.02	10,136.03	0.02

项目	2022-06-30		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	1,049,167.86	1.68	908,008.81	1.53	873,393.20	1.77	846,246.13	2.00
非流动资产合计	48,815,872.42	78.25	47,085,851.03	79.33	39,756,426.90	80.70	34,173,231.07	80.83
资产总计	62,387,952.30	100.00	59,350,712.85	100.00	49,266,422.52	100.00	42,279,009.94	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人资产总额分别为 42,279,009.94 万元、49,266,422.52 万元、59,350,712.85 万元及 62,387,952.30 万元，资产逐年增加，资产实力雄厚。2020 年末较 2019 年末增加 6,987,412.58 万元，增幅 16.53%；2021 年末较 2020 年末增加 10,084,290.33 万元，增幅 20.47%，2022 年 6 月末较 2021 年末增加 3,037,239.45 万元，增幅 5.12%，变动幅度不大，近一年又一期占总资产比重较大的科目主要是固定资产、长期股权投资、在建工程、存货、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；最近三年又一期末，公司货币资金分别为 1,210,779.40 万元、1,476,850.85 万元、2,032,700.19 万元及 3,481,595.27 万元，占总资产比例分别为 2.86%、3.00%、3.42%及 5.58%；2020 年末较 2019 年末增加 266,071.45 万元，增幅 21.98%；2021 年末较 2020 年末增加 555,849.34 万元，增幅 37.64%，主要系 2022 年度公司发行多期公司债券和债务融资工具融资；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 1,448,895.08 万元，增幅 71.28%。

表 近一年一期末发行人货币资金科目明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
库存现金	13.55	15.21

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
银行存款	3,478,730.96	2,029,328.59
其他货币资金	2,850.77	3,356.39
合计	3,481,595.27	2,032,700.19
其中：存放在境外的款项总额	1,167.04	1,172.98

表 近一年一期末发行人受限制的货币资金

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
履约保证金	2,587.31	1,417.59
定期存款	80.00	80.00
合计	2,667.31	1,497.59

(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其他工程往来款项；最近三年又一期末，发行人应收账款分别为 74,659.85 万元、110,961.19 万元、91,312.97 万元和 102,547.54 万元，占总资产比例分别为 0.18%、0.23%、0.15% 和 0.16%；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 年末较 2020 年末减少 19,648.22 万元，降幅为 17.71%；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 11,234.57 万元，增幅为 12.30%。

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 2021 年末及 2022 年 6 月末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2022 年 6 月末	2021 年末
1 年以内（含 1 年）	87,061.08	75,927.96
1 至 2 年	15,633.43	15,382.80
2 至 3 年	2,287.01	2,483.70
3 年以上	5,502.08	5,735.86

账龄	2022 年 6 月末	2021 年末
小计	110,483.60	99,530.33
减：坏账准备	7,936.07	8,217.37
合计	102,547.54	91,312.97

表 截至 2021 年末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备	是否关联方
中铁十四局集团有限公司	货款	8,345.80	8.39	166.92	否
中国航空技术国际控股有限公司	咨询服务款	5,615.98	5.64	112.32	否
中国建筑第五工程局有限公司	货款	5,166.72	5.19	103.33	否
中铁物贸集团深圳有限公司	货款	4,760.61	4.78	95.21	否
中铁十一局集团有限公司	货款	3,803.98	3.82	76.08	否
合计	-	27,693.09	27.82	553.86	-

表 截至 2022 年 6 月末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备	是否关联方
中铁十四局集团有限公司	材料款	11,240.91	10.96	112.41	否
中国建筑第五工程局有限公司	材料款	5,763.46	5.62	57.63	否
中国航空技术国际控股有限公司	咨询服务	5,615.98	5.48	62.42	否
中国建筑第二工程局有限公司	材料款	5,576.12	5.44	55.76	否
中铁十六局集团有限公司	材料款	4,145.54	4.04	41.46	否
合计	-	32,342.01	31.54	329.68	-

(3) 其他应收款

发行人其他应收款主要是站城一体化开发项目合作方的应收款；最近三年又一期末，发行人其他应收款分别为 881,763.08 万元、854,451.37 万元、595,893.52

万元和 606,002.17 万元，占总资产比例分别为 2.09%、1.73%、1.00% 和 0.97%；2020 年末较 2019 年末减少 27,311.71 万元，降幅为 3.10%；2021 年末较 2020 年末减少 258,557.85 万元，降幅为 30.26%，主要原因是根据项目资金需求收回项目合作方利润划拨款项；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 10,108.65 万元，增幅为 1.70%。

表 2021 年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 年末
1 年以内（含 1 年）	358,849.32
1 至 2 年	39,895.65
2 至 3 年	55,920.52
3 至 4 年	114,443.27
4 至 5 年	862.03
5 年以上	28,244.76
小计	598,215.55
减：坏账准备	6,359.14
合计	591,856.41

表 2021 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	款项性质	2021 年末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	是否关联方
万科企业股份有限公司	项目预计利润划拨款	433,832.36	433.83	1-5 年	73.23	是
中国中铁股份有限公司	项目预计利润划拨款	77,167.65	77.17	3-4 年	13.03	否
深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	应收未到位的注册资本金	20,000.00	20.00	5 年以上	3.38	否
深圳市财政委员会	应收工程款	2,839.91	2.84	5 年以上	0.48	否
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	保证金	2,450.00	2.45	1 年以内	0.41	否
合计	-	536,289.91	536.29	-	90.52	-

表 2022 年 6 月末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	款项性质	2022 年 6 月末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	是否关联方
万科股份有限公司	项目预计利润划拨款	432,313.36	4,338.00	1-5 年	71.34	是
中国中铁公司	项目预计利润划拨款	72,267.65	723.00	3-4 年	11.93	否
深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	应收未到位的注册资本金	20,000.00	200.00	5 年以上	3.30	否
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	项目股权转让款	10,240.31	0.00	1 年以内	1.69	是
深圳市财政局	代垫工程款	3,052.17	28.00	5 年以上	0.50	否
合计	-	537,873.49	5,289.00	-	88.76	-

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，发行人其他应收款项的形成，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。

截至 2022 年 9 月末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 165,301.74 万元，不超过最近一年经审计总资产 3%。

(4) 存货

最近三年又一期末，发行人存货分别为 5,047,345.26 万元、5,988,732.71 万元、8,273,227.17 万元和 8,324,222.66 万元，占总资产比例分别为 11.94%、12.16%、13.94%和 13.34%。发行人存货主要包括站城一体化开发项目及政府代建项目的开发成本和原材料，2020 年末较 2019 年末增加 941,387.45 万元，增幅 18.65%；2021 年末较 2020 年末增加 2,284,494.46 万元，增幅 38.15%，主要原因是安托山项目、赤湾停车场物业开发项目、松岗车辆段商业项目等项目的在建开发成本大

幅上升；2022 年 6 月年末较 2021 年末增加 50,995.49 万元，增幅 0.62%，变动不大。

表 发行人 2021 年末及 2022 年 6 月末存货构成情况

单位：万元

存货种类	2022 年 6 月末			2021 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	8,135,200.05	-	8,135,200.05	8,063,523.35	-	8,063,523.35
开发产品	131,956.29	-	131,956.29	152,101.40	-	152,101.40
原材料	57,066.32	-	57,066.32	57,550.43	-	57,550.43
周转材料	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	51.99	-	51.99
合计	8,324,222.66	-	8,324,222.66	8,273,227.17	-	8,273,227.17

表 发行人截至 2022 年 6 月末开发成本前十大项目明细

单位：万元

项目	2021 年末余额	本期增加	本期减少	2022 年 6 月末余额
前海枢纽商业开发项目	1,449,833.80	17,365.79	-	1,467,199.59
赤湾停车场物业开发项目	871,130.39	1,052.81	-	872,183.20
安托山商业开发项目	1,046,154.32	80,374.31	354,539.54	771,989.09
长圳车辆段上盖综合物业开发项目	801,547.01	22,760.21	-	824,307.22
龙胜车辆段上盖综合物业开发项目	695,444.05	20,416.45	-	715,860.51
松岗车辆段商业项目	679,455.53	31,736.51	-	711,192.04
红树湾项目	617,286.59	44,667.57	-	661,954.16
大运枢纽物业开发项目	541,519.11	16,522.48	-	558,041.59
沙浦围商业开发项目	177,900.00	5,406.88	-	183,306.88
前海时代二期商业开发 4#地块	111,435.86	9,616.95	-283.99	121,336.80
合计	6,991,706.67	249,919.94	354,255.55	6,887,371.06

(5) 其他流动资产

最近三年又一期末，发行人其他流动资产分别为 869,003.41 万元、1,044,013.95 万元、1,118,767.94 万元和 664,836.09 万元，占总资产比例分别为

2.06%、2.12%、1.89%和 1.07%。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各项税项，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；2021 年末较 2020 年末增加 74,753.99 万元，增幅为 7.16%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 453,931.85 万元，降幅 40.57%，主要原因是未抵扣的进项税大幅减少。

表 发行人 2021 年末及 2022 年 6 月末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
未抵扣的进项税	13,970.53	993,852.77
预缴增值税	637,639.15	24,319.20
预缴城建税	1,113.37	2,258.24
预缴教育费附加	476.78	967.82
预缴地方教育附加	317.97	645.21
佛山市南海区万铁房地产项目借款	-	47,351.74
预缴的企业所得税	1,077.38	14,671.14
预缴土增税	-	34,129.60
预缴其他税费	0.60	190.54
合同印花税	-	381.66
预付地价款	10,240.31	-
合计	664,836.09	1,118,767.94

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 8,877,195.52 万元、9,984,405.05 万元、

10,772,011.21 万元和 11,107,654.01 万元, 占总资产比例分别为 21.00%、20.27%、18.15%和 17.80%; 2020 年末较 2019 年末增加 1,107,209.53 万元, 增幅为 12.47%; 2021 年末较 2020 年末增加 787,606.16 万元, 增幅为 7.89%; 2022 年 6 月末较 2021 年末增加 335,642.80 万元, 增幅 3.12%。

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	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
一、合营企业		
深圳市朗通房地产开发有限公司	89,559.64	89,559.64
深圳中车轨道车辆有限公司	40,496.21	40,496.21
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	-	-
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	2,060.85	2,060.85
二、联营企业		
深圳报业地铁传媒有限公司	4,376.67	4,376.67
深圳市深圳通有限公司	13,376.09	13,376.09
深圳市现代有轨电车有限公司	24,719.40	24,719.40
万科企业股份有限公司	10,347,976.18	10,023,992.55
中铁检验认证（深圳）有限公司	1,245.29	1,207.91
广深港客运专线有限责任公司	435,095.70	435,095.70
郑州中建深铁轨道交通有限公司	59,016.30	59,016.30
深圳海陆达运输实业有限公司	-	70.00
深圳华溢储运有限公司	270.26	270.26
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	77,530.71	77,839.63
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	11,930.71	
合计	11,107,654.01	10,772,081.21

(2) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要是包括站城一体化开发项目中用于出租的房产; 最近三年又一期末, 公司投资性房地产分别为 418,865.35 万元、644,088.09 万元、997,641.03 万元及 995,997.87 万元, 占总资产比例分别为 0.99%、1.31%、1.68%

