



## 深圳市地铁集团有限公司

(住所：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层)

# 2021 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第五期）募集说明书摘要

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



(住所：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：上海市广东路 689 号)



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



(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：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9  
层)

签署日：2021 年 4 月 15 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

一、2020 年 11 月 25 日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕3206 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 300 亿元的公司债券。其中，本次公开发行一年期以上公司债券面值总额不超过 200 亿元，本次公开发行短期公司债券面值余额不超过 100 亿元。

二、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，本期公司债券信用等级为 AAA；截至 2020 年 9 月 30 日，发行人期末的净资产为 28,184,572.63 万元，合并口径的资产负债率为 38.61%，母公司口径资产负债率为 36.74%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 859,476.28 万元（2017 年、2018 年及 2019 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

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。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，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，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。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，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、本期债券仅面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券

市场投资者适当性管理办法》。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

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

七、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，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，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、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期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

九、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价方式确定，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、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

十一、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，本期公司债券信用等级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人

外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际信用评级有限责任公司官网和交易所网站予以公告。

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

十二、发行人已于 2020 年 10 月在上海清算所网站 (<https://www.shclearing.com/>)、中国债券信息网 (<https://www.chinabond.com.cn/>) 及中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn/>) 披露了 2020 年第三季度未经审计的财务报表。发行人 2020 年三季度财务报表详见本募集说明书摘要“第四节财务会计信息”之“九、发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表”。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人总资产为 45,910,525.99 万元，净资产为 28,184,572.63 万元；2020 年 1-9 月，公司营业总收入为 948,899.03 万元，归属母公司股东的净利润为 286,413.23 万元。合并口径资产负债率为 38.61%。

截至 2020 年 9 月末，发行人 2020 年第三季度的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。2020 年 1-9 月，发行人归属母公司股东的净利润为 286,413.23 万元，较上年同期下降 43.58%，主要原因是 2020 年受疫情影响地铁和铁路运营增加亏损，同时本期房地产开发项目结转收入减少导致利润同比减少。

十三、根据发行人唯一股东深圳市国资委 2020 年 11 月 16 日印发的《深圳市国资委关于栗淼等职务任免的通知》（深国资委任[2020]30 号），委派栗淼任深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监；陈贤军不再担任深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监职务。该等事项对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

十四、根据中共深圳市委组织部 2021 年 2 月 18 日印发的《关于黄力平、唐绍杰同志职务调整的通知》（深组干[2021]46 号），同意黄力平任深圳市地铁集

团有限公司董事、总经理；免去唐绍杰的深圳市地铁集团有限公司董事、总经理职务。该等事项对发行人还本付息能力不构成重大不利影响。

十五、本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。其中品种一债券全称为“深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 深铁 08”，品种二债券全称为“深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 深铁 09”。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

## 目录

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 声明.....                             | 1         |
| 重大事项提示 .....                        | 2         |
| 目录.....                             | 6         |
| 释义.....                             | 8         |
| 一、普通术语.....                         | 8         |
| 二、专业术语.....                         | 11        |
| <b>第一节    发行概况.....</b>             | <b>13</b> |
| 一、发行人简介 .....                       | 13        |
| 二、本次债券发行注册情况.....                   | 13        |
| 三、本期债券的主要条款 .....                   | 14        |
| 四、本期债券发行有关机构.....                   | 17        |
| 五、发行人与有关机构及人员的利害关系.....             | 22        |
| <b>第二节    发行人及本期债券的资信状况.....</b>    | <b>23</b> |
| 一、本期债券信用评级情况.....                   | 23        |
| 二、公司债券信用评级报告主要事项.....               | 23        |
| 三、发行人资信情况 .....                     | 26        |
| <b>第三节    发行人基本情况.....</b>          | <b>32</b> |
| 一、发行人基本情况 .....                     | 32        |
| 二、发行人设立及实际控制人变更情况 .....             | 32        |
| 三、发行人组织结构和权益投资情况.....               | 35        |
| 四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....             | 46        |
| 五、董事、监事及高级管理人员的基本情况 .....           | 46        |
| 六、发行人主营业务 .....                     | 50        |
| 七、发行人法人治理结构及相关机构运行状况.....           | 99        |
| 八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况..... | 115       |
| 九、发行人的独立性 .....                     | 116       |
| 十、关联方关系及交易情况.....                   | 117       |
| 十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....         | 120       |

|            |                                                                 |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>第四节</b> | <b>财务会计信息</b>                                                   | <b>122</b> |
| 一、         | 发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月及 2020 年 1-9 月财务报表的审计情况 | 122        |
| 二、         | 重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正                                            | 122        |
| 三、         | 发行人报告期的会计报表                                                     | 126        |
| 四、         | 合并报表的范围变化                                                       | 135        |
| 五、         | 报告期主要财务指标                                                       | 139        |
| 六、         | 公司财务状况分析                                                        | 140        |
| 七、         | 公司有息债务情况                                                        | 172        |
| 八、         | 其他重要事项                                                          | 174        |
| 九、         | 发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表                                     | 179        |
| <b>第五节</b> | <b>募集资金运用</b>                                                   | <b>190</b> |
| 一、         | 募集资金运用计划                                                        | 190        |
| 二、         | 募集资金运用对发行人财务状况的影响                                               | 197        |
| 三、         | 本期债券募集资金专项账户管理安排                                                | 198        |
| 四、         | 前次公司债券募集资金使用情况                                                  | 199        |
| <b>第六节</b> | <b>备查文件</b>                                                     | <b>203</b> |
| 一、         | 募集说明书的备查文件                                                      | 203        |
| 二、         | 查阅地点                                                            | 203        |

## 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300亿元（含300亿元）的“深圳市地铁集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券”          |
| 本期债券                    | 指 | 深圳市地铁集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）                                |
| 本次发行/本期发行               | 指 | 经有关主管部门正式批准，本期债券在境内的公开发行                                            |
| 募集说明书                   | 指 | 发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书》   |
| 募集说明书摘要                 | 指 | 发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《深圳市地铁集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）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/簿记管理人/中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司                                                          |
| 海通证券                    | 指 | 海通证券股份有限公司                                                          |
| 华泰联合                    | 指 | 华泰联合证券有限责任公司                                                        |
| 平安证券                    | 指 | 平安证券股份有限公司                                                          |
| 中金公司                    | 指 | 中国国际金融股份有限公司                                                        |
| 国开证券                    | 指 | 国开证券股份有限公司                                                          |
| 主承销商                    | 指 | 中信证券、海通证券、华泰联合、平安证券、中金公司、国开证券                                       |
| 联席主承销商                  | 指 | 海通证券、华泰联合、平安证券、中金公司、国开证券                                            |
| 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 | 持有本期债券的专业投资者                                                                                |
| 余额包销               | 指 | 本期债券的主承销商组织的承销团按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式                                            |
| 公司章程               | 指 | 《深圳市地铁集团有限公司章程》                                                                             |
| 《债券受托管理协议》         | 指 | 发行人与受托管理人签订的《深圳市地铁集团有限公司2020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2020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期债券的利率区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程 |
| 计息年度               | 指 | 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止                                                              |
| 年度付息款项             | 指 | 本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项                                                                 |
| 近三年及一期/报告期         | 指 | 2017年度、2018年度、2019年度及2020年6月/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》                                                                             |
| 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

|                |   |                                                                        |
|----------------|---|------------------------------------------------------------------------|
| <b>PPP</b>     | 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 |
| <b>BT</b>      | 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               |
| <b>地铁物业</b>    | 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                                            |
| <b>市政设计院</b>   | 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                                            |
| <b>地铁培训</b>    | 指 | 深圳地铁教育培训中心，该中心为发行人全资事业单位                                               |
| <b>地铁前海国际</b>  | 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                                            |
| <b>地铁商管</b>    | 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                                             |
| <b>地铁埃塞公司</b>  | 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                                         |
| <b>地铁三号线公司</b> | 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%                                   |
| <b>平南铁路公司</b>  | 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%                                       |
| <b>地铁诺德</b>    | 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%                                   |
| <b>地铁万科</b>    | 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%                                   |
| <b>朗通公司</b>    | 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%                                   |
| <b>中车轨道</b>    | 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%                                     |
| <b>报业地铁传媒</b>  | 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%                                     |
| <b>有轨电车公司</b>  | 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%                                    |
| <b>深圳通</b>     | 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%                                       |
| <b>万科</b>      | 指 | 万科企业股份有限公司，该公司为发行人的参股公司，发                                              |

|      |   |                                                                                                        |
|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |   | 行人持股27.91%                                                                                             |
| 厦深铁路 | 指 | 厦深铁路广东有限公司，发行人以现金出资，该公司为发行人的参股公司，发行人持股12.02%                                                           |
| 港铁公司 | 指 | 港铁轨道交通（深圳）有限公司                                                                                         |
| NOCC | 指 | 深圳市轨道交通网络运营控制中心，是指深圳市轨道交通网络运营管理的指挥中心，承担轨道交通线网指挥中心、各线路营运控制中心、自动售检票系统清分中心及多线路中心系统等功能                     |
| COCC | 指 | 综合运营协调中心，日常工作中重点对各线路的运营组织方案进行必要的审查协调、实时监控、运营信息的汇总以及网络内的有关问题的迅速处理，再出现突发事件时将配合应急中心（ETC）对网络列车运营组织进行统一调度指挥 |
| ETC  | 指 | 应急中心，在重大事件发生后启动使用，通过其系统及时调动各种资源迅速处置，必要时还将与市有关部门进行联动                                                    |
| TCC  | 指 | 路网指挥调度中心，负责协调各条线路的控制中心及各运营主体，兼具轨道交通路网统一调度指挥、统一应急处置、服务质量考核以及路网信息共享的作用                                   |
| ACC  | 指 | 票务清分中心，是负责地铁多线路的互联互通以及地铁的票务清结算数据中心，是地铁票务清结算顶层管理系统，承担着地铁线网的自动售检票技术规范拟定及下发工作，是整个地铁运营的管理中心之一              |

本募集说明书摘要中，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、发行人简介

名称：深圳市地铁集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

邮编：518026

法定代表人：辛杰

注册资本：459.43 亿元

成立日期：1998 年 7 月 31 日

信息披露负责人：黄一格

信息披露联系人：杨丹、苏林、唐畅

联系方式：0755-23992890

传真：0755-23992555

统一社会信用代码：91440300708437873H

经营范围：

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

2、投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

3、国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

4、设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

5、物业管理；

6、轨道交通相关业务咨询及教育培训。

### 二、本次债券发行注册情况

（一）2020 年 9 月 29 日，公司第五届董事会第十三次会议审议通过了《关于集团注册发行优质主体企业债券和公募公司债券总体方案（草案）的议案》（深地铁董决[2020]13 号），同意公司申请发行 300 亿元公募公司债券。

（二）2020 年 10 月 19 日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于地铁集团申请注册发行企业债券和公司债券的批复》（深国资委函〔2020〕506 号），同意公司申请发行 300 亿元公募公司债券。

（三）经中国证监会（证监许可[2020]3206 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 300 亿元的公司债券。其中，本次公开发行一年期以上公司债券面值总额不超过 200 亿元，本次公开发行短期公司债券面值余额不超过 100 亿元。

### 三、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**深圳市地铁集团有限公司。

（二）**债券名称：**本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)”，债券简称为“21 深铁 08”，品种二债券全称为“深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 深铁 09”。

（三）**发行规模：**本期债券的发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

（四）**债券期限：**本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（五）**票面利率或其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购

订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

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

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

**（八）发行方式与发行对象：**本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司合格证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取簿记建档发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

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

**（十）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**（十一）发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 20 日。

**（十二）起息日：**自 2021 年 4 月 21 日开始计息。

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

**（十四）付息日：**本期债券品种一的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券品种二的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

**（十五）兑付日：**本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 4 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 4 月 21 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

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

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

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

**（十九）担保情况：**本期债券无担保。

**（二十）信用级别及资信评级机构：**经中诚信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，本期公司债券信用等级为 AAA。

**（二十一）债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**（二十二）承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

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

**（二十四）拟上市场所：**深圳证券交易所。

**（二十五）募集资金用途：**本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设。

**（二十六）质押式回购安排：**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，本期公司债券信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