及 1.60%。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 年末较 2020 年末增加 353,552.94 万元，增幅为 54.89%，主要原因是 2021 年度发行人将深圳北站 A1 商业开发、深圳北站 D1 商业开发、置业大厦、汇隆商务中心车库、汇德大厦二期 1 座第 12 层项目从存货中开发产品转为投资性房地产和中信地下广场由固定资产转为投资性房地产。2022 年 6 月末较 2021 年末投资性房地产降低 1,643.16 万元，降幅为 0.16%，变化不大。

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	2021 年末余额	本年增加额	2022 年 6 月末余额
一、账面原值（房屋、建筑物）	1,046,558.60	11,086.26	1,057,644.87
二、累计折旧（摊销）	48,917.57	12,729.42	61,647.00
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值	997,641.03	-	995,997.87

表 近一年又一期发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目名称	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
前海时代项目	241,160.10	243,200.60
地铁金融科技大厦	107,196.72	108,544.61
横岗锦荟广场	51,830.69	52,270.24
皇冠假日酒店	104,084.30	105,393.89
山海津车库	10.61	10.69
山海韵车库	43.64	44.01
深圳北站 B1b 商业开发	12,030.05	12,177.62
深圳北站 C1 商业开发	39,460.60	40,111.22
世界之窗地下开发	7,569.58	7,709.01
北站 D2 商业开发	14,897.90	3,895.65

项目名称	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
龙瑞佳园商业街	3,267.44	3,293.97
深铁置业大厦	329,010.04	333,999.72
其他	85,436.18	86,989.79
合计	995,997.87	997,641.03

(3) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备和地铁运营所需的其他电子设备器械。最近三年又一期末，公司固定资产分别为 14,367,016.58 万元、15,389,170.32 万元、21,017,240.74 万元及 20,813,185.93 万元，占总资产比例分别为 33.98%、31.24%、35.41%及 33.36%。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%；2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 5,628,070.42 万元，增幅为 36.57%，主要原因是 2021 年 12 月新增轨道线路工程（6 号线、8 号线、10 号线、2 号线三期、3 号线南延）在建工程转入固定资产；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 204,054.81 万元，降幅 0.97%，变动幅度较小。

表 近三年又一期末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
固定资产	20,812,641.09	21,016,695.75	15,388,868.15	14,366,762.55
固定资产清理	0.05	544.99	302.17	254.03
固定资产（合计）	20,813,185.93	21,017,240.74	15,389,170.32	14,367,016.58

表 近一年又一期末发行人固定资产结构表

单位：万元

项目	2021 年末余额	本年增加额	本年减少额	2022 年 6 月末余额
一、账面原值	23,059,209.86	2,095.67	286.88	23,061,018.64
二、累计折旧	2,042,514.11	206,133.95	270.51	2,248,377.55
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	21,016,695.75	-	-	20,812,641.09

(4) 在建工程

发行人在建工程主要包括在建的各条地铁线路以及地铁配套工程，最近三年又一期末，公司在建工程分别为 9,226,865.30 万元、12,324,742.73 万元、12,521,955.74 万元及 13,905,417.97 万元，占总资产比例分别为 21.82%、25.02%、21.10% 及 22.29%；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；2021 年末较 2020 年末增加 197,213.01 万元，增幅 1.60%，变动幅度不大；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 1,383,462.23 万元，增幅 11.05%。

表 近一年又一期末发行人在建工程项目情况

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末余额	占比	2021 年末余额	占比
线路工程	10,133,461.03	72.87	9,140,485.67	73.00
枢纽专项代建工程	3,750,338.79	26.97	3,370,862.21	26.92
其他	21,618.15	0.16	10,607.86	0.08
合计	13,905,417.97	100.00	12,521,955.74	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 187,656.57 万元、194,751.36 万元、192,514.24 万元及 199,319.61 万元，占总资产比例分别为 0.44%、0.40%、0.32% 及 0.32%；2020 年末较 2019 年末增加 7,094.79 万元，增幅为 3.78%，主要是由于土地使用权价值增加所致；2021 年末较 2020 年末降低 2,237.12 万元，降幅为 1.15%；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 6,805.37 万元，增幅 3.53%，变动幅度较小。

表 近一年又一期末发行人无形资产账面价值情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末账面价值	2021 年末账面价值
土地使用权	189,815.00	183,149.55
计算机软件及其他	9,504.61	9,364.69
合计	199,319.61	192,514.24

（6）其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要包括预付长期资产款和预付投资款；最近三年又一期末，公司其他非流动资产分别为 846,246.13 万元、873,393.20 万元、908,008.81 万元及 1,049,167.86 万元，占总资产比例分别为 2.00%、1.77%、1.53% 及 1.68%；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；公司其他非流动资产 2021 年末较 2020 年末增加 34,615.61 万元，增幅为 3.96%；2022 年 6 月末公司其他非流动资产较 2021 年末增加 141,159.05 万元，增幅为 15.55%。

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	2022年6月末	2021年末
预付长期资产款	280,928.01	331,034.09
深圳地铁12号线PPP项目	368,906.46	171,393.03
预付投资款	397,321.00	403,221.00
预付销售佣金（合同取得成本）	2,012.40	2,360.69
合计	1,049,167.86	908,008.81

注：1. 发行人投资广东珠三角城际轨道交通有限公司 37,241.00 万元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东珠三角城际轨道交通有限公司的章程、工商信息等尚未变更，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

2. 发行人投资赣深铁路（广东）有限公司 360,080.00 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。

3. 发行人下属子公司深铁置业与深圳市特发地产有限公司（简称“特发地产”）签订的关于深圳市龙岗区平湖旧墟镇片区重点更新单元项目之股权转让合作协议，深铁置业从特发地产收购其持有的深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司（简称“万科城投”）19% 股权，股权转让价为 1.18 亿元，按照协议约定，深铁置业于 2021 年 12 月支付股权转让价的 50% 即 5,900.00 万元投资款。因股权未做交割，同时万科城投关于股东变更的工商信息未作变更，本年将深铁置业对万科城投的投资款在其他非流动资产列示。

（二）负债结构分析

表 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022-6-30		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	40,275.35	0.13	37,043.28	0.13	133,000.00	0.68	230,000.00	1.54
应付票据	5,472.43	0.02	-	-	-	-	-	-
应付账款	3,803,018.69	12.40	4,125,111.69	14.31	2,921,505.26	14.96	2,300,085.63	15.44
预收款项	29,111.68	0.09	24,515.57	0.09	652,004.71	3.34	1,718,251.91	11.54
合同负债	1,403,609.79	4.58	1,384,476.32	4.80	-	-	-	-
应付职工薪酬	126,173.10	0.41	149,395.86	0.52	146,387.94	0.75	132,103.02	0.89
应交税费	14,273.62	0.05	48,513.52	0.17	25,435.11	0.13	499,030.09	3.35
其他应付款	305,191.83	1.00	322,608.15	1.12	391,716.65	2.01	265,960.23	1.79
一年内到期的非流动负债	2,237,161.98	7.29	1,950,027.06	6.76	834,750.97	4.27	774,767.25	5.20
其他流动负债	3,083,557.92	10.05	2,885,498.81	10.01	1,663,348.27	8.52	800,000.00	5.37
流动负债合计	11,047,846.40	36.02	10,927,190.26	37.90	6,768,148.91	34.65	6,720,198.11	45.12
非流动负债：								
长期借款	7,086,911.66	23.11	6,472,127.36	22.45	5,620,950.13	28.78	5,014,279.65	33.67
应付债券	5,843,705.35	19.05	6,563,629.76	22.76	3,834,595.98	19.63	404,312.90	2.71
租赁负债	248.96	0.00	3,642.82	0.01	-	-	-	-
长期应付款	6,430,817.28	20.97	4,616,817.28	16.01	3,075,905.76	15.75	2,540,223.53	17.06
预计负债	121.03	0.00	121.03	0.00	369.97	0.00	6,443.36	0.04
递延收益	60,158.64	0.20	48,360.44	0.17	37,446.73	0.19	15,428.54	0.10
递延所得税负债	2,507.90	0.01	2,507.90	0.01	21.34	0.00	26.96	0.00
其他非流动负债	200,051.63	0.65	200,051.63	0.69	193,323.21	0.99	193,323.21	1.30
非流动负债合计	19,624,522.45	63.98	17,907,258.22	62.10	12,762,613.13	65.35	8,174,038.15	54.88
负债合计	30,672,368.84	100.00	28,834,448.48	100.00	19,530,762.04	100.00	14,894,236.27	100.00

最近三年又一期末，公司负债总额分别为为 14,894,236.27 万元、19,530,762.04 万元、28,834,448.48 万元及 30,672,368.84 万元；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 年末较 2020 年末增加 9,303,686.44 万元，增幅 47.64%，主要是由于 2021 年公司发行了多期公司债券、中期票据和超短期融资券；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 1,837,920.36 万元，增幅 6.37%。

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、应付账款、合同负债、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；最近三年又一期末，公司短期借款分别为 230,000.00 万元、133,000.00 万元、37,043.28 万元及 40,275.35 万元，占总负债比例分别为 1.54%、0.68%、0.13%及 0.13%；2020 年末较 2019 年末减少 97,000.00 万元，降幅 42.17%，主要系信用借款到期偿还量增加；2021 年末较 2020 年末减少 95,956.72 万元，降幅 72.15%，主要系信用借款到期偿还量增加；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 3,232.07 万元，增幅为 8.73%。

表 近一年又一期发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
信用借款	40,000.00	37,000.00
应付利息	275.35	43.28
合计	40,275.35	37,043.28

(2) 应付账款

发行人应付账款科目主要是应付地铁建设施工方的工程款；最近三年又一期末，公司应付账款分别为 2,300,085.63 万元、2,921,505.26 万元、4,125,111.69 万元及 3,803,018.69 万元，占总负债比例分别为 15.44%、14.96%、14.31%及 12.40%；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 年末较 2020 年末增加 1,203,606.43

万元，增幅 41.20%，主要原因是轨道建设四期工程款增加。2022 年 6 月末，公司应付账款较 2021 年末减少 322,093.00 万元，降幅为 7.81%。

表 近一年又一期发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月末		2021 年末	
	余额	比例	余额	比例
1年以内	2,132,284.28	56.07	2,227,925.76	54.01
1-2年	822,592.94	21.63	944,701.52	22.90
2-3年	487,010.70	12.81	549,024.32	13.31
3年以上	361,130.78	9.50	403,460.08	9.78
合计	3,803,018.69	100.00	4,125,111.69	100.00

表 截至 2022 年 6 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	占应付账款 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	445,317.96	11.71	工程款	否
中国电力建设股份有限公司	317,883.77	8.36	工程款	否
中国铁建股份有限公司	265,329.83	6.98	工程款	否
中国建筑股份有限公司	213,370.28	5.61	工程款	否
中铁南方投资集团有限公司	64,924.46	1.71	工程款	否
合计	1,306,826.30	34.36	-	-

(3) 预收款项

发行人预收款项科目主要是预收资产收购款和预收租金等；最近三年又一期末，公司预收款项分别为 1,718,251.91 万元、652,004.71 万元、24,515.57 万元及 29,111.68 万元，占总负债比例分别为 11.54%、3.34%、0.09% 及 0.09%；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 年末较

2020 年末减少 627,489.14 万元，降幅 96.24%，主要原因是发行人会计政策调整，将部分预收款项重分类至合同负债；2022 年 6 月末较 2021 年末预收款项增加 4,596.11 万元，增幅为 18.75%。

表 近一年末发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,963.01	20.24
1 至 2 年（含 2 年）	150.26	0.61
2 至 3 年（含 3 年）	0.47	0.00
3 年以上	19,401.83	79.14
合计	24,515.57	100.00

表 2021 年末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位：万元

单位名称	2021 年末	未偿还或未结转的原因
深圳市轨道交通建设指挥部办公室	19,048.71	未满足预收账款结转的条件
泰华房地产(中国)有限公司	300.00	未结算
合计	19,348.71	-

（4）合同负债

发行人合同负债科目主要是预收售楼款等；最近三年又一期末，公司合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、1,384,476.32 万元及 1,403,609.79 万元，占总负债比例分别为 0.00%、0.00%、4.80%及 4.58%；2021 年末较 2020 年末合同负债增加 1,384,476.32 万元，增幅为 100.00%，主要原因是发行人会计政策调整，将部分预收款项重分类至合同负债；2022 年 6 月末较 2021 年末合同负债增加 19,133.47 万元，增幅为 1.38%，变动不大。

表 近一年又一期发行人合同负债明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	余额	占比	余额	占比
预收工程款	5,187.50	0.37	3,080.07	0.22
预收售楼款	1,372,876.23	97.81	1,354,847.08	97.86
预收服务费	19,783.41	1.41	21,985.32	1.59
其他	5,762.66	0.41	4,563.85	0.33
合计	1,403,609.79	100.00	1,384,476.32	100.00

(5) 其他应付款

发行人其他应付款科目主要是站城一体化开发项目支付的临时用地补偿款及合作开发款项。最近三年又一期末，公司其他应付款分别为 265,960.23 万元、391,716.65 万元、322,608.15 万元及 305,191.83 万元，占总负债比例分别为 1.79%、2.01%、1.12%及 1.00%；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。2021 年末较 2020 年末减少 69,108.50 万元，降幅为 17.64%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 17,416.32 万元，降幅为 5.40%。

表 近一年末发行人其他应付款账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	余额	占比
1年以内	79,609.77	47.04%
1-2年	48,970.93	28.94%
2-3年	13,959.48	8.25%
3年以上	26,704.06	15.78%
合计	169,244.24	100.00%

表 2021 年末发行人账龄超过 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事务中心	9,330.00	临时用地补偿	否

单位名称	2021 年末 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
深圳市特发新邦置业发展有限公司	2,500.00	保证金	是
深圳市南山区蛇口街道办事处	2,076.24	工程未竣工	否
合计	17,689.18	-	-

(6) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债科目主要包括应付债券、长期应付款等科目重分类。最近三年又一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 774,767.25 万元、834,750.97 万元、1,950,027.06 万元及 2,237,161.98 万元，占总负债比例分别为 5.20%、4.27%、6.76% 及 7.29%；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；2021 年末较 2020 年末增加 1,115,276.09 万元，增幅 133.61%，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大幅增加；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 287,134.92 万元，增幅 14.72%。

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	2022 年 6 月末	2021 年末
1 年内到期的长期借款	400,860.35	1,147,091.03
1 年内到期的应付债券	1,470,000.00	420,000.00
1 年内到期的应付债券应付利息	161,735.60	174,303.68
1 年内到期的长期应付款	200,000.00	200,000.00
1 年内到期的租赁负债	4,566.03	2,042.85
1 年内到期的长期借款应付利息	-	6,589.50
合计	2,237,161.98	1,950,027.06

(7) 其他流动负债

发行人其他流动负债科目主要为超短期融资券及短期公司债。最近三年又一期末，公司其他流动负债分别为 800,000.00 万元、1,663,348.27 万元、2,885,498.81 万元及 3,083,557.92 万元，占总负债比例分别为 5.37%、8.52%、10.01% 及 10.05%；

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；2021 年末较 2020 年末增加 1,222,150.54 万元，增幅 73.48%，主要原因是公司发行多期超短期融资券和短期公司债券；2022 年 6 月末较 2021 年末增加了 232,779.27 万元，增幅 8.07%。

表 近三年又一期发行人其他流动负债明细情况

单位：万元

时间	债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019 年末	19 深圳地铁 SCP003	20,000.00	2019-06-10	270 天	20,000.00
	19 深圳地铁 SCP004	10,000.00	2019-06-19	268 天	10,000.00
	19 深圳地铁 SCP005	20,000.00	2019-11-22	270 天	20,000.00
	19 深圳地铁 SCP006	30,000.00	2019-12-06	270 天	30,000.00
2020 年末	20 深圳地铁 SCP007	200,000.00	2020-08-24	244 天	200,000.00
	20 深圳地铁 SCP006	100,000.00	2020-08-17	268 天	100,000.00
	20 深圳地铁 SCP005	200,000.00	2020-08-10	247 天	200,000.00
	20 深圳地铁 SCP004	100,000.00	2020-06-03	270 天	100,000.00
	20 深圳地铁 SCP003	100,000.00	2020-04-29	267 天	100,000.00
	21 深铁 G3	100,000.00	2020-3-20	365 天	100,000.00
2021 年末	21 深圳地铁 SCP003	200,000.00	2021-05-27	270 天	200,000.00
	21 深圳地铁 SCP005	300,000.00	2021-7-28	270 天	300,000.00
	21 深圳地铁 SCP006 (绿色)	150,000.00	2021-9-22	267 天	150,000.00
	21 深圳地铁 SCP007	150,000.00	2021-10-28	180 天	150,000.00
	21 深圳地铁 SCP008	300,000.00	2021-12-10	180 天	300,000.00
	21 深铁 D3	200,000.00	2021-03-15	365 天	200,000.00
	21 深铁 D7	100,000.00	2021-04-13	365 天	100,000.00
	21 深 D10	200,000.00	2021-06-10	365 天	200,000.00
	21 深 D13	300,000.00	2021-11-17	365 天	300,000.00
2022 年 6 月 末	22 深圳地铁 SCP001	200,000.00	2022-02-16	270 天	200,000.00
	22 深圳地铁 SCP002	200,000.00	2022-03-16	180 天	200,000.00

时间	债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
	22 深圳地铁 SCP003	140,000.00	2022-04-14	270 天	140,000.00
	22 深圳地铁 SCP004	200,000.00	2022-04-19	270 天	200,000.00
	22 深圳地铁 SCP005	300,000.00	2022-06-02	270 天	300,000.00
	22 深圳地铁 SCP006 (绿色)	150,000.00	2022-06-13	240 天	150,000.00
	21 深 D13	300,000.00	2021-11-17	365 天	300,000.00
	22 深铁 D1	200,000.00	2022-03-07	365 天	200,000.00
	22 深铁 D2	100,000.00	2022-04-08	365 天	100,000.00
	22 深铁 D4	200,000.00	2022-06-06	365 天	200,000.00

2. 非流动负债分析

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

(1) 长期借款

发行人长期借款科目主要包括银行项目贷款及并购贷款，项目贷款主要是为满足发行人持续增加的轨道交通建设资金需求，与地铁建设和营运长期限相匹配，并购贷款主要用于收购万科股权。最近三年又一期末，公司长期借款分别为 5,014,279.65 万元、5,620,950.13 万元、6,472,127.36 万元及 7,086,911.66 万元，占总负债比例分别为 33.67%、28.78%、22.45%及 23.11%；2020 年末较 2019 年末增加 606,670.48 万元，增幅 12.10%；2021 年末较 2020 年末增加 851,177.23 万元，增幅 15.14%；2022 年 6 月末较 2021 年末增加了 614,784.30 万元，增幅 9.50%。

(2) 应付债券

最近三年又一期末，公司应付债券分别为 404,312.90 万元、3,834,595.98 万元、6,563,629.76 万元及 5,843,705.35 万元，占总负债比例分别为 2.71%、19.63%、22.76%及 19.05%；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；2021 年末较 2020 年末增加 2,729,033.78 万元，增幅 71.17%，主要原因是 2021 年起发行人在债券市场融资规模扩大；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 719,924.41 万元，降幅 10.97%。

(3) 长期应付款

最近三年又一期末，公司长期应付款分别为 2,540,223.53 万元、3,075,905.76 万元、4,616,817.28 万元及 6,430,817.28 万元，占总负债比例分别为 17.06%、15.75%、16.01%及 20.97%；2020 年末较 2019 年末增加 535,682.23 万元，增幅 21.09%；2021 年末较 2020 年末增加 1,540,911.52 万元，增幅 50.10%，主要原因是深圳地铁轨道四期工程专项债、深圳都市圈城际铁路项目债等大幅增加；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 1,814,000.00 万元，增幅为 39.29%，主要原因是深圳地铁轨道四期工程专项债和深圳地铁轨道四期调整工程专项债大幅增加。

表 近一年又一期发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
14 号线工程政府专项债	500,000.00	500,000.00
轨道交通线网控制中心(Nocc)系统	110,500.00	110,500.00
6 号线交通疏解及管线改迁	124,000.00	124,000.00
5 号线西延线前期工程	1,000.00	1,000.00
坪西路综合管廊项目	200.00	200.00
深汕高铁专项债	140,000.00	120,000.00
深圳地铁轨道四期工程专项债	2,648,400.00	1,695,400.00
深圳地铁轨道四期调整工程专项债	339,000.00	0.00
深圳都市圈城际铁路项目债	876,800.00	458,800.00
国道 G205 深圳段改建工程	412,000.00	412,000.00
布吉枢纽	23,775.01	23,775.01
儿童医院改扩建工程	14,750.82	14,750.82
横岗车辆段物业开发	92,974.12	92,974.12
3 号线过街行人通道工程	8,000.00	8,000.00
益田村 3 号地块工程	10,263.07	10,263.07
龙岗枢纽工程	400.00	400.00
益田村中心广场地下停车库	36,700.00	36,700.00
六联收费站	632.47	632.47

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
深茂铁路深圳段项目专项债	30,000.00	30,000.00
深圳市住房和建设局划拨安托山安居 房第一笔建设资金	24,000.00	24,000.00
蛇口西保障房	85,362.40	85,362.40
塘朗保障房	218,947.50	218,947.50
松岗保障房	14,714.00	14,714.00
北站枢纽配套工程	72,055.62	72,055.62
前海北区场软基处理工程	89,000.00	89,000.00
前海枢纽工程	206,597.00	206,597.00
一期同步工程	75,938.19	75,938.19
二期同步实施道路代建	32,000.00	32,000.00
1、2、5 号线行人过街设施代建	22,531.06	22,531.06
前海学府路西段及规划七号路代建	44,000.00	44,000.00
轨道交通应急指挥中心（TCC）系统	2,776.01	2,776.01
车公庙枢纽工程	230,000.00	230,000.00
平湖交通枢纽	300.00	300.00
岗厦北枢纽工程	80,000.00	50,000.00
黄木岗枢纽工程	20,000.00	0.00
福强-沙嘴路人行地下通道	8,000.00	8,000.00
大运综合交通枢纽	30,000.00	0.00
12 号线共建管廊工程	1,300.00	300.00
13 号线共建管廊工程	1,300.00	300.00
14 号线共建管廊工程	1,800.00	300.00
16 号线共建管廊工程	800.00	300.00
小计	6,630,817.28	4,816,817.28
减：一年内到期的专项应付款	200,000.00	200,000.00
合计	6,430,817.28	4,616,817.28