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

#### 四、本期债券发行有关机构

##### （一）发行人：深圳市地铁集团有限公司

住所：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

法定代表人：辛杰

联系人：杨丹、苏林、唐畅

联系地址：广东省深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

联系电话：0755-23992890

传真：0755-23992555

邮政编码：518026

##### （二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、刘懿、王玉林、冯源、蔡智洋、吴林、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：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商：海通证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、平安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、国开证券股份有限公司**

名称 海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：李一峰、杨杰、罗冠斌

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

名称 华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：于永臻、杨德聪、钟毅

联系地址：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层  
（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A  
联系电话：0755-82492010  
传真：0755-82492020  
邮政编码：518000

名称 平安证券股份有限公司  
住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B  
座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、梅文博、王钰、舒培焱

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B  
座第 24 层

联系电话：0755-22628888

传真：0755-22628888

邮政编码：518046

名称 中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：沈如军

联系人：王超、郭奇林、赵鹏、裘索夫、罗梓榕、方上鹏、吴细  
艳

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

名称 国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

联系人：季拓、赵亮、赵志鹏、王霁鹏

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300811、901、907

传真：010-88300837

邮政编码：100037

**（四）发行人律师：广东卓建律师事务所**

联系地址：中国深圳市福田区福中三路 2003 号国银金融中心大厦  
11-13 楼

负责人：张斌

联系人：龙瑾瑾、张维光

联系地址：中国深圳市福田区福中三路 2003 号国银金融中心大厦  
11-13 楼

联系电话：18823806830、13537803011

传真：0755-33377409

邮政编码：518000

**（五）审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：徐华

经办会计师：王忠年

联系人：王忠年

联系地址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场写字楼 14 层中区

联系电话：13602606676

传真：0755-36990066

邮政编码：518048

**（六）评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

经办人：贺文俊、张蕾、宋航

联系人：张蕾

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：027-87339288

传真：010-66426100

邮政编码：100010

**（七）债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、刘懿、王玉林、冯源、蔡智洋、吴林、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：010-60833504

邮政编码：518048

**(八) 债券上市交易场所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

**(九) 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

**五、发行人与有关机构及人员的利害关系**

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对深圳市地铁集团有限公司及深圳市地铁集团有限公司拟发行的“深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信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：

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

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

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

AAA 级：债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：基本不能保证偿还债券；

C 级：不能偿还债券。

3. 短期债券信用等级划分成 6 级，分别用 A-1、A-2、A-3、B、C 和 D 表示，每一个信用等级均不进行微调。

A-1 级：最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高；

A-2 级：还本付息风险较小，安全性较高；

A-3 级：还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响；

B 级：还本付息风险较高，有一定的违约风险；

C 级：还本付息风险很高，违约风险较高；

D 级：不能按期还本付息。

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，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。

## （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

### 1. 正面

(1) 区域经济实力较强。改革开放以来，深圳市作为中国第一个经济特区，凭借改革精神、政策红利以及地缘优势迅速发展成为国内最发达地区之一。2019 年，深圳市地区生产总值为 26,927.09 亿元，同比增长 6.7%，较强的区域经济实力为深圳地铁奠定了坚实基础。

(2) 战略地位显著，政府支持力度大。公司作为深圳市国资委全资子公司，是深圳市轨道交通建设和运营的重要主体，战略地位突出；同时，公司在进行地铁建设和运营以及上盖物业开发过程中，获得了政府在相关政策、土地资产注入和项目资本金等方面的大力支持。

(3) 财务结构稳健。公司自有资金实力较强，杠杆水平保持较低水平。截至 2020 年 9 月末，公司资产负债率和总资本化比率分别为 38.61% 及 28.19%，整体而言，公司财务结构稳健，财务杠杆率很低。

(4) 持有优质上市公司股权，投资收益规模较大。公司 2017 年取得万科股份股权，截至 2020 年 9 月末，对其持股比例为 27.91%，系其第一大股东。2017~2019 年，公司权益法下确认的万科股份投资收益分别为 72.14 亿元、99.22 亿元和 111.60 亿元，为公司投资收益的主要构成，也是公司利润总额的主要构成。

## 2. 关注

(1) 未来面临一定的资本支出压力。公司在建及拟建项目量丰富，项目投资金额较大，截至 2020 年 9 月末，公司在建地铁线路尚需投入 1,809.08 亿元，在建上盖物业开发尚需投入 650.77 亿元，为公司带来了一定的资本支出压力。

(2) 上盖物业开发业务易受房地产市场及调控政策影响。“轨道+物业”的综合开发模式是公司收入的重要来源，但上盖物业开发业务易受房地产市场行情变化及国家调控政策影响，为公司经营带来一定风险。

## (三) 跟踪评级

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部

经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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

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

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

### 三、发行人资信情况

#### （一）获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及下属公司各家银行授信额度为 2,575.75 亿元，已用额度 651.21 亿元，授信余额 1,924.54 亿元。

表 截至 2020 年 6 月末发行人及下属子公司银行授信情况

单位：亿元

| 授信银行   | 授信额度   | 已使用额度  | 未使用额度  |
|--------|--------|--------|--------|
| 招商银行   | 171.39 | 142.89 | 28.50  |
| 国家开发银行 | 735.50 | 164.83 | 570.67 |
| 中国银行   | 184.96 | 105.96 | 79.00  |
| 农业银行   | 153.33 | 98.42  | 54.91  |
| 建设银行   | 322.13 | 40.63  | 281.50 |

| 授信银行      | 授信额度            | 已使用额度         | 未使用额度           |
|-----------|-----------------|---------------|-----------------|
| 工商银行      | 74.82           | 22.78         | 52.04           |
| 交通银行      | 201.34          | 3.90          | 197.44          |
| 民生银行      | 50.00           | 0.00          | 50.00           |
| 光大银行      | 110.00          | 2.67          | 107.33          |
| 平安银行      | 58.83           | 11.33         | 47.50           |
| 邮储银行      | 170.00          | 33.90         | 136.10          |
| 上海银行      | 37.00           | 6.00          | 31.00           |
| 北京银行      | 15.00           | 5.00          | 10.00           |
| 中信银行      | 60.00           | 0.70          | 59.30           |
| 浦发银行      | 101.10          | 1.10          | 100.00          |
| 江苏银行      | 8.00            | 0.00          | 8.00            |
| 宁波银行      | 60.00           | 0.00          | 60.00           |
| 兴业银行      | 30.00           | 11.10         | 18.90           |
| 汇丰银行      | 12.35           | 0.00          | 12.35           |
| 广发银行      | 20.00           | 0.00          | 20.00           |
| <b>合计</b> | <b>2,575.75</b> | <b>651.21</b> | <b>1,924.54</b> |

## （二）近三年内与主要客户业务往来情况

近三年，发行人与主要客户及供应商的业务往来未发生过严重违约现象。

## （三）近三年内公司债券的发行及偿还情况

近三年，发行人发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。发行人近三年发行、偿付的债务融资工具情况如下：

表 发行人近三年及目前存续的债务融资工具发行及偿付情况

| 名称       | 类别  | 起息日期       | 到期日期       | 发行规模<br>(亿元) | 票面利率<br>(%) | 偿还<br>情况 |
|----------|-----|------------|------------|--------------|-------------|----------|
| 21 深铁 D7 | 公司债 | 2021-04-15 | 2022-04-15 | 10           | 2.98        | 存续       |
| 21 深铁 06 | 公司债 | 2021-04-06 | 2021-04-06 | 5            | 3.80        | 存续       |
| 21 深铁 05 | 公司债 | 2021-04-06 | 2021-04-06 | 15           | 3.55        | 存续       |
| 21 深铁 04 | 公司债 | 2021-03-17 | 2024-03-17 | 10           | 3.63        | 存续       |

| 名称                | 类别         | 起息日期       | 到期日期       | 发行规模<br>(亿元) | 票面利率<br>(%) | 偿还情况    |
|-------------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|---------|
| 21 深铁 D3          | 公司债        | 2021-03-17 | 2022-03-17 | 20           | 3.13        | 存续      |
| 21 深铁 02          | 公司债        | 2021-03-10 | 2024-03-10 | 20.00        | 3.64        | 存续      |
| 21 深铁 G1          | 公司债        | 2021-03-02 | 2024-03-02 | 10.00        | 3.50        | 存续      |
| 21 深地铁债<br>01     | 企业债        | 2021-01-26 | 2024-01-26 | 20.00        | 3.59        | 存续      |
| 21 深地铁债<br>02     | 企业债        | 2021-01-26 | 2026-01-26 | 5.00         | 3.80        | 存续      |
| 21 深圳地铁<br>MTN001 | 中期票据       | 2021-01-08 | 2024-01-08 | 10.00        | 3.45        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>08     | 企业债        | 2020-12-16 | 2023-12-16 | 15.00        | 3.79        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>MTN003 | 中期票据       | 2020-12-09 | 2022-12-09 | 30.00        | 3.67        | 存续      |
| 20 深铁 06          | 公司债        | 2020-11-06 | 2023-11-06 | 15.00        | 3.62        | 存续      |
| 20 深铁 05          | 公司债        | 2020-10-20 | 2023-10-20 | 10.00        | 3.70        | 存续      |
| 20 深铁 G4          | 公司债        | 2020-09-28 | 2025-09-28 | 20.00        | 4.08        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>07     | 企业债        | 2020-09-21 | 2023-09-21 | 30.00        | 3.78        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>06     | 企业债        | 2020-09-02 | 2023-09-02 | 10.00        | 3.70        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>05     | 企业债        | 2020-08-28 | 2023-08-28 | 15.00        | 3.60        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>SCP007 | 超短期融资<br>券 | 2020-08-26 | 2021-04-27 | 20.00        | 3.06        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>SCP006 | 超短期融资<br>券 | 2020-08-19 | 2021-05-14 | 10.00        | 2.93        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>SCP005 | 超短期融资<br>券 | 2020-08-12 | 2021-04-16 | 20.00        | 2.94        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>04     | 企业债        | 2020-08-11 | 2023-08-11 | 15.00        | 3.54        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>MTN002 | 中期票据       | 2020-07-20 | 2023-07-20 | 30.00        | 3.60        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>03     | 企业债        | 2020-07-03 | 2023-07-03 | 30.00        | 3.20        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>MTN001 | 中期票据       | 2020-06-17 | 2023-06-17 | 30.00        | 3.10        | 存续      |
| 20 深圳地铁<br>SCP004 | 超短期融资<br>券 | 2020-06-05 | 2021-03-02 | 10.00        | 2.09        | 已偿<br>付 |
| 20 深圳地铁<br>SCP003 | 超短期融资<br>券 | 2020-04-30 | 2021-01-22 | 10.00        | 1.65        | 已偿<br>付 |
| 20 深地铁债<br>01     | 企业债        | 2020-04-28 | 2027-04-28 | 30.00        | 3.46        | 存续      |
| 20 深地铁债<br>02     | 企业债        | 2020-04-28 | 2023-04-28 | 30.00        | 2.39        | 存续      |

| 名称             | 类别     | 起息日期       | 到期日期       | 发行规模<br>(亿元) | 票面利率<br>(%) | 偿还情况 |
|----------------|--------|------------|------------|--------------|-------------|------|
| 20 深铁 G3       | 公司债    | 2020-03-24 | 2021-03-24 | 10.00        | 2.54        | 已偿付  |
| 20 深圳地铁 SCP002 | 超短期融资券 | 2020-03-11 | 2020-07-22 | 20.00        | 2.40        | 已偿付  |
| 20 深铁 G2       | 公司债    | 2020-03-11 | 2023-03-11 | 15.00        | 2.90        | 存续   |
| 20 深铁 01       | 公司债    | 2020-02-21 | 2023-02-21 | 30.00        | 3.05        | 存续   |
| 20 深圳地铁 SCP001 | 超短期融资券 | 2020-01-08 | 2020-07-22 | 10.00        | 2.88        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP006 | 超短期融资券 | 2019-12-06 | 2020-09-01 | 30.00        | 3.10        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP005 | 超短期融资券 | 2019-11-22 | 2020-08-18 | 20.00        | 3.18        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP004 | 超短期融资券 | 2019-06-19 | 2020-03-13 | 10.00        | 3.30        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP003 | 超短期融资券 | 2019-06-10 | 2020-03-06 | 20.00        | 3.20        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP002 | 超短期融资券 | 2019-04-30 | 2019-12-16 | 20.00        | 2.95        | 已偿付  |
| 19 深圳地铁 SCP001 | 超短期融资券 | 2019-03-07 | 2019-12-02 | 20.00        | 3.09        | 已偿付  |
| 18 深圳地铁 SCP002 | 超短期融资券 | 2018-12-13 | 2019-09-09 | 10.00        | 3.58        | 已偿付  |
| 18 深圳地铁 SCP001 | 超短期融资券 | 2018-12-13 | 2019-09-09 | 20.00        | 3.58        | 已偿付  |