（三）盈利能力分析

1. 盈利情况分析

表 报告期内发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,197,501.28	1,639,665.86	2,082,809.85	2,099,000.50
营业成本	1,021,349.35	1,333,913.35	1,347,238.56	1,429,462.82
投资收益	335,491.75	640,875.14	1,165,414.42	1,172,504.20
营业利润	136,502.54	294,771.58	1,113,212.92	1,179,426.44
利润总额	135,428.49	296,590.08	1,115,028.60	1,168,887.86
净利润	62,320.45	288,987.67	1,110,228.60	1,166,741.11
归属于母公司所有者的净利润	71,232.85	299,677.35	1,127,239.34	1,181,209.63
营业毛利率 (%)	14.71	18.65	35.32	31.90
平均总资产回报率 (%)	0.10	0.49	2.25	2.76
加权平均净资产收益率 (%)	0.20	0.96	3.89	4.55

(1) 营业收入

近三年又一期，发行人营业收入分别为 2,099,000.50 万元、2,082,809.85 万元、1,639,665.86 万元和 1,197,501.28 万元。2020 年末较 2019 年末减少 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。2021 年末较 2020 年末减少 443,143.99 万元，降幅 21.28%，主要原因是 2021 年度房地产行业政策收紧，站城一体化开发收入下降。

(2) 营业成本

近三年又一期，公司营业成本分别为 1,429,462.82 万元、1,347,238.56 万元、1,333,913.35 万元和 1,021,349.35 万元。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。2021 年公司营业成本较 2020 年下降 13,325.21 万元，降幅 0.99%，主要原因是 2021 年度房地产行业政策收紧，站城一体化开发成本下降。

(3) 投资收益

近三年又一期，公司投资收益分别为 1,172,504.20 万元、1,165,414.42 万元、640,875.14 万元和 335,491.75 万元。2020 年较 2019 年下降 7,089.78 万元，降幅 0.60%，变化较小。2021 年较 2020 年下降 524,539.28 万元，降幅 45.01%，发行

人投资收益下降主要系公司长期股权投资下万科企业股份有限公司权益法下确认的投资收益减少所致。

(4) 营业利润和净利润

近三年又一期，公司营业利润分别为 1,179,426.44 万元、1,113,212.92 万元、294,771.58 万元和 136,502.54 万元；净利润分别为 1,166,741.11 万元、1,110,228.60 万元、288,987.67 万元和 62,320.45 万元。2020 年营业利润和净利润较 2019 年减少 66,213.52 万元和 56,512.51 万元，降幅 5.61% 及 4.84%，变化较小。2021 年营业利润和净利润较 2020 年减少 818,441.34 万元和 821,240.93 万元，降幅 73.52% 及 73.97%，变化较大，主要原因是受房地产行业政策收紧影响，发行人站城一体化开发收入和投资收益大幅减少。

(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 31.90%、35.32%、18.65% 和 14.71%，2019 年毛利率较上年增加 22.96 个百分点，修复显著，主要原因系站城一体化开发板块毛利率较高。2020 年毛利率较上年增加 3.42 个百分点，主要原因系受整体房价上涨影响站城一体化开发板块毛利率有所提升。2021 年毛利率为 18.65%，较去年同期减少 16.67 个百分点，主要系 2021 年发行人站城一体化开发结转收入减少。近三年又一期，公司的加权平均净资产收益率分别为 4.55%、3.89%、0.96% 和 -0.35%；平均总资产回报率分别为 2.76%、2.25%、0.49% 和 0.10%。总资产收益率和净资产收益率都处于较低水平。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总资产收益率较低。

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	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	4,792.87	5,381.40	9,655.07	7,123.93
管理费用	45,976.82	116,000.77	101,708.70	93,871.41
研发费用	3,338.88	9,121.71	4,774.03	4,522.93

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	144,917.56	303,121.21	259,218.12	257,354.93
期间费用合计	199,026.13	433,625.09	375,355.92	362,873.19
占营业收入比重	16.62%	26.45%	18.02%	17.29%

近三年又一期,公司期间费用合计分别为 362,873.20 万元、375,355.92 万元、433,625.09 万元和 199,026.13 万元,公司期间费用合计占营业收入比例分别为 17.29%、18.02%、26.45 %和 16.62%。

(1) 销售费用

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。2021 年较 2020 年减少 4,273.67 万元,降幅 44.26%,主要是去年同期阅山境项目年内开盘产生销售费用;2022 年 1-6 月较 2021 年同期增加 2,655.18 万元。

(2) 管理费用

2020 年较 2019 年增长 7,837.29 万元,增幅 8.35%;2021 年较 2020 年增长 14,292.07 万元,增幅 14.05%;2022 年 1-6 月较 2021 年同期增加 3,138.95 万元。

(3) 财务费用

2020 年较 2019 年增加 1,863.19 万元,增幅 0.72%。2021 年较 2020 年增加 43,903.09 万元,增幅 16.94%。2022 年 1-6 月较去年同期增加 12,041.49 万元。

(四) 现金流量分析

表 近三年又一期发行人合并报表现金流情况

单位:万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	2,039,068.57	3,598,299.52	1,599,200.84	3,732,288.47
经营活动现金流出小计	1,268,673.44	4,903,469.76	2,664,925.74	1,600,324.42
经营活动产生的现金流量净额	770,395.13	-1,305,170.24	-1,065,724.90	2,131,964.05
投资活动现金流入小计	279,582.52	827,673.70	338,544.54	341,676.93
投资活动现金流出小计	2,494,733.53	6,080,912.40	4,264,035.97	3,820,759.55

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-2,215,151.02	-5,253,238.70	-3,925,491.43	-3,479,082.61
筹资活动现金流入小计	5,977,792.14	11,317,458.15	7,845,191.34	3,666,467.33
筹资活动现金流出小计	3,085,310.90	4,201,765.04	2,585,697.40	2,362,324.17
筹资活动产生的现金流量净额	2,892,481.24	7,115,693.11	5,259,493.94	1,304,143.16
汇率变动产生的现金流量净额	-	-1,033.06	-217.57	-243.49
现金及现金等价物净增加额	1,447,725.36	556,251.12	268,060.03	-43,218.90

1. 经营活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司经营活动现金净流量分别为 2,131,964.05 万元、-1,065,724.90 万元、-1,305,170.24 万元和 770,395.13 万元。其中，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 年较 2020 年减少 239,445.34 万元，降幅 22.47%，因受疫情及房地产行业政策收紧等因素影响，发行人站城一体化开发收入减少所致；2022 年 1-6 月较去年同期增加 192,060.39 万元，增幅 33.21%。

2. 投资活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司投资活动产生的现金净流量金额分别为-3,479,082.61 万元、-3,925,491.43 万元、-5,253,238.70 万元和-2,215,151.02 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。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。近三年又一期，发行人购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金分别为 3,609,444.55 万元、3,908,768.62 万元、5,356,360.17 万元及 1,951,838.87 万元，发行人投资性活动现金流向主要为地铁项目开发，收益实现方式为票款收益，回收周期相对较长，不会对本次债券偿债能力产生重大不利影响。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

近三年又一期，公司筹资活动产生的现金净流量金额分别为 1,304,143.16 万元、5,259,493.94 万元、7,115,693.11 万元和 2,892,481.24 万元。其中，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，2021 年较 2020 年增长 1,856,199.17 万元，增幅 35.29%，原因为 2021 年发行人在债券市场的融资规模较 2020 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	2022 年 1-6 月/末	2022 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产负债率（%）	49.16	48.58	39.64	35.23
流动比率	1.23	1.12	1.41	1.21
速动比率	0.48	0.37	0.52	0.46
EBITDA（亿元）	50.73	95.10	168.67	175.57
EBITDA 全部债务比（%）	2.37	4.93	13.75	22.71
EBITDA 利息保障倍数	1.51	1.69	4.20	5.77

近三年又一期，公司资产负债率分别为 35.23%、39.64%、48.58% 和 49.16%，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 1.21、1.41、1.12 和 1.23，速动比率分别为 0.46、0.52、0.37 和 0.48，总体呈现下降态势。从长期偿债能力来看，公司近三年 EBITDA 保持较高水平，对本次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）资产周转能力分析

表 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月营运能力情况

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
存货周转率	0.12	0.19	0.24	0.27
应收账款周转率	12.35	16.21	22.44	24.83

近三年又一期，公司的应收账款周转率分别为 24.83 次/年、22.44 次/年、16.21 次/年和 12.35 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 0.27 次/年、0.24 次/年、0.19 次/年和 0.12 次/年，发行人存货主要为站城一体化开发项目的开发成本，该类项目建设期较长，使得存货周转比率较低。

（七）盈利能力的可持续性

公司的主营业务包括地铁运营及管理设计和站城一体化开发等方面。发行人业务收入主要来源于地铁运营及管理设计和站城一体化开发，收入来源稳定，公司其他业务主要为水电收入与代建管理费收入，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。

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

总体来看，发行人发展前景良好，综合实力强，盈利能力具备一定的可持续性。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务总体情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 21,917,243 万元，具体情况如下：

表 截至 2022 年 9 月 30 日发行人有息负债总体情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	占比
1 年以内到期的有息负债		
短期借款	117,344	0.54%
一年内到期的非流动负债	3,542,662	16.16%
其他流动负债	2,040,000	9.31%

项目	2022 年 9 月 30 日	占比
1 年以后到期的有息负债		
长期借款	7,108,414	32.43%
应付债券	4,755,000	21.70%
专项债	4,353,824	19.86%
合计	21,917,243	100.00%

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人有息负债 21,917,243 万元，其中：公司债余额 3,460,000 万元，占比为 15.79%；银行贷款余额 7,758,420 万元，占比为 35.40%；除公司债外其他公司信用类债券余额为 6,105,000 万元，占比为 27.85%；其他有息负债余额为 4,593,824 万元，占比为 20.96%。

（二）有息债务期限结构

截至 2022 年 9 月 30 日，公司有息债务期限结构情况如下所示：

表：截至 2022 年 9 月 30 日发行人有息负债期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	117,344	-	-	-	117,344
一年内到期的非流动负债	3,542,662	-	-	-	3,542,662
其他流动负债	2,040,000	-	-	-	2,040,000
长期借款	-	1,324,487	1,001,859	4,782,068	7,108,414
应付债券	-	3,405,000	1,250,000	100,000	4,755,000
专项债	-	450,000	856,000	3,047,824	4,353,824
合计	5,700,006	5,179,487	3,107,859	7,929,892	21,917,243

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保结构情况如下：

截至 2022 年 9 月末发行人有息负债担保结构情况表

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
短期借款	117,344	-	-	-	117,344
一年内到期的非流动负债	3,542,662	-	-	-	3,542,662
其他流动负债	2,040,000	-	-	-	2,040,000
长期借款	7,108,414	-	-	-	7,108,414
应付债券	4,755,000	-	-	-	4,755,000
专项债	4,353,824	-	-	-	4,353,824
合计	21,917,243	-	-	-	21,917,243

七、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	深圳	代表国家履行出资人职责	100.00	100.00

2. 发行人的子公司

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”。

3. 发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”。

（二）定价依据及定价原则

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

（三）与关联方发生的重大关联交易

1. 关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务

表 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	2021 年发生额	2020 年发生额
深圳市深圳通有限公司	储值卡结算手续费	1,141.36	800.95
深圳市深圳通有限公司	ACC 运营费	1,706.36	1,127.95
深圳市朗通房地产开发有限公司	水电费	348.90	-
深圳报业地铁传媒有限公司	广告费	194.49	-
广深港客运专线有限责任公司	工程款	123.77	-
深圳报业地铁传媒有限公司	企业文化建设费	93.97	-
深圳市朗通房地产开发有限公司	停车费	52.02	-
深圳市深圳通有限公司	维保费	36.72	-
深圳报业地铁传媒有限公司	安全生产费	29.70	-
深圳报业地铁传媒有限公司	服务费	26.04	-
深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	场地费	22.67	-
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	建设单位管理费用	15.53	-
厦深铁路广东有限公司	工程款	3.88	-

(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	2021 年发生额	2020 年发生额
深圳报业地铁传媒有限公司	广告收入	23,054.12	19,359.50
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	租赁收入	8,210.64	7,856.31
郑州中建深铁轨道交通有限公司	咨询服务	2,924.53	3,005.84
深圳市朗通房地产开发有限公司	物业管理费	543.22	369.40

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额
深圳中车轨道车辆有限公司	代建收入	502.26	-
TEVEL METRO LTD	咨询服务	325.77	120.17
深圳市深圳通有限公司	租赁收入	302.77	296.51
深圳市万科房地产有限公司	设计服务	141.01	-
深圳市深圳通有限公司	物业管理费	135.79	138.41
深圳市深圳通有限公司	储值卡代理销售手续费	156.33	99.85
深圳市朗通房地产开发有限公司	租赁收入	98.34	112.76
万科企业股份有限公司	审图咨询	80.57	-
深圳中车轨道车辆有限公司	租赁收入	44.90	43.92
深圳市深圳通电子商务有限公司	租赁收入	36.70	61.31
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	其他经营收入	31.03	-
深圳市朗通房地产开发有限公司	销售代理费	10.71	40.92
深圳市朗通房地产开发有限公司	审图服务	8.34	-
深圳市深圳通电子商务有限公司	物业管理费	4.45	-
深圳市深圳通有限公司	培训费	3.49	12.27
深圳中车轨道车辆有限公司	培训费	3.42	6.18
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	广告收入	2.94	2.94
深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	广告收入	2.83	-
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	培训费	1.27	-
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	口罩销售	0.53	-

2. 其他关联交易

①本公司与万科企业股份有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，2021 年度本公司收到万科企业股份有限公司阶段性项目支持资金，合计人民币 129,974.87 万元。

②本公司 2021 年度向深圳市朗通房地产开发有限公司借入资金 10,000.00 万元，归还支付利息 396.94 万元。

③本公司向深圳中车轨道车辆有限公司，深圳市现代有轨电车有限公司派驻关键管理人员。

④子公司深铁置业于 2020 年 4 月与佛山市万科置业有限公司合作，成功竞拍佛山市南海区三山新城香港城地块，双方成立佛山合作项目佛山市南海区万铁房地产开发有限公司，根据双方签定的合作开发协议约定，佛山市南海区万铁房地产开发有限公司用于项目开发建设、日常运营及其他需要的资金应首先使用项目公司自有资金，不足部分再由股东双方按照股权比例经股东借款的方式投入或经股东协商一致后通过融资解决；截止 2021 年 12 月 31 日向佛山市南海区万铁房地产开发有限公司提供借款 47,351.74 万元。

3. 关联方应收应付情况

(1) 应收关联方款项

表 2021 年发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
应收账款	深圳市深圳通有限公司	3,637.05	3,166.21
应收账款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	1,550.00	25.86
应收账款	深圳市万科房地产有限公司	449.66	-
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	135.83	219.82
应收账款	深圳市前海深港基金小镇发展有 限公司	121.66	-
应收账款	万科企业股份有限公司	12.25	-
应收账款	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	1.35	-
应收账款	深圳市深圳通电子商务有限公司	0.60	-
其他应收款	万科企业股份有限公司	433,832.36	563,807.23
其他应收款	深圳市龙岗区投资管理有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应收款	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	2,450.00	2,450.00
其他应收款	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	48.67	-
其他应收款	深圳市深圳通有限公司	22.29	22.29
其他应收款	深圳中车轨道车辆有限公司	9.80	6.18

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
合同资产	深圳中车轨道车辆有限公司	432.02	-
合同资产	深圳市万科发展有限公司	126.72	-
合同资产	深圳市万科房地产有限公司	126.08	-
合同资产	万科企业股份有限公司	62.19	-
其他流动资产	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	47,351.74	184,381.35

(2) 应付关联方款项

表 2021 年发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
应付账款	深圳市深圳通有限公司	2,489.72	2,982.74
应付账款	深圳市万科发展有限公司	891.89	-
应付账款	深圳报业地铁传媒有限公司	29.70	-
应付账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	22.42	21.45
应付账款	深圳中车轨道车辆有限公司	4.27	6.31
其他应付款	深圳市万科发展有限公司	3,428.53	-
其他应付款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	716.37	-
其他应付款	深圳市朗通房地产开发有限公司	421.34	652.38
其他应付款	深圳市深圳通有限公司	68.51	133.91
其他应付款	深圳市深圳通电子商务有限公司	33.51	38.07
其他应付款	深圳中车轨道车辆有限公司	61.00	21.00
其他应付款	深圳市现代有轨电车有限公司	10.76	10.76
其他应付款	广深港客运专线有限责任公司	89.67	-
合同负债	深圳市朗通房地产开发有限公司	92.73	-
其他非流动负债	万科企业股份有限公司	149,654.77	149,654.77

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 2021 年末及 2022 年 6 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 92.60 亿元和 135.70 亿元，并与银行签署了担保合同。

截至 2022 年 6 月 30 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 2022 年 6 月 30 日，发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项标的金额所占净资产的比例较小，未对发行人有效存续及正常经营产生重大不利影响，不属于可能对本期发行构成实质性不利影响的重大违法违规行为。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项如下：

表 截至 2022 年 6 月 30 日发行人及其合并范围内重要子公司涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼及仲裁事项

单位：万元

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	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；中国太保深圳分公司、中国铁建股份有限公司为第三人	财产损害赔偿纠纷	深圳中院、广东高级人民法院	17,014.77	一审判决地铁集团不承担责任，原告已上诉。二审中上诉人撤回对地铁集团的上诉请求，法院予以准许，二审判决驳回上诉，维持原判。地铁集团无责任。
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司；7.中铁二十五局；8.达濠市政建设有限公司；9.第三人：深圳市地铁集团有限公司	保险人代位求偿权纠纷	前海法院、深圳中级人民法院	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，二审程序进行中。

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	案件进展情况
3	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1.华润置地有限公司；2.希润（深圳）地产有限公司；3.润福（深圳）地产有限公司；4.华润置地前海有限公司；5.卓越置业有限公司；6.深圳前海卓越汇康投资发展有限公司；7.中铁二十五局；8.达濠市政建设有限公司；9.第三人：深圳市地铁集团有限公司	保险人代位求偿权纠纷	深圳市前海合作区人民法院	2,741.25	与上案为同一案件，分次理赔，分次起诉，2021年3月25日，地铁集团与太平洋保险公司就剩余赔付款项27412486.06元达成一致，由向地铁集团完成剩余保险理赔款项的赔付并转让追偿权。太平洋保险深圳分公司就该剩余理赔金额展开了追加的保险人代位求偿权诉讼。各方当事人基本案由与前2903号案件一致。我司依旧作为第三人参与该案诉讼，鉴于该案与第2项案件关联，2021年12月法院作出裁定中止审理，待前案中院审结
4	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	深圳市中级人民法院	2,461（地铁集团反诉1281）	一审判决，驳回时尚公司约70%的诉请，支持地铁集团约50%的诉请，目前双方均已上诉，二审尚未判决。
5	深圳市地铁集团有限公司	谢国礼	商品房销售合同纠纷	深圳市前海法院	2,159.69	法院作出判决，解除地铁集团与谢国礼签订的房屋买卖合同，地铁集团返还已收取的房屋款项（扣除谢国礼应支付的违约金）后有权要求谢国礼配合办理预售合同解除手续。谢国礼未上诉，判决已生效，该案目前在执行中。
6	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；邮储银行深圳福田区支行为第三人	保证合同纠纷	深圳市福田区法院、深圳中院	1,637.8	2021年11月福田区人民法院作出一审判决驳回地铁集团全部诉讼请求。地铁集团不服于上诉期内向深圳市中级人民法院提起上诉，目前该案上诉已被受理，待审理中。
7	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	损害赔偿纠纷	深圳市罗湖区法院、深圳中院	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活仓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。原告上诉，二审判决驳回上诉，维持原判。地铁集团无责任
8	深圳市中鑫建筑装饰工程集团有限公司	中铁建工集团有限公司、中国中铁股份有限公司、深圳市地铁集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	龙华法院	4,032.32	已于2022年8月22日开庭，未判决

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额(万元)	案件进展情况
9	林林谦	深圳市地铁集团有限公司、广西建工第五建筑工程集团有限公司(第三人)	建设工程施工合同纠纷	前海法院、深圳中院	2,622.96	一审胜诉(驳回全部诉讼请求)、二审未开庭
10	深圳市下水径股份有限公司、邱雁鸣	中铁二局第五工程有限公司、深圳地铁集团有限公司、中国中铁股份有限公司	财产损害赔偿纠纷	龙岗法院、深圳中院	1,485.09	二审已判决(地铁集团无责任)
11	田俊锋	广东省八建集团有限公司、深圳市第一建筑工程有限公司、深圳地铁集团有限公司、深圳市建设(集团)有限公司;田俊明(第三人)	建设工程施工合同纠纷	龙岗法院、深圳中院	1,193.16	一审已判决(地铁集团无责任), 二审未开庭
合计					42,342.98	-

(三) 其他或有事项

1. 地铁四号线一期工程移交事项

根据 2009 年 3 月 18 日深圳市人民政府、深圳市国资委与港铁轨道交通(深圳)有限公司(以下简称“港铁深圳公司”)签订的《深圳市轨道交通 4 号线特许经营协议》、《深圳市轨道交通 4 号线一期设施租赁协议》, 发行人于 2010 年 7 月 1 日按照深圳市人民政府《关于研究轨道交通 4 号线一期工程移交有关问题的会议纪要》和深圳市国资委《关于授权市本公司处理地铁 4 号线一期设施移交事宜的通知》的要求, 将深圳市轨道交通四号线一期工程(移交日资产原值合计 133,375.37 万元, 累计折旧合计 10,953.38 万元, 净值合计 122,421.99 万元)(以下简称“四号线一期工程”)移交港铁深圳公司管理。因深圳市人民政府和深圳市国资委未与发行人签订和办理与四号线一期工程有关产权变动的协议和手续, 截至 2021 年末, 上述资产的产权归属无法合理预计, 故发行人仍将四号线一期工程作为固定资产核算。

2. 无产权及未列报批露资产

深铁设计于 1999 年 8 月与深圳市规划国土局龙岗所、深圳龙岗融发投资有限公司签订协议书, 协议约定以深圳龙岗融发投资有限公司位于深圳市福田区上步南路国企大厦商品房永富楼 28 层 G 号单元抵押偿还深圳市规划国土局龙岗所