#### （四）与债务偿还相关的主要财务指标

发行人报告期主要财务指标如下表：

表 发行人主要财务数据

单位：亿元

| 项目    | 2020 年 6 月<br>1-6 月/6 月末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|-------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 资产总额  | 4,396.76                 | 4,227.90  | 3,919.76  | 3,667.45  |
| 负债总额  | 1,638.37                 | 1,489.42  | 1,531.67  | 1,474.54  |
| 全部债务  | 992.08                   | 773.27    | 686.07    | 714.19    |
| 所有者权益 | 2,758.39                 | 2,738.48  | 2,388.09  | 2,192.91  |
| 营业总收入 | 67.95                    | 209.90    | 113.26    | 142.06    |
| 利润总额  | 17.01                    | 116.89    | 71.22     | 66.52     |

| 项目                     | 2020 年 6 月<br>1-6 月/6 月末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 净利润                    | 16.90                    | 116.67    | 71.15     | 66.05     |
| 扣除非经常性损益后的净利润          | 16.70                    | 117.73    | 71.31     | 65.98     |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 17.71                    | 119.17    | 72.73     | 67.13     |
| 归属于母公司所有者的净利润          | 17.90                    | 118.12    | 72.52     | 67.20     |
| 经营活动产生现金流量净额           | -80.34                   | 213.20    | 53.94     | 48.64     |
| 投资活动产生现金流量净额           | -178.16                  | -347.91   | -196.17   | -894.63   |
| 筹资活动产生现金流量净额           | 219.87                   | 130.41    | 90.05     | 724.96    |

表 发行人主要财务指标

| 项目               | 2020 年 6 月<br>1-6 月/6 月末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）          | 1.32                     | 1.21      | 1.57      | 2.19      |
| 速动比率（倍）          | 0.44                     | 0.46      | 0.75      | 1.08      |
| 资产负债率（%）         | 37.26                    | 35.23     | 39.08     | 40.21     |
| 债务资本率（%）         | 26.45                    | 22.02     | 22.32     | 24.57     |
| 营业毛利率（%）         | 11.87                    | 31.90     | 8.94      | 36.61     |
| 平均总资产回报率（%）      | 0.77                     | 3.38      | 2.56      | 2.87      |
| 加权平均净资产收益率（%）    | 0.62                     | 4.77      | 3.19      | 3.62      |
| EBITDA（亿元）       | 47.23                    | 175.57    | 128.36    | 105.18    |
| EBITDA 全部债务比（%）  | 4.76                     | 22.71     | 18.71     | 14.73     |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 2.64                     | 5.77      | 4.04      | 3.92      |
| 应收账款周转率（次）       | 6.72                     | 24.83     | 11.29     | 17.56     |
| 存货周转率（次）         | 0.11                     | 0.27      | 0.19      | 0.18      |

注：2020 年 6 月 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=（报告期利润总额+计入财务费用的利息支出）/〔（期初资产总计+期末资产总计）/2〕
- (8) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算
- (9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- (10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- (11) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- (12) 应收账款周转率=报告期营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕
- (13) 存货周转率=报告期营业成本/〔（期初存货余额+期末存货余额）/2〕

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

名称：深圳市地铁集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层

邮编：518026

法定代表人：辛杰

注册资本：459.43 亿元

成立日期：1998 年 7 月 31 日

信息披露负责人：黄一格

信息披露联系人：杨丹、苏林、唐畅

传真：0755-82940080

电话：0755-23992890

统一社会信用代码：91440300708437873H

经营范围：

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

2.投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

3.国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

4.设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

5.物业管理；

6.轨道交通相关业务咨询及教育培训。

### 二、发行人设立及实际控制人变更情况

#### （一）公司设立

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

## （二）历史沿革

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

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

2011 年 4 月，深圳地铁三号线投资有限公司 80% 股权划转入深圳市地铁集团。

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

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

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

2016 年，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人增资 199.71 亿元，具体形式是以安托山项目等三块土地地价转资本金形式注入公司。

2017 年，公司收购万科 29.38% 的股权，成为万科第一大股东。同年，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以塘朗 F 地块作价 18.72 亿元出资，增加资

本公积。塘朗 F 地块位于深圳市南山区塘朗车辆段基地西侧，毗邻南山大学城地区，占地面积 4.28 万平方米。

截至 2020 年 6 月末，深圳市地铁集团注册资本金 440.71 亿元，总资产 4,305.70 亿元，净资产 2,736.95 亿元。

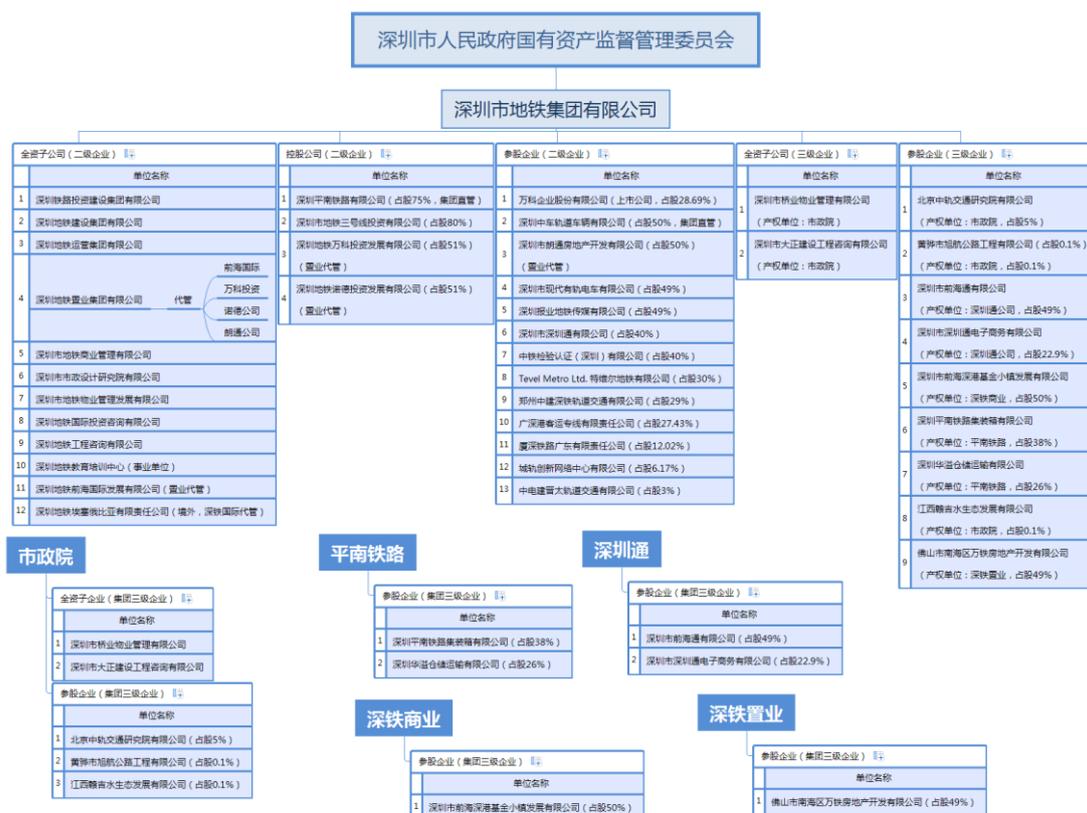
2020 年 10 月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《深圳市国资委关于深圳市地铁集团有限公司注册资本变更的批复》（深国资委〔2020〕497 号），同意深圳地铁注册资本由 440.71 亿元增加至 459.43 亿元。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司注册资本为 459.43 亿元。

### （三）发行人股权结构基本情况

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

图 发行人股权结构图（截至 2020 年 6 月 30 日）



截至 2020 年 6 月末，发行人股权未被质押。

### （四）近三年内发行人控股股东及实际控制人变动情况

截至 2020 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。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

### （五）发行人重大资产重组情况

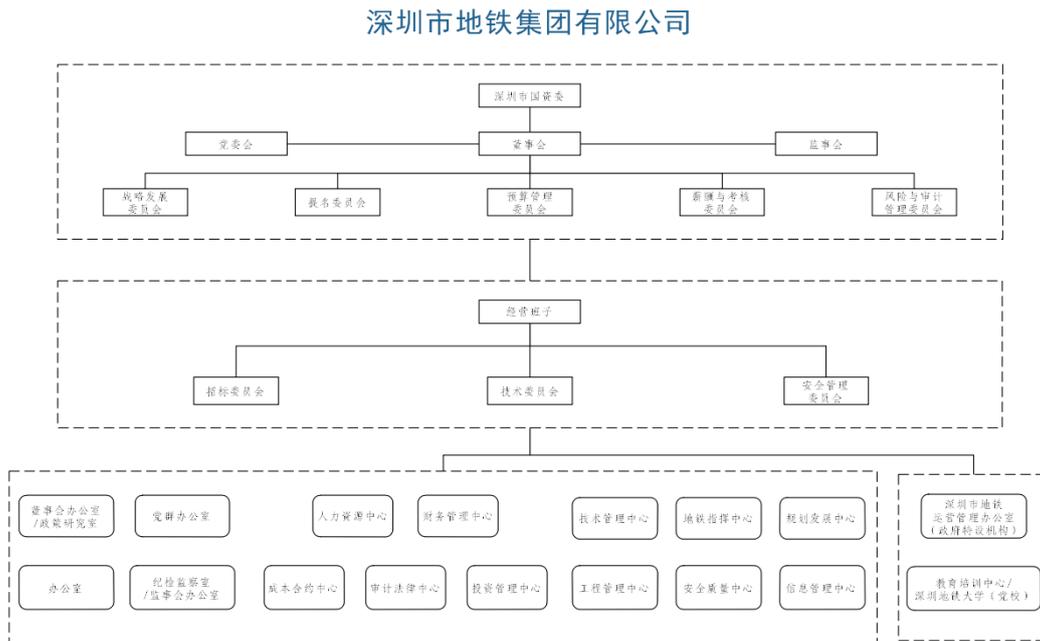
报告期内发行人无重大资产重组情况。

## 三、发行人组织结构和权益投资情况

### （一）组织结构

截至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：

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 投资管理中心：根据集团发展战略，统筹集团投资管理、资产管理、产权管理、经营计划与考核、经营管理数据统计与分析、管理体系创新与评审等工

作，发挥集团总部投资管理中心及经营业绩监控中心功能，不断提升集团整体经营能力及经营效益。

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

11. 地铁指挥中心：根据集团发展战略，统筹做好集团业务运作监控、值班调度、应急指挥、综合维稳、应急处置工作，打造应对紧急事件的综合指挥平台，提升集团应急管理能力和。

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

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

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

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

## （二）发行人重要权益投资情况

截至 2020 年 6 月末，发行人拥有全资及控股子公司 16 家，其中全资子公司 12 家，控股子公司 4 家；主要参股公司 8 家。

### 1. 全资及控股子公司情况

表 发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元

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

|    |                   |                                                                                         |        |        |              |
|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|
|    | 公司                | 、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                                        |        |        |              |
| 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        | 为地铁交通提供短期服务、职业培训、管理培训                                                                   | 100.00 | 100.00 | 2,030.00     |
| 8  | 深圳地铁前海国际发展有限公司    | 投资建设与运营服务                                                                               | 100.00 | 100.00 | 2,362,960.00 |
| 9  | 深圳市地铁商业管理有限公司     | 酒店管理，企业管理咨询，房地产经纪，在合法取得土地使用权范围内的地铁上盖物业开发经营业务                                            | 100.00 | 100.00 | 10,000.00    |
| 10 | 深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司 | 地铁运营管理                                                                                  | 100.00 | 100.00 | 4.59         |
| 11 | 深圳地铁工程咨询有限公司      | 工程项目管理、工程监理、工程招标代理、工程咨询、工程造价咨询                                                          | 100.00 | 100.00 | 2,000.00     |
| 12 | 深圳市地铁三号线投资有限公司    | 轨道交通项目的筹划、建设、经营、开发和综合利用；地铁资源和地铁物业的综合开发                                                  | 80.00  | 80.00  | 150,000.00   |
| 13 | 深圳平南铁路有限公司        | 从事平南铁路建设、经营以及配套的装卸、仓储业务；经营铁路运输设备及器材、代办运输、代售车票以及平南铁路沿线的灯箱、霓虹灯广告等业务                       | 75.00  | 75.00  | 22,152.00    |
| 14 | 深圳地铁诺德投资发展有限公司    | 地铁上盖物业开发经营及管理，酒店、办公、商铺、公寓管理，物业管理                                                        | 51.00  | 51.00  | 2,000.00     |

|    |                |                                                                                                                                                                 |        |        |           |
|----|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------|
| 15 | 深圳地铁万科投资发展有限公司 | 资产经营及管理，酒店、办公楼、商铺、公寓经营与管理                                                                                                                                       | 51.00  | 51.00  | 5,000.00  |
| 16 | 深圳铁路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 |

截至 2020 年 6 月末，发行人全资子公司及控股子公司情况如下：

### （1）深圳地铁运营集团有限公司

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

### （2）深圳地铁建设集团有限公司

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

2019 年末总资产 15,210.76 万元，所有者权益 9,000.00 万元，2019 年实现收入 20,674.81 万元，净利润 1.63 万元。

### （3）深圳地铁置业集团有限公司

注册资本金 9,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，前身为原发行人物业开发总部，2019 年 1 月 31 日注册为独立法人，负责地铁上盖物业开发项目（含

商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住房政策争取、租赁管理、保值增值等工作。

2019 年末总资产 14,258.93 万元，所有者权益 9,219.04 万元，2019 年实现收入 11,223.89 万元，净利润 219.04 万元。

#### **（4）深圳地铁国际投资咨询有限公司**

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

2019 年末总资产 9,134.57 万元，所有者权益 7,265.39 万元，2019 年实现收入 1,199.60 万元，净利润-2,720.64 万元，该公司成立时间较短，暂未盈利。

#### **（5）深圳地铁物业管理发展有限公司**

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

2019 年末总资产 52,580.70 万元，所有者权益 10,842.01 万元，2019 年实现收入 74,843.22 万元，净利润 1,602.02 万元。

#### **（6）深圳市市政设计研究院有限公司**

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

2019 年末总资产 130,203.62 万元，所有者权益 29,509.93 万元，2019 年实现收入 78,893.86 万元，净利润 5,214.34 万元。

#### **(7) 深圳地铁教育培训中心**

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

2019 年末总资产 3,291.22 万元，所有者权益 2,290.61 万元，2019 年实现收入 1,114.88 万元，净利润-63.61 万元。

#### **(8) 深圳地铁前海国际发展有限公司**

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

2019 年末总资产 2,542,900.98 万元，所有者权益 2,360,976.52 万元，2019 年未实现收入，由于该公司正常运营产生一定费用，故净利润为-745.61 万元。

#### **(9) 深圳市地铁商业管理有限公司**

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

2019 年末总资产 15,507.38 万元，所有者权益 6,112.27 万元，2019 年实现收入 12,474.12 万元，净利润-1,051.83 万元。

#### **(10) 深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司**

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

2019 年末总资产 90,575.24 比尔，所有者权益 50,694.77 比尔，2019 年实现收入 10,580.75 比尔，税后利润 5,685.91 比尔。

#### **(11) 深圳地铁工程咨询有限公司**

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

2019 年末总资产 3,667.71 万元，所有者权益 2,766.74 万元，2019 年实现收入 6,182.38 万元，净利润 254.79 万元。

#### **(12) 深圳市地铁三号线投资有限公司**

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

2019 年末总资产 2,108,630.22 万元，所有者权益 570,085.81 万元，2019 年实现收入 87,962.31 万元，净利润-70,575.35 万元。该公司为发行人控股且并表的项目子公司，前期主要负责地铁三号线建设的投融资，地铁三号线开通后主要负责三号线的运营和维修，因为地铁运营成本较高，且无政府补贴，所以净利润为负值。

#### **(13) 深圳平南铁路有限公司**

注册资本 22,152 万元人民币，发行人出资比例为 75%，主营业务是从事平南铁路建设、经营以及配套的装卸、仓储业务；经营铁路运输设备及器材、代办运输、代售车票以及平南铁路沿线的灯箱、霓虹灯广告等业务。

2019 年末总资产 74,906.84 万元，所有者权益 6,959.52 万元，2019 年实现收入 71,453.96 万元，净利润-1,856.80 万元。公司从事平南铁路的建设和经营，营业 2019 年度营业成本较高，造成净利润为负值。

#### **(14) 深圳地铁诺德投资发展有限公司**

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

2019 年末总资产 4,050.30 万元，所有者权益 2,155.31 万元，2019 年实现收入 2,328.19 万元，净利润 47.44 万元。

#### **(15) 深圳地铁万科投资发展有限公司**

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

2019 年末总资产 10,372.69 万元，所有者权益 5,604.16 万元，2019 年实现收入 4,869.00 万元，净利润 178.59 万元。

### (16) 深圳铁路投资建设集团有限公司

注册资本金 20,000 万元人民币，发行人出资比例 100%，2019 年 3 月 6 日注册成立，公司经营范围包括：铁路、城际及其他轨道交通项目客货运输，仓储；铁路、城际及其他轨道交通工程勘察、设计、施工、监理（凭有效资质证开展经营）；铁路、城际及其他轨道交通项目经营及管理；铁路、城际及其他轨道交通设备维修；铁路、城际及其他轨道交通项目配套及沿线车站建设、广告；铁路运输设备管理；装饰设计；国内贸易；经营进出口业务；从事广告业务；产业投资；科技研发；轨道交通相关业务咨询。

截至 2019 年末，该公司总资产 19,837.09 万元，所有者权益 18,163.16 万元，2019 年暂未实现收入，产生一定的运营成本，净利润为-1,836.84 万元。

## 2. 参股公司情况

2020 年 6 月末，公司的主要参股企业情况如下：

表 公司主要参股企业情况表

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称        | 注册地 | 业务性质            | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 注册资本       | 投资金额      |
|----|----------------|-----|-----------------|----------|-----------|------------|-----------|
| 1  | 深圳中车轨道车辆有限公司   | 深圳  | 轨道车辆及配件的销售、租赁   | 50.00    | 50.00     | 102,000.00 | 51,000.00 |
| 2  | 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 深圳  | 房地产开发           | 50.00    | 50.00     | 10,000.00  | 5,000.00  |
| 3  | 深圳报业地铁传媒有限公司   | 深圳  | 从事广告业务          | 49.00    | 49.00     | 7,000.00   | 3,430.00  |
| 4  | 深圳市现代有轨电车有限公司  | 深圳  | 地铁、轻轨交通项目的建设、运营 | 49.00    | 49.00     | 53,000.00  | 25,970.00 |

| 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         | 投资金额       |
|----|----------------|-----|--------|----------|-----------|--------------|------------|
| 5  | 深圳市深圳通有限公司     | 深圳  | 交通一卡通  | 40.00    | 40.00     | 10,000.00    | 4,000.00   |
| 6  | 万科企业股份有限公司     | 深圳  | 房地产开发  | 27.91    | 27.91     | 1,099,521.02 | 315,452.58 |
| 7  | 郑州中建深铁轨道交通有限公司 | 郑州  | 轨道交通建设 | 29.00    | 29.00     | 100,000.00   | 29,000.00  |
| 8  | 厦深铁路广东有限公司     | 深圳  | 轨道交通建设 | 12.02    | 12.02     | 1,901,776.59 | 228,593.55 |

截至 2020 年 6 月，对发行人有重要影响的参股公司财务情况如下：

### （1）深圳市朗通房地产开发有限公司

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

2019 年末总资产 268,043.06 万元，所有者权益 208,620.86 万元，2019 年实现收入 331,258.20 万元，净利润 111,114.81 万元。

### （2）深圳市现代有轨电车有限公司

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

2019 年末总资产 186,999.84 万元，所有者权益 29,742.45 万元，2019 年实现收入 919.12 万元，净利润-1,327.55 万元。

### （3）深圳市深圳通有限公司

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

2019 年末总资产 149,241.27 万元，所有者权益 31,195.51 万元，2019 年实现收入 12,727.12 万元，净利润 4,709.89 万元。

#### （4）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 27.91%，主要从事房地产开发，兴办实业，国内商业等业务。

2019 年末总资产 172,992,945.04 万元，所有者权益 27,057,911.54 万元，2019 年实现收入 36,789,387.75 万元，净利润 5,513,161.46 万元。

### 四、公司控股股东和实际控制人基本情况

#### （一）发行人控股股东和实际控制人基本情况

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

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

### 五、董事、监事及高级管理人员的基本情况

#### （一）现任董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，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 | 任职起始时间  | 政府兼职情况 | 国籍 | 是否有境外居留权 |
|-----|-----------------|----|---------|--------|----|----------|
| 辛杰  | 党委书记、董事长        | 男  | 2017.09 | 无      | 中国 | 无        |
| 黄力平 | 党委委员、副书记、董事、总经理 | 男  | 2021.02 | 无      | 中国 | 无        |
| 牟勇  | 党委副书记、董事        | 男  | 2019.12 | 无      | 中国 | 无        |
| 周志成 | 副总经理            | 男  | 2019.12 | 无      | 中国 | 无        |

| 姓名  | 职务        | 性别 | 任职起始时间                           | 政府兼职情况 | 国籍 | 是否有境外居留权 |
|-----|-----------|----|----------------------------------|--------|----|----------|
| 刘文  | 党委委员、副总经理 | 男  | 2013.07至今任党委委员<br>2019.05至今任副总经理 | 无      | 中国 | 无        |
| 黄一格 | 副总经理      | 男  | 2019.12                          | 无      | 中国 | 无        |
| 雷江松 | 党委委员、副总经理 | 男  | 2019.05                          | 无      | 中国 | 无        |
| 李强强 | 副总经理      | 男  | 2019.12                          | 无      | 中国 | 无        |
| 栗淼  | 财务总监、董事   | 男  | 2020.11                          | 无      | 中国 | 无        |
| 胡本雄 | 董事        | 男  | 2017.09                          | 无      | 中国 | 无        |
| 田钧  | 董事        | 男  | 2017.09                          | 无      | 中国 | 无        |
| 王千华 | 董事        | 男  | 2020.01                          | 无      | 中国 | 无        |
| 商德良 | 监事        | 男  | 2018.05                          | 无      | 中国 | 无        |
| 汪玉竹 | 职工监事      | 男  | 2013.09                          | 无      | 中国 | 无        |
| 孙焰  | 职工监事      | 女  | 2013.09                          | 无      | 中国 | 无        |

注：

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

## （二）公司董事、监事及高级管理人员简历

辛杰，男，1966 年出生，满族，研究生学历，工商管理硕士，高级工程师、高级经济师，中共党员。曾任深圳市圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理，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、党委书记、董事长。现任深圳市地铁集团有限公司党委书记、董事长，万科企业股份有限公司董事。

黄力平，男，汉族，汉族，1968 年 12 月生，江西南昌人，1994 年 4 月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士学位。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委员、副书记，董事、总经理。2021 年 2 月起担任深圳市地铁集团有限公司党委委员、副书记，董事、总经理。