龙城大道北段拆迁费及 1998 年度土地使用费 96.24 万元，深圳市规划国土局龙岗所以此房产作价支付深铁设计设计费。该房建筑面积为 101.58 平方米，折后计价 103.18 万元。深圳市规划国土局龙岗所将所欠深铁设计设计费 141.40 万元扣除深铁设计购买市政龙岗融发投资有限公司房产费用 96.24 万元后，余额逐步支付给深铁设计。但至今未能办理房产证，该资产未在账面反映，并且也未确认对应的工程收入和应收账款。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年末，发行人受限资产明细如下：

单位：万元

资产名称	账面价值
受限货币资金-履约保证金	1,497.59
合计	1,497.59

十、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	2,455,050.96	2,032,700.19	1,476,850.85	1,210,779.40
交易性金融资产	-	50,077.89	-	-
应收票据	210.11	-	19.00	122.20
应收账款	129,224.67	91,312.97	110,961.19	74,659.85
预付款项	68,664.93	38,699.75	34,966.56	22,105.68
其他应收款	632,846.80	595,893.52	854,451.37	881,763.08
存货	8,950,279.86	8,273,227.17	5,988,732.71	5,047,345.26
合同资产	60,885.68	61,373.20	-	-

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
持有待售资产	-	2,809.20	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	649,365.28	1,118,767.94	1,044,013.95	869,003.41
流动资产合计	12,946,528.29	12,264,861.82	9,509,995.62	8,105,778.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	301,860.79	231,860.79
债权投资	165,161.74	139,860.00	-	-
长期股权投资	10,946,432.55	10,772,011.21	9,984,405.05	8,877,195.52
其他权益工具投资	486,615.21	446,477.21	-	-
投资性房地产	963,194.68	997,641.03	644,088.09	418,865.35
固定资产	20,712,941.16	21,017,240.74	15,389,170.32	14,367,016.58
在建工程	15,084,247.95	12,521,955.74	12,324,742.73	9,226,865.30
使用权资产	5,717.08	5,419.12	-	-
无形资产	201,142.24	192,514.24	194,751.36	187,656.57
商誉	6,505.17	6,505.17	6,505.17	6,505.17
长期待摊费用	71,980.09	54,807.99	26,326.25	883.62
递延所得税资产	7,683.33	23,409.78	11,183.93	10,136.03
其他非流动资产	1,690,582.09	908,008.81	873,393.20	846,246.13
非流动资产合计	50,342,203.29	47,085,851.03	39,756,426.90	34,173,231.07
资产总计	63,288,731.58	59,350,712.85	49,266,422.52	42,279,009.94
流动负债：				
短期借款	117,983.89	37,043.28	133,000.00	230,000.00
应付票据	49,166.74	-	-	-
应付账款	3,840,260.32	4,125,111.69	2,921,505.26	2,300,085.63
预收款项	24,488.15	24,515.57	652,004.71	1,718,251.91
合同负债	1,524,688.69	1,384,476.32	-	-
应付职工薪酬	150,514.05	149,395.86	146,387.94	132,103.02
应交税费	17,233.52	48,513.52	25,435.11	499,030.09

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
其他应付款	334,578.95	322,608.15	391,716.65	265,960.23
一年内到期的非流动负债	3,713,636.13	1,950,027.06	834,750.97	774,767.25
其他流动负债	3,141,061.84	2,885,498.81	1,663,348.27	800,000.00
流动负债合计	12,913,612.27	10,927,190.26	6,768,148.91	6,720,198.11
非流动负债：				
长期借款	7,133,949.67	6,472,127.36	5,620,950.13	5,014,279.65
应付债券	4,753,842.87	6,563,629.76	3,834,595.98	404,312.90
租赁负债	3,127.96	3,642.82		
长期应付款	6,541,043.34	4,616,817.28	3,075,905.76	2,540,223.53
预计负债	-	121.03	369.97	6,443.36
递延收益	38,275.70	48,360.44	37,446.73	15,428.54
递延所得税负债	2,507.90	2,507.90	21.34	26.96
其他非流动负债	200,051.63	200,051.63	193,323.21	193,323.21
非流动负债合计	18,672,799.08	17,907,258.22	12,762,613.13	8,174,038.15
负债合计	31,586,411.35	28,834,448.48	19,530,762.04	14,894,236.27
所有者权益：				
实收资本（或股本）	4,662,216.00	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00
资本公积	23,823,228.54	22,790,228.40	22,218,575.77	20,973,127.98
其它综合收益	-11,191.85	-11,356.22	-56,793.19	-61,854.99
专项储备	4,249.57	779.70	698.81	431.61
盈余公积	409,537.89	409,537.89	371,273.39	251,314.39
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	2,494,671.06	2,503,840.99	2,443,986.15	1,650,021.15
归属于母公司股东权益	31,382,711.22	30,287,346.77	29,572,056.93	27,220,176.14
少数股东权益	319,609.01	228,917.61	163,603.54	164,597.53
所有者权益合计	31,702,320.23	30,516,264.38	29,735,660.48	27,384,773.67
负债和所有者权益总计	63,288,731.58	59,350,712.85	49,266,422.52	42,279,009.94

2. 合并利润表

表 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,427,395.25	1,639,665.86	2,082,809.85	2,099,000.50
减：营业成本	1,365,807.18	1,333,913.35	1,347,238.56	1,429,462.82
营业税金及附加	181,788.98	227,258.86	410,757.84	299,495.51
销售费用	9,430.58	5,381.40	9,655.07	7,123.93
管理费用	70,354.12	116,000.77	101,708.70	93,871.41
研发费用	5,704.26	9,121.71	4,774.03	4,522.93
财务费用	212,758.35	303,121.21	259,218.12	257,354.93
加：其他收益	5,523.61	13,705.37	3,643.47	5,216.89
资产减值损失	-1,387.83	6,282.21	5,302.50	5,461.68
投资收益	494,176.00	640,875.14	1,165,414.42	1,172,504.20
资产处置收益	-1.14	2,127.42	-	-1.94
公允价值变动收益	-	77.89	-	-
信用减值损失	-273.81	600.59	-	-
二、营业利润	79,588.63	294,771.58	1,113,212.92	1,179,426.44
加：营业外收入	26,437.37	1,808.85	1,070.11	745.49
减：营业外支出	1,771.75	-9.64	-745.57	11,284.07
三、利润总额	104,254.25	296,590.08	1,115,028.60	1,168,887.86
减：所得税费用	75,648.05	7,602.41	4,800.00	2,146.74
四、净利润	28,606.20	288,987.67	1,110,228.60	1,166,741.11
减：少数股东损益	-13,411.21	-10,689.68	-17,010.74	-14,468.51
五、归属于母公司所有者的净利润	42,017.41	299,677.35	1,127,239.34	1,181,209.63

3. 合并现金流量表

表 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	1,691,581.45	2,670,541.26	1,065,748.17	1,413,543.77
收到的税费返还	681,181.76	289,931.67	305,997.61	1,004.90
收到的其它与经营活动有关的现金	285,988.47	637,826.59	227,455.06	2,317,739.80
经营活动现金流入小计	2,658,751.69	3,598,299.52	1,599,200.84	3,732,288.47
购买商品接受劳务支付的现金	1,214,960.21	3,535,982.09	1,926,242.66	505,469.67
支付给职工以及为职工支付的现金	491,249.69	618,185.29	525,733.18	469,994.61
支付的各项税费	209,005.99	409,573.17	88,014.72	210,470.48
支付的其它与经营活动有关的现金	206,108.69	339,729.21	124,935.19	414,389.66
经营活动现金流出小计	2,121,324.59	4,903,469.76	2,664,925.74	1,600,324.42
经营活动产生的现金流量净额	537,427.10	-1,305,170.24	-1,065,724.90	2,131,964.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	662,609.49	400,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	326,933.13	417,647.34	332,542.39	341,543.35
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收到的现金净额	1.01	10,026.36	1.78	133.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.23	-
收到的其它与投资活动有关的现金	11,578.24	-	6,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,001,121.87	827,673.70	338,544.54	341,676.93
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	3,284,117.76	5,356,360.17	3,908,768.62	3,609,444.55
投资所支付的现金	1,297,569.00	724,552.23	164,624.00	211,315.00
支付的其它与投资活动有关的现金	17,101.77	-	190,643.35	-
投资活动现金流出小计	4,598,788.53	6,080,912.40	4,264,035.97	3,820,759.55
投资活动产生的现金流量净额	-3,597,666.66	-5,253,238.70	-3,925,491.43	-3,479,082.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	1,371,761.28	573,456.65	1,749,993.44	1,143,400.00
借款所收到的现金	1,402,695.25	3,136,061.50	6,095,197.90	1,723,067.33
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
发行债券收到的现金	4,349,443.56	7,607,940.00-	-	800,000.00
筹资活动现金流入小计	7,123,900.09	11,317,458.15	7,845,191.34	3,666,467.33
偿还债务所支付的现金	3,116,219.73	3,594,377.45	2,058,272.00	1,925,283.18
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	519,813.57	598,863.58	507,967.22	407,011.06
支付的其它与筹资活动有关的现金	7,144.35	8,524.01	19,458.19	30,029.94
筹资活动现金流出小计	3,643,177.65	4,201,765.04	2,585,697.40	2,362,324.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,480,722.44	7,115,693.11	5,259,493.94	1,304,143.16
四、汇率变动产生的现金流量净额	-	-1,033.06	-217.57	-243.49
五、现金及现金等价物净增加额	420,482.88	556,251.12	268,060.03	-43,218.90
加：期初现金及现金等价余额	2,031,202.60	1,474,951.48	1,206,891.45	1,250,110.35
六、期末现金及现金等价物余额	2,451,685.48	2,031,202.60	1,474,951.48	1,206,891.45

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	1,988,114.71	1,730,104.18	1,132,040.12	1,031,548.91
交易性金融资产	-	50,077.89	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	18,983.52	12,397.14	24,313.86	13,068.26
预付款项	10,006.08	9,463.60	15,226.62	7,716.88
其他应收款	1,794,265.42	1,154,514.21	1,565,332.13	1,214,756.25
存货	5,971,969.44	5,293,512.25	3,553,433.47	2,654,277.57
划分为持有待售的资产	-	2,809.20	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	563,314.37	632,138.17	527,351.15	627,592.93

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产合计	10,346,653.54	8,885,016.63	6,817,697.35	5,548,960.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	231,853.79	231,853.79
债权投资	139,860.00	857,885.14	-	-
其他权益工具投资	259,019.59	259,019.59	-	-
长期股权投资	15,562,264.86	14,950,313.99	14,455,309.50	12,292,031.74
投资性房地产	963,194.68	997,641.03	644,088.09	418,865.35
固定资产	18,398,472.74	18,674,156.14	13,007,887.52	12,910,355.05
在建工程	14,659,414.76	12,085,849.28	11,866,781.57	8,723,422.65
使用权资产	44.08	-	-	-
无形资产	16,186.86	7,425.10	2,148.18	2,084.81
长期待摊费用	39,759.45	29,164.61	-	-
其他非流动资产	677,041.62	650,217.79	885,573.89	841,000.14
非流动资产合计	50,715,258.64	48,511,672.68	41,093,642.53	35,419,613.53
资产合计	61,061,912.18	57,396,689.31	47,911,339.88	40,968,574.32
流动负债：				
短期借款	117,983.89	37,043.28	10,000.00	230,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,802,059.28	4,061,165.59	2,890,425.64	2,196,144.55
预收款项	188.32	2,527.65	599,207.91	1,673,764.17
合同负债	822,735.86	249,861.46		
应付职工薪酬	39,748.52	43,517.07	69,718.98	71,662.21
应交税费	2,330.32	11,302.73	6,712.66	478,525.20
其他应付款	728,736.56	952,096.68	333,230.68	233,603.44
一年内到期的非流动负债	3,623,023.98	1,860,243.83	766,572.97	690,388.86
其他流动负债	2,967,663.44	2,781,276.08	1,658,306.74	800,000.00
流动负债合计	12,104,470.17	9,999,034.35	6,334,175.58	6,374,088.44
非流动负债：				