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

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、分公司经理，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董事长，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），深圳市地铁有限公司总体技术部经理，总调度室副总调度长、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（技术委员会办公室、安全质量部）主任（部长）、5 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。曾任深圳市沙河实业（集团）有限公司资产经营管理部副经理、计财部副经理、经理。四川迪康产业控股集团股份有限公司总裁助理兼任衡平信托投资公司财务顾问兼任宝盈基金管理有限公司财务负责人。新一佳超市有限公司行政管理总监兼任财务副总监、投资部总经理。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，兼任市健（集团）股份有限公司监事，兼任华润深国投投资有限公司董事，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，教授级高级工程师，中共党员。曾任深圳市天健集团香港工程师、分公司副总工程师，深圳市地铁有

限公司 5 号线建设分公司聘任高工、副经理。深圳地铁工程咨询有限公司总经理、董事，兼地铁 6 号线工程项目管理部经理，深圳市地铁集团有限公司 7 号线建设分公司经理，深圳市地铁集团有限公司建设总部副总经理、董事长、党委书记。现任深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理。

李强强，男，1977 年出生，研究生学历，经济学硕士，经济师、中共党员。曾任深圳市司钿投资有限公司投资部投资分析师，深圳市深华集团公司总经理办公室行政助理、投资发展部投资主管、资产经营部高级主管。深圳市投资控股有限公司企业一部高级主管、副部长、科技园区部部长。现任深圳市地铁集团有限公司副总经理，万科企业股份有限公司董事。

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，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，深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监、党委委员，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。现任深圳市地铁集团有限公司财务总监、董事。

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

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

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

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

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

孙焰，女，1965 年出生，大专学历，助理研究员，中共党员。曾任四川省南充市纺织职业中学教师、成都理工大学纪检监察审计处副科级监察员、审计室主任、深圳市地铁有限公司监察审计部主管、副部长（主持工作）。现任深圳市地铁集团有限公司审计法律中心总经理、党支部书记、职工监事。

| 发行人董事、监事及高级管理人员的兼职情况 |          |                  |         |
|----------------------|----------|------------------|---------|
| 姓名                   | 公司职务     | 任职的其他单位          | 其他单位职务  |
| 辛杰                   | 党委书记、董事长 | 万科企业股份有限公司       | 董事      |
| 李强强                  | 副总经理     | 万科企业股份有限公司       | 董事      |
| 胡本雄                  | 董事       | 深业集团有限公司         | 董事      |
| 田钧                   | 董事       | 深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司  | 董事      |
|                      |          | 深业集团有限公司         | 董事      |
| 王千华                  | 董事       | 华商林李黎（前海）联营律师事务所 | 律师      |
|                      |          | 深圳国际仲裁院          | 仲裁员     |
|                      |          | 深圳大学法学院          | 硕士研究生导师 |
| 孙焰                   | 职工监事     | 深圳中车轨道车辆有限公司     | 监事      |

### （三）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

## 六、发行人主营业务

### （一）发行人主营业务情况概述

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人总资产为 4,396.76 亿元、所有者权益为 2,758.39 亿元。2020 年 1-6 月，发行人实现营业收入 67.95 亿元，投资收益 35.64 亿元，营业利润 16.99 亿元，净利润 16.90 亿元。

截至 2019 年末，发行人总资产 4,227.90 亿元、所有者权益 2,738.48 亿元。2019 年度，发行人实现营业收入 209.90 亿元，投资收益 117.25 亿元，营业利润 117.94 亿元，净利润 116.67 亿元。

表 发行人近三年及一期整体经营情况

单位：亿元

| 项目        | 2020 年 1-6 月  | 2019 年度       | 2018 年度       | 2017 年度       |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 营业收入      | 67.95         | 209.90        | 113.26        | 142.06        |
| 投资收益      | 35.64         | 117.25        | 103.72        | 72.54         |
| <b>合计</b> | <b>103.59</b> | <b>327.15</b> | <b>216.98</b> | <b>214.60</b> |
| 营业利润      | 16.99         | 117.94        | 71.38         | 66.44         |
| 净利润       | 16.90         | 116.67        | 71.15         | 66.05         |

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

表 近三年又一期发行人营业收入构成情况

单位：亿元

| 项目           | 2020 年 1-6 月 |                | 2019 年度       |                | 2018 年度       |                | 2017 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 | 21.11        | 31.07%         | 65.99         | 31.44%         | 65.49         | 57.82%         | 48.67         | 34.26%         |
| 地铁上盖物业开发     | 45.67        | 67.21%         | 140.30        | 66.84%         | 45.19         | 39.90%         | 91.25         | 64.23%         |
| 其他           | 1.17         | 1.72%          | 3.61          | 1.72%          | 2.58          | 2.28%          | 2.14          | 1.51%          |
| <b>合计</b>    | <b>67.95</b> | <b>100.00%</b> | <b>209.90</b> | <b>100.00%</b> | <b>113.26</b> | <b>100.00%</b> | <b>142.06</b> | <b>100.00%</b> |

表 近三年又一期发行人营业成本构成情况

单位：亿元

| 项目           | 2020 年 1-6 月 |                | 2019 年度       |                | 2018 年度       |                | 2017 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 | 41.82        | 69.82%         | 92.70         | 64.85%         | 85.65         | 83.05%         | 54.81        | 60.86%         |
| 地铁上盖物业开发     | 16.95        | 28.30%         | 48.09         | 33.64%         | 15.33         | 14.86%         | 33.33        | 37.01%         |
| 其他           | 1.13         | 1.88%          | 2.16          | 1.51%          | 2.15          | 2.08%          | 1.92         | 2.13%          |
| <b>合计</b>    | <b>59.89</b> | <b>100.00%</b> | <b>142.95</b> | <b>100.00%</b> | <b>103.13</b> | <b>100.00%</b> | <b>90.06</b> | <b>100.00%</b> |

表 近三年又一期发行人毛利及毛利率情况

单位：亿元

| 项目           | 2020 年 1-6 月 |               | 2019 年度      |               | 2018 年度      |              | 2017 年度      |               |
|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|              | 毛利           | 毛利率           | 毛利润          | 毛利率           | 毛利润          | 毛利率          | 毛利润          | 毛利率           |
| 地铁、铁路运营及管理设计 | -20.71       | -98.11%       | -26.71       | -40.48%       | -20.16       | -30.78%      | -6.14        | -12.62%       |
| 地铁上盖物业开发     | 28.72        | 62.89%        | 92.21        | 65.72%        | 29.86        | 66.08%       | 57.92        | 63.47%        |
| 其他           | 0.04         | 3.42%         | 1.45         | 40.17%        | 0.43         | 16.67%       | 0.22         | 10.28%        |
| <b>合计</b>    | <b>8.06</b>  | <b>11.86%</b> | <b>66.95</b> | <b>31.90%</b> | <b>10.13</b> | <b>8.94%</b> | <b>52.00</b> | <b>36.60%</b> |

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；
- 3.保障房产权归深圳市住建局所有，因此相关收入不属于发行人，故发行人保障房项目无收入。

营业收入方面，发行人近三年又一期的营业收入分别为 142.06 亿元、113.26 亿元、209.90 亿元和 67.95 亿元。2018 年营业收入较上年减少 28.80 亿元，降幅 20.27%，主要系营业收入随地铁上盖物业开发收入的增减而变动；2019 年营业收入较上年增加 96.64 亿元，增幅 85.33%，主要系本期地铁上盖物业开发收入结转增加导致；2020 年 1-6 月的营业收入较上年同期减少 41.49 亿元，降幅 37.91%，主要系受到新冠肺炎疫情影响，上半年业务收入有所收缩。

营业成本方面，发行人近三年又一期的营业成本分别为 90.06 亿元、103.13 亿元、142.95 亿元和 59.89 亿元。2018 年营业成本较上年增加 13.07 亿元，增幅 14.51%，主要系地铁 7、9、11 号线正式运营，运营成本增加，以及部分地铁上盖物业项目确认结转成本；2019 年营业成本较上年同期增加 39.82 亿元，增幅 38.61%，主要系本期地铁上盖物业开发成本增加；2020 年 1-6 月的营业成本较上年同期减少 9.45 亿元，同比下降 13.63%。

毛利方面，发行人近三年又一期的毛利分别为 52.00 亿元、10.13 亿元、66.95 亿元和 8.06 亿元，2017 年发行人毛利情况较好，主要系来源于地铁上盖物业开发板块毛利润的增加。2018 年毛利润较上年减少 41.87 亿元，降幅 80.52%，主要系本期地铁上盖物业开发收入结转减少，及地铁 7、9、11 号线正式运营加大了当期地铁运营亏损规模导致。2019 年毛利为 66.95 亿元，增幅 560.79%，主要系地铁上盖物业毛利提升显著。2020 年 1-6 月毛利较上年同期减少 32.04 亿元，降幅 79.90%，主要系受到新冠肺炎疫情影响，上半年业务收入有所收缩。

毛利率方面，发行人近三年又一期的毛利率分别为 36.61%、8.94%、31.90% 和 11.86%，2018 年毛利率较上年减少 27.66 个百分点，主要系地铁上盖物业开发收入结转减少及地铁运营成本增加。2019 年毛利率较上年增加 22.96 个百分点，修复显著，主要原因系地铁上盖物业板块毛利率较高；2020 年 1-6 月毛利率较上年同期减少 24.78 个百分点，主要系受到新冠肺炎疫情影响，上半年毛利下降所致。

### 1. 地铁、铁路运营及管理设计

地铁、铁路运营及管理设计是目前公司营业收入的重要来源，主要包括地铁和铁路运营收入、站内、列车广告以及站外围挡等广告收入、地铁物业出租收入、物业管理收入及轨交规划设计收入等。近三年又一期，地铁、铁路运营及管理设计板块营业收入分别为 48.67 亿元、65.49 亿元、65.99 亿元和 21.11 亿元，收入稳定增长。2018 年地铁、铁路运营及管理设计收入较上年增加 16.81 亿元，增幅 34.54%，主要系地铁运营线路规模逐渐扩大，票务收入随之增加，导致地铁、铁路运营及管理设计收入增加；2019 年地铁、铁路运营及管理设计收入较上年增加 0.50 亿元，增幅 0.76%；2020 年 1-6 月地铁、铁路运营及管理设计收入较上年同期减少 10.90 亿元，降幅 34.06%，主要系疫情原因地铁票务收入减少所致。

近三年又一期，地铁、铁路运营及管理设计的毛利分别为-6.14 亿元、-20.16 亿元、-26.71 亿元和-20.70 亿元，毛利率分别为-12.62%、-30.78%、-40.48%和-49.51%。其毛利和毛利率均为负且毛利率呈波动下降趋势，主要是因为地铁和铁路运营成本支出较大。

## 2. 地铁上盖物业开发

地铁上盖物业开发收入是目前公司营业收入的主要来源。近三年又一期，地铁上盖物业开发收入分别为 91.25 亿元、45.19 亿元、140.30 亿元和 45.67 亿元。2018 年地铁上盖物业开发收入较上年减少 46.06 亿元，降幅 50.48%，主要系本期地铁上盖物业开发收入结转减少；2019 年地铁上盖物业开发收入较上年大幅增加 95.11 亿元，增幅 210.47%，主要系本期地铁上盖物业开发收入结转较去年同期显著增加；2020 年 1-6 月地铁上盖物业开发收入较上年同期减少 30.77 亿元，降幅为 40.26%，主要系上盖业务转结收入减少所致。

地铁上盖物业开发近三年又一期毛利分别为 57.92 亿元、29.86 亿元、92.21 亿元和 28.72 亿元，毛利率分别为 63.47%、66.08%、65.72%和 62.89%。毛利润随着销售收入的增减而变化；毛利率逐年增长，主要是由于地铁上盖物业靠近地铁站，交通便利，楼盘单价及销量较高。

## （二）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，有关地铁上盖空间的开发程序、地价政策、权属认定等开始明确，《深圳市轨道交通条例》已进入立法程序。支持政策的出台和专项配套资金安排，为公司各项投融资业务的开展奠定了较好的基础。

## 3. 深圳市政府的资金支持

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

## 4. 广泛的市场融资渠道

发行人在行业内处于区域垄断地位，资产规模大、财务信誉好、融资能力强，早已成为各家银行争相引入的战略合作重点客户。深圳地铁一期工程采用了以政府投资为主导的模式；在地铁二期工程尝试了深圳市首例 BT 投融资模式，积累了投融资丰富经验；地铁三期全面实施了“地铁+物业”的投融资模式，政府与企业分别负担 50% 的投资，政府投资主要来源为轨道交通上盖物业及沿线土地转让收益，同时通过 BT 模式引入大型央企参与建设，融资规模达到 495 亿元。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发展态势。

## 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。

### （三）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 2020 年 6 月末，发行人已完成深圳轨道交通一期、二期及部分三期线路工程，即地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线、5 号线二期及 9 号线二期总计约 284 公里、201 个车站线路的建设任务，同步建成了 4 号线南段（移交港铁运营）、罗湖、福田、深圳北站、深圳东站等重要交通枢纽，完成了近百项市政工程。龙华新区有轨电车示范线项目 11.7 公里的建设任务已顺利完成，并于 2017 年 10 月 28 日开通试运营。发行人正推进 6、8、10 号线以及 2 号线三期、3 号线三期、6 号线二期等多条线路的建设，并进入全面主体施工阶段。预计至 2023 年末，深圳地铁通行总里程有望达到 570 公里。

在建项目方面，截至 2020 年 6 月末，公司在建地铁线路包括 6 号线、8 号线一期及 6 号线二期等共 13 条（段），线路长度合计 257.98 公里，总投资合计 2,209.88 亿元，截至 2020 年 6 月末，公司在建地铁线路累计完成投资 880.25 亿元。

表 截至 2020 年 6 月末发行人在建的地铁项目概况

单位：公里、亿元

| 线路               | 建设长度  | 建设期间            | 总投资    | 已投资    | 资本金    |
|------------------|-------|-----------------|--------|--------|--------|
| 6 号线             | 37.63 | 2014.12~2020.05 | 204.51 | 139.92 | 88.22  |
| 8 号线一期           | 12.38 | 2015.12~2020.10 | 108.15 | 69.13  | 50.3   |
| 2 号线三期           | 3.78  | 2015.12~2020.10 | 30.18  | 23.42  | 15.09  |
| 3 号线三期（南延）       | 1.45  | 2015.12~2020.10 | 11.85  | 8.45   | 5.93   |
| 6 号线二期           | 11.84 | 2016.06~2020.05 | 88.28  | 49.77  | 40.8   |
| 10 号线            | 29.31 | 2015.12~2020.06 | 294.7  | 211.19 | 147.35 |
| 8 号线二期           | 7.94  | 2019.08~2024.06 | 59.81  | 3.76   | 29.91  |
| 5 号线（黄贝岭站后-大剧院段） | 2.88  | 2019.08~2025.08 | 39.28  | 1.61   | 19.64  |
| 6 号线支线           | 6.13  | 2018.01~2022.12 | 37.95  | 8.91   | 37.95  |
| 12 号线            | 40.54 | 2018.01~2022.12 | 404.44 | 92.92  | 202.22 |

| 线路    | 建设长度          | 建设期间            | 总投资             | 已投资           | 资本金             |
|-------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 13 号线 | 22.44         | 2018.01~2022.12 | 229.27          | 49.69         | 114.64          |
| 16 号线 | 29.20         | 2018.01~2023.12 | 300.21          | 66.61         | 150.11          |
| 14 号线 | 52.46         | 2018.01~2022.12 | 401.25          | 97.07         | 201.25          |
| 合计    | <b>257.98</b> | -               | <b>2,209.88</b> | <b>880.25</b> | <b>1,103.41</b> |

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

①地铁 2 号线三期工程为 2 号线延长线，西起新秀站，南至莲塘站，站后顺接 8 号线一期工程，线路全长 3.78 公里，设车站 3 座，全部为地下车站，总投资约 33.82 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、深发改【2016】2688 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】001 号环评批复、深规土罗函【2017】777 号用地批复。

②地铁 3 号线三期（南延）工程南起福保站，北至益田，线路全长约 1.45 公里，采用地下敷设方式，设置 1 站 1 区间，总投资约 11.85 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2015】1831 号可行性研究报告批复、环审【2015】057 号环评批复、福保站深规土一局【2016】123 号用地批复。

③地铁 6 号线工程位于深圳市宝安区，龙华区和光明新区，起自深圳北站综合交通枢纽，终于松岗站并与 11 号线换乘，线路全长 36.63 公里，总投资约 204.51 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】261 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】009 号环评批复、光明中心站【2016】983 号用地批复。

④地铁 6 号线二期工程，起自深圳北站，终于科学馆站，线路全长 11.77 公里，全线共设 6 座车站（其中换乘站 4 座），全部为地下站，总投资约 88.28 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2017】485 号可

行性研究报告批复、环审【2017】100016 号环评批复、科学馆站【2016】402 号用地批复。

⑤地铁 8 号线一期工程起自规划城市轨道交通 2 号线三期工程莲塘站，终于盐田区盐田站，线路全长 12.14 公里，全地下敷设，设站 6 座（其中换乘站 1 座），均为地下站。总投资约 108.15 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】105 号可行性研究报告批复、环审【2016】002 号环评批复、深规土盐【2017】9 号用地批复。

⑥地铁 10 号线起自福田区福田口岸站，终于龙岗区新南站，全线长 29.31 公里，正线采用全地下敷设方式，设 24 座车站（其中换乘站 11 座）；总投资约 294.70 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2016】1043 号可行性研究报告批复、环审【2016】004 号环评批复、深规土福【2017】63 号用地批复。

⑦地铁 6 号线支线起自光明新区（原荔林站），止于深莞边界，线路全长 6.13 公里，全线共设 3 座车站，其中高架站 1 座，地下站 2 座。总投资约 37.95 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】181 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】200177 号环评批复、深规土光函【2018】865 号用地批复。

⑧地铁 12 号线起自南山区左炮台站，止于宝安区海上田园东站，线路全长 40.54 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 33 座车站（其中换乘站 18 座）全部为地下站。总投资约 404.44 亿元（含 9 号线支线）。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】72 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100007 号环评批复、深规土宝函【2017】1406 号用地批复。

⑨地铁 13 号线起自深圳湾口岸站，止于上屋北站，线路全长 22.44 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 16 座车站（其中换乘站 11 座，西丽火车站纳入西丽枢纽统筹考虑），全部为地下站。总投资约 229.27 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】447 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100011 号环评批复、深规土南【2018】48 号用地批复。

⑩地铁 16 号线起自龙岗区大运站，止于坪山区田心站，线路全长 29.20 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 24 座车站（换乘站 8 座）。总投资约 300.21

亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】205 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100009 号环评批复、深规土龙函【2017】2382 号用地批复。

⑪5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）全线位于深圳线网中南部，全部敷设在罗湖中心区内，起自既有 5 号线工程黄贝岭站，终至大剧院站，线路全长 2.88 公里，全线采用地下敷设；共设车站 3 座（其中换乘站 1 座）。总投资约 39.28 亿元。该项目已获发改投资（2008）2312 号可行性研究报告批复。

⑫8 号线二期起自在建 8 号线一期工程终点站盐田路站末端接出，终至盐田区的小梅沙站，并预留远期延伸至溪涌的条件，线路全长 8.02 公里，采用全地下敷设方式；共设站 4 座。总投资约 59.81 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、深发改（2019）193 号可行性研究报告批复。

⑬地铁 14 号线起自福田区岗厦北枢纽，经罗湖区、龙岗区，止于坪山区沙田站（深惠边界），线路全长 50.30 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 15 座车站（其中换乘站 12），全部为地下站。总投资约 401.25 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2017】1493 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100010 号环评批复、深规土罗函【2017】1221 号用地批复。

发行人截至 2020 年 6 月末公司拟建地铁线路情况，线路总长度为 75.93 公里，总投资约为 915 亿元。截至 2020 年 6 月末，地铁三期工程目前主要在站后安装、铺轨及系统安装、调试，极个别站点仍在进行车站主体结构及区间盾构施工。三期在建线路 78 座车站（不含新开工的 5 号线黄大段及 8 号线二期），除深外高中站外均已封顶，车站主体结构完成率 100%。截至 2020 年 6 月末，地铁四期工程共 94 个车站，目前已有 70 个车站完成围护结构施工，四期已有 22 个车站主体结构封顶（均为 12 号线），四期工程大面积进入车站主体施工阶段。四期工程共包含 180 个盾构区间（单线单洞），长度占线路总长 75%，计划投入 150 台盾构机。

| 截至 2020 年 6 月末公司拟建地铁线路情况（公里、亿元） |       |      |      |
|---------------------------------|-------|------|------|
| 线路                              | 首末站名称 | 线路长度 | 投资估算 |
|                                 |       |      |      |

|               |           |               |               |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 3 号线四期工程      | 双龙—坪地六联   | 9.35（高架 1.93） | 107.85        |
| 6 号线支线二期工程    | 翠湖—光明城    | 4.90（高架 0.4）  | 37.30         |
| 7 号线二期工程      | 西丽湖—学府医院  | 2.45（全地下）     | 26.30         |
| 8 号线三期工程      | 小梅沙—溪涌    | 4.26（全地下）     | 87.20         |
| 11 号线二期工程     | 福田—红岭南    | 5.58（全地下）     | 64.60         |
| 12 号线二期工程     | 海上田园东—松岗  | 8.16（全地下）     | 90.94         |
| 13 号线二期工程（北延） | 上屋—公明北    | 18.80（全地下）    | 229.18        |
| 13 号线二期工程（南延） | 深圳湾口岸—歌剧院 | 4.47（全地下）     | 49.62         |
| 16 号线二期工程     | 大运—安良     | 9.53（全地下）     | 109.95        |
| 20 号线一期工程     | 会议中心—机场北  | 8.43（全地下）     | 112.06        |
| <b>合计</b>     | <b>--</b> | <b>75.93</b>  | <b>915.00</b> |

## （2）地铁和铁路运营

### ①运营模式

发行人是深圳市地铁运营的最重要主体，截至报告期末，深圳地铁 1、2、3、4、5、7、9、11 号线已实现通车，其中 1、2、3、5、7、9、11 号线由发行人负责运营，4 号线由港铁公司负责运营。龙华新区有轨电车已于 2017 年 10 月 28 日开通试运营，主要由有轨电车公司负责运营。公司秉承“从心出发、为爱到达”的运营品牌理念，全力打造“舒适、安全、快捷”的地铁运营优质服务品牌。目前发行人承担着 7 条地铁线路、283.81 公里的运营任务，截至 2020 年 6 月末，已实现安全运营 5,755 天。

### ②发行人轨道线路情况

发行人在深圳本地轨道交通行业占有绝对的垄断地位。截至 2020 年 6 月末，公司已建成并运营 1 号线、2 号线、3 号线、5 号线、7 号线、9 号线、11 号线、龙华有轨电车线等线路。地铁线路如下图所示。

图 深圳地铁线路图



图 截至 2020 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   | 首末站名称   | 通车时间             | 线路长度<br>(km)  | 站点数<br>(个) |
|----|--------|---------|------------------|---------------|------------|
| 1  | 1 号线   | 罗湖—机场东  | 2004 年 12 月 28 日 | 40.88         | 30         |
| 2  | 2 号线   | 新秀—赤湾   | 2010 年 12 月 28 日 | 36.12         | 29         |
| 3  | 3 号线   | 益田—双龙   | 2010 年 12 月 28 日 | 41.09         | 30         |
| 4  | 5 号线   | 黄贝岭—前海湾 | 2011 年 6 月 28 日  | 39.80         | 27         |
| 5  | 7 号线   | 太安—西丽湖  | 2017 年 10 月 28 日 | 30.20         | 28         |
| 6  | 9 号线   | 文锦—红树湾南 | 2017 年 10 月 28 日 | 25.42         | 22         |
| 7  | 11 号线  | 福田—碧头   | 2017 年 6 月 28 日  | 51.90         | 18         |
| 8  | 5 号线二期 | 桂湾—赤湾   | 2019 年 9 月 28 日  | 7.65          | 7          |
| 9  | 9 号线二期 | 红树湾南—前湾 | 2019 年 12 月 8 日  | 10.80         | 10         |
| 合计 | -      | -       | -                | <b>283.81</b> | <b>201</b> |

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，2017 年 10 月 28 日开通西丽湖-太安，28 个站。