项目	2022/09/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
长期借款	6,311,834.17	5,796,808.85	5,154,910.09	4,480,061.61
应付债券	4,753,842.87	6,563,629.76	3,834,595.98	404,312.90
租赁负债	28.45	-	-	-
长期应付款	5,917,547.84	3,993,321.78	2,352,721.78	1,917,039.55
预计负债	-	121.03	369.97	6,443.36
递延收益	37,035.17	44,294.44	36,210.22	14,150.00
其他非流动负债	193,323.21	193,323.21	193,323.21	193,323.21
非流动负债合计	17,213,611.71	16,591,499.07	11,572,131.26	7,015,330.63
负债合计	29,318,081.87	26,590,533.43	17,906,306.85	13,389,419.07
所有者权益 (或股东权益)：				
实收资本（或股本）	4,662,216.00	4,594,316.00	4,594,316.00	4,407,136.00
资本公积	23,826,225.13	22,794,325.13	22,222,697.49	20,977,249.71
其他综合收益	-13,985.28	-13,985.28	-53,124.59	-60,057.42
专项储备	2,641.29	19.40	52.25	9.78
盈余公积	409,537.89	409,537.89	371,273.39	251,314.39
未分配利润	2,857,195.27	3,021,942.74	2,869,818.47	2,003,502.79
所有者权益合计	31,743,830.31	30,806,155.89	30,005,033.03	27,579,155.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	61,061,912.18	57,396,689.31	47,911,339.88	40,968,574.32

2. 母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	401,604.48	1,365,865.82	1,875,352.12	1,859,639.65
减：营业成本	832,603.41	1,685,319.75	1,139,374.80	1,182,039.48
税金及附加	16,593.19	1,117,589.89	407,279.92	297,332.99
销售费用	6,580.42	221,357.52	7,745.59	6,326.60
管理费用	31,876.60	5,200.68	55,305.83	56,585.77
研发费用	839.17	55,947.50	200.86	84.86

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	139,383.59	1,691.85	231,850.77	226,212.45
加：其他收益	150.80	2,241.16	824.86	1,336.46
投资收益	485,790.15	700,558.73	1,165,075.96	1,172,766.62
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-1.94
公允价值变动损益	-	77.89		
信用减值损失	1.55	-1,237.70		
二、营业利润	-140,330.95	382,186.16	1,199,495.15	1,265,158.64
加：营业外收入	26,211.16	797.52	628.25	233.54
减：营业外支出	-114.41	-240.37	-866.15	11,203.18
三、利润总额	-114,005.38	383,224.05	1,200,989.56	1,254,189.01
减：所得税	-	579.06	1,399.54	
四、净利润	-114,005.38	382,644.99	1,199,590.02	1,254,189.01
五、其他综合收益的税后净额	-	39,139.31	6,932.83	17,483.73
六、综合收益总额	-114,005.38	421,784.30	1,206,522.85	1,271,672.74

3. 母公司现金流量表

表 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,037,705.94	1,209,287.27	848,551.90	1,162,880.34
收到的税费返还	370,452.92	289,491.86	305,997.61	1,004.65
收到其他与经营活动有关的现金	656,240.60	520,397.24	209,611.10	2,337,950.71
经营活动现金流入小计	2,064,399.47	2,019,176.38	1,364,160.62	3,501,835.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,236,493.81	3,294,294.70	1,988,422.16	420,278.14
支付给职工以及为职工支付的现金	29,235.05	58,989.20	193,151.81	299,552.11
支付的各项税费	53,631.61	267,675.29	57,875.63	192,684.16

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与经营活动有关的现金	939,963.30	193,392.04	545,392.53	560,638.02
经营活动现金流出小计	2,259,323.77	3,814,351.22	2,784,842.12	1,473,152.43
经营活动产生的现金流量净额	-194,924.30	-1,795,174.85	-1,420,681.51	2,028,683.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	652,809.49	1,984,343.88	-	-
取得投资收益收到的现金	334,699.99	500,890.93	332,542.39	341,543.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	183.20	1.78	2.75
收到其他与投资活动有关的现金	27,705.92	-	149,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,015,215.40	2,485,418.02	481,544.16	341,546.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,932,724.30	5,187,021.24	3,898,531.13	3,593,483.18
投资支付的现金	794,628.12	1,780,122.69	115,785.42	264,310.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	79,879.08	133,000.00
投资活动现金流出小计	3,727,352.43	6,967,143.94	4,094,195.63	3,990,793.18
投资活动产生的现金流量净额	-2,712,137.03	-4,481,725.92	-3,612,651.46	-3,649,247.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,267,800.00	496,455.00	1,635,000.00	1,143,400.00
取得借款收到的现金	1,152,024.19	2,839,277.44	5,965,197.90	1,723,067.33
发行债券收到的现金	4,349,443.56	7,607,940.00	-	800,000.00
筹资活动现金流入小计	6,769,267.75	10,943,672.44	7,600,197.90	3,666,467.33
偿还债务支付的现金	3,093,071.64	3,471,377.45	1,972,332.00	1,746,332.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	507,291.62	590,396.67	475,974.08	373,225.96
支付其他与筹资活动有关的现金	3,832.63	5,902.83	15,523.47	17,320.94
筹资活动现金流出小计	3,604,195.89	4,067,676.96	2,463,829.55	2,136,878.89

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动产生的现金流量净额	3,165,071.86	6,875,995.49	5,136,368.35	1,529,588.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-176.46	-243.49
五、现金及现金等价物净增加额	258,010.54	599,094.72	102,858.92	-91,218.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,730,104.18	1,131,009.46	1,028,150.54	1,119,369.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,988,114.71	1,730,104.18	1,131,009.46	1,028,150.54

第五节 发行人及本次债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

评级日期	评级机构	信用评级	评级展望
2022-08-04	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-22	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-21	大公国际	AAA	稳定
2022-02-10	中诚信国际	AAA	稳定
2021-08-26	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-29	大公国际	AAA	稳定
2021-06-25	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-24	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-11	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-07	中诚信国际	AAA	稳定
2021-05-31	中诚信国际	AAA	稳定
2021-04-12	中诚信国际	AAA	稳定
2021-03-25	中诚信国际	AAA	稳定
2021-03-11	中诚信国际	AAA	稳定
2021-02-24	中诚信国际	AAA	稳定
2021-01-14	中诚信国际	AAA	稳定
2020-12-10	中诚信国际	AAA	稳定
2020-11-20	中诚信国际	AAA	稳定
2020-10-20	中诚信国际	AAA	稳定
2020-10-10	中诚信国际	AAA	稳定
2020-09-21	中诚信国际	AAA	稳定
2020-09-08	中诚信国际	AAA	稳定
2020-08-17	中诚信国际	AAA	稳定
2020-07-30	中诚信国际	AAA	稳定
2020-07-08	中诚信国际	AAA	稳定

评级日期	评级机构	信用评级	评级展望
2020-06-22	大公国际	AAA	稳定
2020-06-16	中诚信国际	AAA	稳定
2020-06-02	中诚信国际	AAA	稳定
2020-04-16	中诚信国际	AAA	稳定
2020-03-17	中诚信国际	AAA	稳定
2020-02-28	中诚信国际	AAA	稳定
2020-02-14	中诚信证评	AAA	稳定
2019-11-25	中诚信国际	AAA	稳定
2019-06-24	大公国际	AAA	稳定

报告期内，发行人主体评级均为 AAA 级，评级展望均为稳定。

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对信用等级的符号及定义如下：

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

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

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，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本次债券信用等级为 AAA。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

根据中诚信国际出具的《2022 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级。

根据中诚信国际出具的《2022 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》发行人的正面及关注事项如下：

1. 正面

极强的区域经济实力。2021 年深圳市实现地区生产总值 30,664.85 亿元，同比增长 6.7%，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。

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。

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 2022 年 3 月末，公司资产负债率和总资本化比率分别为 48.55% 和 39.64%，整体而言，公司财务结构稳健、财务杠杆率相对较低。

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 2022 年 3 月末，对其持股比例为 27.89%，系其第一大股东。2019~2021 年，公司权益法下确认的万科股份投资收益分别为 111.60 亿元、116.66 亿元和 62.82 亿元，为公司利润总额的主要构成。

2. 关注

债务规模上升较快且未来面临一定的资本支出压力。截至 2022 年 3 月末，公司债务上升至 2,026.51 亿元，增长较为迅速。同时公司在建及拟建项目量丰富，项目投资金额较大，未来面临一定的资本支出压力。

公司站城一体化开发业务及投资收益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，万科股份带来的投资收益对公司利润总额贡献度较高，但公司物业开发及万科股份经营业绩易受房地产市场行情变化及国家调控政策影响，需要关注公司相关业务开展带来的风险以及万科股份的经营情况。

（三）跟踪评级

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、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

截至 2022 年 6 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 3,703.29 亿元，尚未使用额度为 2,685.99 亿元。

表 截至 2022 年 6 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	总授信额度	已使用授信额度	可用授信额度
1	中国银行	457.70	251.97	205.73
2	农业银行	166.88	66.15	100.83
3	工商银行	351.60	105.16	246.44

序号	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	可用授信额度
4	建设银行	355.62	101.82	253.80
5	交通银行	199.20	36.64	162.56
6	邮储银行	140.00	50.50	89.50
7	国开银行	637.02	184.79	452.23
8	招商银行	237.14	117.74	119.40
9	平安银行	107.75	17.75	90.00
10	光大银行	100.00	9.14	90.86
11	民生银行	60.00	23.00	37.00
12	兴业银行	165.00	17.57	147.43
13	宁波银行	220.00	-	220.00
14	浦发银行	125.38	21.61	103.77
15	广发银行	20.00	-	20.00
16	中信银行	210.00	-	210.00
17	上海银行	90.00	10.46	79.54
18	北京银行	10.00	3.10	6.90
19	浙商银行	50.00	-	50.00
合计		3,703.29	1,017.40	2,685.99

注：截至 2022 年 6 月 30 日，招商银行综合授信额度已到期，新的授信协议在签署中。

（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

报告期内，发行人及主要子公司未发生债务违约。

（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

报告期内，发行人及主要子公司发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。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如下：

表 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

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	存续及偿还情况
22 深 D10	2022-12-16	-	2023-12-20	1	20	3.15	20	未偿付