9 号线，2017 年 10 月 28 日开通红树湾南-文锦，22 个站。

11 号线，2017 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 日开通前湾-红树湾南，10 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 2020 年 6 月末，发行人机车采购具体情况见下表：

表 截至 2020 年 6 月末发行人机车采购情况

| 线路        | 总列数（列）     | 已到位（列）     | 合同金额（亿元）     | 已支付（亿元）       |
|-----------|------------|------------|--------------|---------------|
| 1 号线      | 85         | 85         | 40.5         | 39.06         |
| 2 号线      | 57         | 57         | 25.1         | 23.86         |
| 3 号线      | 76         | 76         | 27.8         | 20.20         |
| 5 号线      | 58         | 58         | 25.6         | 17.24         |
| 7 号线      | 43         | 43         | 16.7         | 15.53         |
| 9 号线      | 29         | 36         | 12.1         | 10.75         |
| 11 号线     | 33         | 33         | 20.5         | 18.56         |
| 6 号线      | 51         | 1          | 23.4         | 10.35         |
| 8 号线      | 24         | 2          | 11.1         | 5.98          |
| 9 号线西延线   | 22         | 19         | 9.8          | 7.97          |
| 10 号线     | 35         | 1          | 21.1         | 11.08         |
| <b>合计</b> | <b>513</b> | <b>411</b> | <b>233.7</b> | <b>180.58</b> |

注:5 号线含 5 号线二期。

表 截至 2020 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   | 52.31  | 否      |
| 2  | 南京中车浦镇城轨车辆有限责任公司 | 15.35  | 否      |
| 3  | 中车株洲电力机车有限公司     | 32.34  | 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

近三年又一期,深圳地铁实现日均客运量分别为 395.93 万人次、448.50 万人次、487.79 万人次和 281.54 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次稳定增长的同时,运行图兑现率和正点率保持着较高水平,未发生过重大运营事故。近三年又一期,发行人各线路列车正点率均值分别为 99.93%、99.93%、99.99%和 99.98%。近三年又一期发行人总体运营指标如下表所示。

表 近三年又一期发行人地铁运营情况

| 项目               | 2020 年 1-6 月 | 2019 年    | 2018 年    | 2017 年    |
|------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 年度客运量 (亿人次)      | 5.12         | 17.80     | 16.37     | 14.45     |
| 日均客运量 (万人次)      | 281.54       | 487.79    | 448.5     | 395.93    |
| 运营里程 (万车公里)      | 13,131.59    | 27,121.28 | 25,773.07 | 23,667.33 |
| 票务收入 (亿元)        | 13.66        | 43.66     | 39.81     | 34.96     |
| 正点率 (%)          | 99.98        | 99.96     | 99.93     | 99.93     |
| 运行图兑现率 (%)       | 97.63        | 99.99     | 99.98     | 99.98     |
| 列车服务可靠程度 (公里/万车) | 927.65       | 531.79    | 403.00    | 333.34    |

注:

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

目前,公司地铁票价采用的是里程计价制,起步 4 公里以内 2 元;4-12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元;12-24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元;24 公里以

后，每递增 8 公里加 1 元。将原分段计价制改为按里程计价后，采取就高不就低的原则。由于地铁的公益性质，地铁票价由政府定价，在一定程度上限制了地铁运营收入增长的上升空间，票务收入的增加主要依靠客流量的自然增长。近三年公司地铁线路每公里平均票款收入约为 1,500-1,600 万元。

2020 年初，新型冠状病毒肺炎疫情对发行人的地铁运营业务造成了一定的影响。2020 年 1-6 月，发行人累计实现营业收入 67.95 亿元，较去年同期减少 41.49 亿元，降幅 37.91%。为应对疫情，发行人建立健全防疫物资保障机制，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资源开发分公司负责运营，资源分公司为独立的非法人单位。通过提前策划、深入挖掘、强化管理积极提升资源开发效益，广告、商贸、通信收入取得了良好的业绩。随着地铁网络逐步完善，附属资源体量将呈几何式增长，在控制风险和成本的前提下，以委外经营为基础，积极探索推行合作经营、自主经营等多种经营模式，力争实现经济效益的长期最大化。

表 近三年又一期发行人资源开发经营收入

单位：亿元

| 年份   | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|--------------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | 3.70         | 8.10    | 6.05    | 4.41    |
| 营业成本 | 0.82         | 1.90    | 0.76    | 0.44    |
| 毛利润  | 2.88         | 6.20    | 5.29    | 3.97    |
| 毛利率  | 77.80%       | 76.54%  | 87.46%  | 89.99%  |

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

### （4）物业管理

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

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

表 近三年又一期发行人物业管理经营收入

单位：亿元

| 年份   | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|--------------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | 3.60         | 3.39    | 4.17    | 3.44    |
| 营业成本 | 3.47         | 3.24    | 3.41    | 3.03    |
| 毛利润  | 0.13         | 0.16    | 0.76    | 0.41    |
| 毛利率  | 3.6%         | 4.60%   | 18.20%  | 11.92%  |

注：以上合计收入、成本为冲减关联公司交易后的合并报表收入、成本。

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

### （5）市政设计

公司市政设计业务主要由子公司深圳市市政设计研究院有限公司负责。市政设计院主要从事轨道、公路、工业生态园及综合交通枢纽等建筑的设计规划；近年来市政设计院设计出了深圳世纪大桥、深南大道、东莞大道、深圳地铁罗湖站及口岸交通枢纽工程、深圳市大工业区燕子岭生态公园、深圳市福田交通综合枢纽换乘中心等优秀作品。

市政设计院具有市政行业、轨道交通、公路及特大桥、风景园林、建筑工程设计甲级资质，工程勘察综合甲级资质，工程咨询甲级资质以及城市规划甲级资质，并具有施工图审查一类资质和甲级监理资质，业务类型囊括了城市道路、桥梁、轨道、隧道、公路、建筑、地下空间、给水排水、燃气、电气、风景园林、环卫、防灾减灾、工程总承包、规划及监理与施工图审查等领域。工程项目范围

已覆盖到 20 多个省市，并分别在东莞、合肥、长春、杭州、福州、郑州、成都、新疆等地设立了分公司。

表 近三年又一期发行人市政设计合同数及收入

单位：份、亿元

| 指标名称  | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------|--------------|---------|---------|---------|
| 合同份数  | 431          | 1,134   | 1,314   | 1,584   |
| 合同总金额 | 3.80         | 17.72   | 10.80   | 10.73   |
| 营业收入  | 1.20         | 4.07    | 6.94    | 3.85    |
| 营业成本  | 1.02         | 2.70    | 5.13    | 2.51    |
| 毛利润   | 0.18         | 1.36    | 1.81    | 1.34    |
| 毛利率   | 15.00%       | 33.51%  | 26.03%  | 34.81%  |

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 29.42% 的股份及深圳平南铁路有限公司 75.00% 的股份。目前只有平南铁路公司与发行人合并报表，铁路运营成本较高，目前平南铁路公司处于亏损状态，2019 年平南铁路公司实现收入 71,453.96 万元，净利润-1,856.80 万元。公司本期拟建五条线六个项目，包括穗莞深城际南延线（途径深圳机场、福田、皇岗）、深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段、深惠城际前海保税区至惠城南段（含大鹏支线）、深汕铁路。

### ①厦深铁路广东段项目

厦深铁路广东段为中国铁路总公司与广东省合资建设铁路，总投资 369.9906 亿元。厦深铁路广东有限公司负责厦深铁路广东段的建设和资产运营。深圳市已出资 22.85 亿元（其中深圳市已拨付征地拆迁资金 15.468 亿元，集团拨付资金 7.384 亿元），占比 10.36%，股权由集团持有，其余股东方中国铁路广州局集团

占比 58.17%、广东省铁路建设投资集团占比 26.13%、中国铁路发展基金股份有限公司占比 3.68%。集团派驻 1 名产权代表任厦深铁路广东有限公司董事、副总经理，参与项目公司经营管理。厦深铁路广东段已于 2013 年末建成通车，厦深铁路调度指挥、站务工作、设备维修管理等运输管理相关业务委托给中国铁路广州局集团。

### ②广深港客运专线项目

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

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

### ③平南铁路

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

### ④赣深铁路

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

### ⑤穗莞深城际铁路

穗莞深城际铁路建设单位为广东珠三角城际轨道交通有限公司（珠三角城际公司现负责珠三角境内城际轨道交通建设）。线路起点位于广深四线广州新塘站附近，经东莞至深圳机场 T3 航站楼，全长约 74km，总投资估算为 254.23 亿元，计划 2025 年全线通车。项目资本金占总投资的 50%，中国铁路总公司和广东省各出资 50%，沿线市以境内征地拆迁费用作为项目资本金入股珠三角城际公司，集团代表市政府出资，所占股份未明确，委托广东省铁路建设投资集团持股。

## 2. 地铁上盖物业开发

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

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发营收情况

单位：亿元

| 项目           | 2020 年 1-6 月 |        | 2019 年度 |         | 2018 年度 |        | 2017 年度 |        |
|--------------|--------------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|
|              | 金额           | 占比     | 金额      | 占比      | 金额      | 占比     | 金额      | 占比     |
| 地铁上盖物业开发营业收入 | 45.67        | 100%   | 140.30  | 100.00% | 44.43   | 100%   | 91.25   | 100%   |
| 其中：-销售       | 45.64        | 99.93% | 140.30  | 100.00% | 44.05   | 99.14% | 90.41   | 99.08% |
| -商业          | -            | -      | -       | -       | 0.38    | 0.86%  | 0.84    | 0.92%  |
| -保障房         | -            | -      | -       | -       | -       | -      | -       | -      |
| 其他           | 0.03         | 0.07%  | -       | -       | -       | -      | -       | -      |
| 地铁上盖物业开发营业成本 | 16.82        | 100%   | 48.09   | 100.00% | 15.42   | 100%   | 33.33   | 100%   |
| 其中：-销售       | 16.42        | 97.62% | 48.09   | 100.00% | 15.05   | 97.60% | 32.97   | 98.92% |
| -商业          | -            | -      | -       | -       | 0.37    | 2.40%  | 0.36    | 1.08%  |
| -保障房         | -            | -      | -       | -       | -       | -      | -       | -      |
| 其他           | 0.40         | 2.39%  | -       | -       | -       | -      | -       | -      |
| 地铁上盖物业开发毛利   | 28.85        | 100%   | 92.22   | 100.00% | 29.02   | 100%   | 57.92   | 100%   |

| 项目     | 2020 年 1-6 月 |         | 2019 年度 |         | 2018 年度 |        | 2017 年度 |        |
|--------|--------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|
|        | 金额           | 占比      | 金额      | 占比      | 金额      | 占比     | 金额      | 占比     |
| 其中：-销售 | 29.22        | 101.28% | 92.22   | 100.00% | 29.00   | 99.93% | 57.44   | 99.17% |
| -商业    | -            | -       | -       | -       | 0.02    | 0.07%  | 0.48    | 0.83%  |
| -保障房   | -            | -       | -       | -       | -       | -      | -       | -      |
| 其他     | -0.37        | -1.28%  | -       | -       | -       | -      | -       | -      |

### （1）经营主体和开发资质

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

表 发行人地铁上盖物业开发经营主体及开发资质情况

| 序号 | 公司主体           | 开发资质等级 |
|----|----------------|--------|
| 1  | 深圳市地铁集团有限公司    | 三级     |
| 2  | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 暂定     |
| 3  | 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 四级     |