证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	存续及偿还情况
22 深铁 09	2022-11-11	-	2032-11-15	10	14.00	3.43	14.00	未偿付
22 深铁 08	2022-11-11	-	2027-11-15	5	10.00	3.08	10.00	未偿付
22 深铁 07	2022-09-22	-	2027-09-26	5	15.00	2.90	15.00	未偿付
22 深铁 06	2022-08-09	-	2025-08-11	3	6.00	2.58	6.00	未偿付
22 深铁 G5	2022-06-06	-	2025-06-08	3	10.00	2.85	10.00	未偿付
22 深铁 D4	2022-06-06	-	2023-06-08	1	20.00	2.44	20.00	未偿付
22 深铁 G3	2022-04-08	-	2025-04-12	3	10.00	2.97	10.00	未偿付
22 深铁 D2	2022-04-08	-	2023-04-12	1	10.00	2.55	10.00	未偿付
22 深铁 D1	2022-03-07	-	2023-03-09	1	20.00	2.64	20.00	未偿付
21 深铁 14	2021-11-30	-	2023-12-02	2	20.00	2.89	20.00	未偿付
21 深 D13	2021-11-17	-	2022-11-19	1	30.00	2.77	0.00	已偿付
21 深 G12	2021-09-02	-	2026-09-06	10	10.00	3.70	10.00	未偿付
21 深 G11	2021-09-02	-	2026-09-06	5	15.00	3.35	15.00	未偿付
21 深 D10	2021-06-10	-	2022-06-15	1	20.00	2.95	0.00	已偿付
21 深铁 08	2021-04-19	-	2024-04-21	3	20.00	3.46	20.00	未偿付
21 深铁 09	2021-04-19	-	2026-04-21	5	10.00	3.74	10.00	未偿付
21 深铁 D7	2021-04-13	-	2022-04-15	1	10.00	2.98	0.00	已偿付
21 深铁 05	2021-04-01	-	2024-04-06	3	15.00	3.55	15.00	未偿付
21 深铁 06	2021-04-01	-	2026-04-06	5	5.00	3.80	5.00	未偿付
21 深铁 D3	2021-03-15	-	2022-03-17	1	20.00	3.13	0.00	已偿付
21 深铁 04	2021-03-15	-	2024-03-17	3	10.00	3.63	10.00	未偿付
21 深铁 02	2021-03-08	-	2024-03-10	3	20.00	3.64	20.00	未偿付
21 深铁 G1	2021-02-26	-	2024-03-02	3	10.00	3.50	10.00	未偿付
20 深铁 06	2020-11-04	-	2023-11-06	3	15.00	3.62	15.00	未偿付
20 深铁 05	2020-10-16	-	2023-10-20	3	10.00	3.70	10.00	未偿付
20 深铁 G4	2020-09-24	-	2025-09-28	5	20.00	4.08	20.00	未偿付
20 深铁 G3	2020-03-20	-	2021-03-24	1	10.00	2.54	0.00	已偿付
20 深铁 G2	2020-03-09	-	2023-03-11	3	15.00	2.90	15.00	未偿付

证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	存续及偿还情况
20 深铁 01	2020-02-19	-	2023-02-21	3	30.00	3.05	30.00	未偿付
公司债券合计		-	-	-	450.00	-	360.00	-
22 深铁绿色债 01	2022-02-18	-	2025-02-22	3	10.00	3.00	10.00	未偿付
21 深地铁债 06	2021-08-18	-	2026-08-20	5	10.00	3.36	10.00	未偿付
21 深地铁债 05	2021-08-18	-	2024-08-20	3	10.00	3.05	10.00	未偿付
21 深地铁债 04	2021-07-08	-	2026-07-12	5	10.00	3.53	10.00	未偿付
21 深地铁债 03	2021-07-08	-	2024-07-12	3	10.00	3.25	10.00	未偿付
21 深地铁债 01	2021-01-22	-	2024-01-26	3	20.00	3.59	20.00	未偿付
21 深地铁债 02	2021-01-22	-	2026-01-26	5	5.00	3.80	5.00	未偿付
20 深地铁债 08	2020-12-14	-	2023-12-16	3	15.00	3.79	15.00	未偿付
20 深地铁债 07	2020-09-17	-	2023-09-21	3	30.00	3.78	30.00	未偿付
20 深地铁债 06	2020-08-31	-	2023-09-02	3	10.00	3.70	10.00	未偿付
20 深地铁债 05	2020-08-26	-	2023-08-28	3	15.00	3.60	15.00	未偿付
20 深地铁债 04	2020-08-07	-	2023-08-11	3	15.00	3.54	15.00	未偿付
20 深地铁债 03	2020-07-01	-	2023-07-03	3	30.00	3.20	30.00	未偿付
20 深地铁债 02	2020-04-23	-	2023-04-28	3	30.00	2.39	30.00	未偿付
20 深地铁债 01	2020-04-23	-	2027-04-28	7	30.00	3.46	30.00	未偿付
13 鹏地铁债 02	2014-01-24	-	2024-01-24	10	30.00	6.75	9.00	部分偿付
13 鹏地铁债 01	2013-03-25	-	2023-03-25	10	50.00	5.40	7.50	部分偿付
企业债券合计		-	-	-	330.00	-	266.50	-
23 深圳地铁 SCP002	2023-01-04	-	2023-09-28	0.7288	15.00	2.33	15.00	未偿付
23 深圳地铁 SCP001	2023-01-03	-	2023-09-27	0.7288	20.00	2.40	20.00	未偿付
22 深圳地铁 SCP007	2022-08-31	-	2023-05-29	0.7397	25.00	1.72	25.00	未偿付
22 深圳地铁 SCP006(绿色)	2022-06-13	-	2023-02-10	0.7397	15.00	1.89	15.00	未偿付
22 深圳地铁 SCP005	2022-06-02	-	2023-03-03	0.7397	30.00	2.00	30.00	未偿付
22 深圳地铁 SCP004	2022-04-19	-	2023-01-16	0.7397	20.00	2.05	20.00	未偿付
22 深圳地铁 SCP003	2022-04-14	-	2023-01-10	0.7397	14.00	2.00	0.00	已偿付
22 深圳地铁 SCP002	2022-03-16	-	2022-09-13	0.4932	20.00	2.00	0.00	已偿付

证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	存续及偿还情况
22 深圳地铁 SCP001	2022-02-16	-	2022-11-14	0.7397	20.00	2.09	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP008	2021-12-09	-	2022-06-08	0.4932	30.00	2.50	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP007	2021-10-28	-	2022-04-27	0.4932	15.00	2.35	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP006 (绿色)	2021-09-22	-	2022-06-17	0.7315	15.00	2.35	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP005	2021-07-28	-	2022-04-25	0.7397	30.00	2.35	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP004	2021-06-15	-	2021-10-14	0.3288	30.00	2.30	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP001	2021-03-29	-	2021-12-24	0.737	30.00	2.85	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP003	2021-05-27	-	2022-02-22	0.7397	20.00	2.58	0.00	已偿付
21 深圳地铁 SCP002	2021-04-27	-	2021-08-26	0.3288	20.00	2.41	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP007	2020-08-24	-	2021-04-27	0.6685	20.00	3.06	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP006	2020-08-17	-	2021-05-14	0.7342	10.00	2.93	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP005	2020-08-10	-	2021-04-16	0.6767	20.00	2.94	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP004	2020-06-03	-	2021-03-02	0.7397	10.00	2.09	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP003	2020-04-29	-	2021-01-22	0.7315	10.00	1.65	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP002	2020-03-10	-	2020-07-22	0.3644	20.00	2.40	0.00	已偿付
20 深圳地铁 SCP001	2020-01-06	-	2020-07-22	0.5355	10.00	2.88	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP006	2019-12-04	-	2020-09-01	0.7377	30.00	3.10	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP005	2019-11-20	-	2020-08-18	0.7377	20.00	3.18	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP004	2019-06-17	-	2020-03-13	0.7322	10.00	3.30	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP003	2019-06-05	-	2020-03-06	0.7377	20.00	3.20	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP002	2019-04-26	-	2019-12-16	0.6284	20.00	2.95	0.00	已偿付
19 深圳地铁 SCP001	2019-03-05	-	2019-12-02	0.7377	20.00	3.09	0.00	已偿付
18 深圳地铁 SCP002	2018-12-11	-	2019-09-09	0.7397	10.00	3.58	0.00	已偿付
18 深圳地铁 SCP001	2018-12-11	-	2019-09-09	0.7397	20.00	3.58	0.00	已偿付
22 深圳地铁 MTN003A	2022-12-07	-	2025-12-09	3	8.00	3.42	8.00	未偿付
22 深圳地铁 MTN003B	2022-12-07	-	2027-12-09	5	3.00	3.69	3.00	未偿付
22 深圳地铁 MTN002A	2022-12-07	-	2025-11-30	3	20.00	3.14	20.00	未偿付
22 深圳地铁 MTN002B	2022-12-07	-	2027-11-30	5	14.00	3.37	14.00	未偿付

证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	存续及偿还情况
22 深圳地铁 MTN001	2022-06-22	-	2025-06-24	3	15.00	2.92	15.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN007(碳中和债)	2021-12-09	-	2024-12-13	3	20.00	2.70	20.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN006(碳中和债)	2021-12-02	-	2024-12-06	3	20.00	2.98	20.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN005	2021-10-09	-	2024-10-12	3	30.00	3.32	30.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN004(碳中和债)	2021-08-27	-	2026-08-27	5	15.00	3.30	15.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN003(碳中和债)	2021-06-22	-	2026-06-24	5	10.00	3.73	10.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN002	2021-06-07	-	2024-06-09	3	10.00	3.43	10.00	未偿付
21 深圳地铁 MTN001	2021-01-06	-	2024-01-08	3	10.00	3.45	10.00	未偿付
20 深圳地铁 MTN003	2020-12-07	-	2022-12-09	2	30.00	3.67	0.00	已偿付
20 深圳地铁 MTN002	2020-07-16	-	2023-07-20	3	30.00	3.60	30.00	未偿付
20 深圳地铁 MTN001	2020-06-15	-	2023-06-17	3	30.00	3.10	30.00	未偿付
债务融资工具合计		-	-	-	884.00	-	360.00	-
合计		-	-	-	1,664.00		986.50	-

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约现象。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

（六）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

假设本次债券发行规模为 200 亿元，本次债券发行完毕后发行人累计公开发行公司债券余额为人民币 560 亿元，占公司截至 2022 年 6 月 30 日合并财务报表口径净资产（3,171.56 亿元）的比例为 17.66%。

第六节 增信机制

本次债券无担保。

第七节 备查文件

一、募集说明书的备查文件

(一) 发行人2019-2021年经审计的财务报告、2022年1-6月未经审计的财务报表、2022年1-9月未经审计的财务报表；

(二) 主承销商核查意见；

(三) 法律意见书；

(四) 债券持有人会议规则；

(五) 债券受托管理协议。

二、备查文件查阅地点

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

(一) 深圳市地铁集团有限公司

联系人： 苏林、赖哲

联系地址： 深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

联系电话： 0755-23992890

传真： 0755-23992555

邮政编码： 518026

(二) 中信证券股份有限公司

联系人： 王宏峰、陈天涯、冯源、吴林、谈笑、刘懿、王玉林、蔡智洋、
邱承飞

联系地址： 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北
座 18 层

联系电话： 0755-23835888

传真： 0755-23835201

邮政编码： 518048

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

三、备查文件查询网站

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅募集说明书及其摘要。