### （2）业务运营模式

发行人的业务运营模式主要包括自主开发、合作开发、项目代建。

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

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

图 发行人地铁上盖物业自主开发流程图



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

表 发行人地铁上盖物业合作开发项目情况表

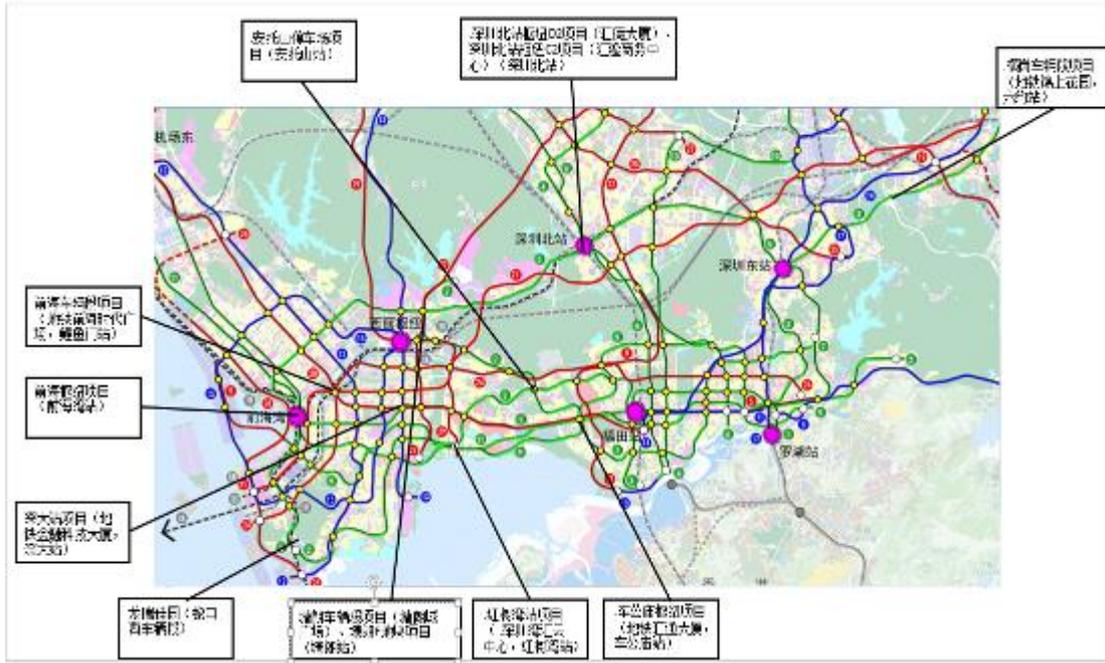
| 序号 | 地段名称            | 项目名称   | 合作方            | 出资比例 (%) | 受益比例 (%)             |
|----|-----------------|--------|----------------|----------|----------------------|
| 1  | 塘朗城车辆段项目        | 塘朗城广场  | 深业置地有限公司       | 50       | 50                   |
| 2  | 横岗车辆段项目         | 地铁锦上花园 | 深圳市振业房地产开发有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

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

### (3) 业务经营情况

发行人积极探索实践“轨道+物业”发展模式，一方面充分利用上盖空间再造土地资源，另一方面以地铁上盖及沿线物业的升值效益反哺轨道建设及地铁运营业务，促进企业持续发展。截至 2020 年 6 月末，发行人拥有上盖物业开发项目 12 个，分别是：前海车辆段项目（地铁前海时代广场）、深大站项目（地铁金融科技大厦）、塘朗车辆段项目（塘朗城广场）、前海枢纽项目、横岗车辆段项目（地铁锦上花园）、车公庙枢纽项目（地铁汇通大厦）、红树湾站项目（深湾汇云中心）、深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）、深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）、安托山停车场项目、塘朗 F 地块项目（南翠华府）和龙瑞佳园。项目规划建筑面积合计超过 490 万平方米，项目分别位于前海蛇口自贸区、深圳湾超级总部基地以及福田、龙华、龙岗等重要发展区域，大部分项目均为集住宅、商业、公寓、写字楼、酒店等多种业态于一体的城市综合体。其中，龙瑞佳园（山海津、山海韵）、地铁前海时代广场（国际都荟住宅、CEO 公馆）、塘朗城广场（东区、西区）、地铁锦上花园（锦荟 PARK 一期、二期、四期）、汇隆商务中心、深湾汇云中心（臻湾汇）、汇德大厦、塘朗 F 地块项目（南翠华府）和安托山停车场项目 9 个项目先后入市销售，累计销售额约为 543.40 亿元；其中龙瑞花园、塘朗城广场（东区、西区）、地铁前海时代广场（6、8、9、10 号地块）、汇隆商务中心办公和地铁锦上花园已竣工验收和入伙。项目区域分布图如下图所示。

图 发行人地铁上盖物业项目区域分布图



①主要项目介绍：

a. 塘朗车辆段项目（塘朗城广场）

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

b. 横岗车辆段项目（地铁锦上花园）

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

c. 红树湾站项目（深湾汇云中心）

深湾汇云中心位于深圳地铁 2 号线红树湾站与 9、11 号线换乘站红树湾南站交汇处，地处深圳湾超级总部基地核心区域，用地范围由深湾一路、深湾二路、白石三道和白石四道围合而成。项目占地面积 5.41 万平方米，规定建筑面积 47

万平方米，定位为集高端写字楼、商业、商务公寓、酒店为一体的世界级湾区型高端大型城市综合体，为深圳湾超级总部基地首个综合体项目。

d. 深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）

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

e. 前海枢纽项目

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

f. 安托山停车场上盖项目

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

g. 深大站项目（地铁金融科技大厦）

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

h. 车公庙枢纽项目（地铁汇通大道）

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

i. 前海车辆段项目（地铁前海时代广场）

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

j. 深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）

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

k. 塘朗 F 地块项目（南翠华府）

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

l. 龙瑞佳园

项目位于南山区蛇口车辆段上盖区域，被大小南山和赤湾山环绕，为大项目住宅，总建筑面积 14.28 万平方米。

发行人项目具体建设、销售情况如下表所示：

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业项目整体建设及销售情况

| 项目               | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|------------------|--------------|--------|--------|--------|
| 地铁上盖物业开发完成投资（亿元） | 97.65        | 106.52 | 118.31 | 68.12  |
| 新开工面积（万平方米）      | 4.66         | -      | 51.11  | 16.06  |
| 竣工面积（万平方米）       | -            | 39.85  | 58.66  | 20.43  |

| 项目           | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|--------------|--------------|--------|--------|--------|
| 合约销售面积（万平方米） | 1.39         | 21.30  | 20.02  | 20.63  |
| 实际销售额（亿元）    | 7.58         | 135.05 | 130.00 | 158.78 |

#### （4）地铁上盖物业开发已完工项目情况

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

截至 2020 年 6 月末，地铁上盖物业开发已完工项目包括塘朗城广场东区、西区、地铁锦上花园、前海时代 8、9、10 号地块和龙瑞佳园 7 个项目，项目批文均齐全。

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发已完工项目信息

单位：万元、平方米

| 序号 | 项目名称        | 项目主体           | 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  | 累计销售总额  | 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  | 塘朗城广场（东区）   | 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 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  | 地铁锦上花园一期    | 深圳市地铁集团有限公司    | 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 | 757,315 | 83%  | 95%  | 否，正常销售中      | 否            |
| 3  | 前海时代 10 号地块 | 深圳市地铁集团有限公司    | 福建九龙建设集团有限公司                   | 住宅   | 深圳市前海合作区桂湾片区东侧 | 50,288  | 95,434  | 95,434  | 292,025 | 100% | 100% | 是            | 否            |
| 4  | 前海时代 9 号地块  | 深圳市地铁集团有限公司    | 福建九龙建设集团有限公司                   | 住宅   | 深圳市前海合作区桂湾片区东侧 | 78,320  | 159,653 | 159,653 | 730,464 | 96%  | 100% | 否，剩余少量正常销售中  | 否            |
| 5  | 前海时代 8 号地块  | 深圳市地铁集团有限公司    | 福建九龙建设集团有限公司                   | 办公   | 深圳市前海合作区桂湾片区东侧 | 118,907 | 144,639 | 144,639 | -       | 自持   | 自持   | 自持           | 否            |
| 6  | 龙瑞佳园        | 深圳市地铁集团有限公司    | 深圳市第一建筑工程有限公司                  | 住宅   | 深圳市蛇口          | 180,200 | 110,300 | 110,300 | 359,429 | 100% | 100% | 否，剩余少量       | 否            |

| 序号 | 项目名称      | 项目主体           | 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  | 累计销售总额    | 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 |
|----|-----------|----------------|---------------|---------------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|------|------|--------------|--------------|
|    |           |                |               |               |        |           |           |         |           |      |      | 正常销售中        |              |
| 7  | 塘朗城广场（西区） | 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 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 | 589,943   | 89%  | 100% | 否，剩余少量正常销售中  | 否            |
| 合计 | -         | -              | -             | -             | -      | 1,272,110 | 1,167,764 | 665,695 | 2,947,825 | -    | -    | -            | -            |

表 近三年又一期发行人地铁上盖物业开发已完工项目资质情况

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

| 序号 | 项目主体           | 项目名称          | 资金来源 | 立项批文号            | 土地使用证号           | 环评批复号             | 建设用地规划许可证号         | 建设工程规划许可证号                                | 建筑施工许可证号                  | 商品房销售许可证号        |
|----|----------------|---------------|------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------|------------------|
|    |                |               |      |                  |                  |                   |                    |                                           |                           | 深房许字【2018】龙岗009号 |
| 3  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁前海时代（10号地块） | 自有资金 | 深发改核准【2011】0056号 | 深房地字第4000492640号 | 深环批【2009】1000378号 | 深规土许 ZG-2011-0020号 | 深前海建许字 QH-2014-0004号                      | 深前海施许字 QH-2014-0004号      | 深房许字【2014】前海001号 |
| 4  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁前海时代（9号地块）  | 自有资金 | 深发改核准【2011】0056号 | 深房地字第4000492640号 | 深环批【2009】1000378号 | 深规土许 ZG-2011-0020号 | 深前海建许字 QH-2015-0002号                      | 深前海施许字 QH-2015-0002号      | 深房许字【2015】前海003号 |
| 5  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁前海时代（8号地块）  | 自有资金 | 深发改核准【2011】0056号 | 深房地字第4000492640号 | 深环批【2009】1000378号 | 深规土许 ZG-2011-0020号 | 深前海建许字 QH-2016-0009号                      | 深前海施许字 QH-2016-0025号      | 自持               |
| 6  | 深圳市地铁集团有限公司    | 龙瑞佳园          | 自有资金 | 深发改核准【2011】0336号 | 深房地字第4000549487号 | 深环批【2013】100014号  | 深规土许 ZG-2012-0032号 | 深规土建许字 ZG-2013-0023号、深规土建许字 ZG-2013-0037号 | 编号 44030020               | 深房许字【2013】南山012号 |
|    |                |               |      |                  |                  |                   |                    |                                           | 1、编号 44030020<br>12040001 | 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-2015-0018                       | 编号 44030020<br>14006711   | 自持物业             |

表 截至 2020 年 6 月末发行人主要在售地铁上盖物业项目情况

单位：亿元

| 序号 | 项目主体           | 项目名称      | 项目预计销售总额        | 累计已实现销售额      | 资金回笼计划       |               |               |
|----|----------------|-----------|-----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|    |                |           |                 |               | 2020 年预计销售额  | 2021 年预计销售额   | 2022 年预计销售额   |
| 1  | 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 塘朗城广场（东区） | 88.21           | 82.06         | 2.50         | 0.00          | -             |
| 2  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁锦上花园    | 90.83           | 78.81         | 16.66        | 1.87          | -             |
| 3  | 深圳市地铁集团有限公司    | 深湾汇云中心    | 304.00          | 206.05        | 1.77         | 1.56          | 47.74         |
| 4  | 深圳市地铁集团有限公司    | 汇隆商务中心    | 81.28           | 74.89         | 6.38         | -             | -             |
| 5  | 深圳市地铁集团有限公司    | 汇德大厦      | 56.31           | 51.05         | 5.65         | 10.13         | -             |
| 6  | 深圳市地铁集团有限公司    | 山海漫街      | 2.42            | 0.00          | 0.45         | 0.27          | 1.70          |
| 7  | 深圳市地铁集团有限公司    | 前海时代      | 747.62          | 102.25        | 4.36         | 0.00          | 19.40         |
| 8  | 深圳市地铁集团有限公司    | 南翠华府      | 57.00           | 0.00          | 24.83        | 28.42         | 3.38          |
| 9  | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 安托山       | 338.00          | 0.00          | 15.20        | 111.24        | 117.17        |
| 10 | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 前海枢纽      | 1237.60         | 0.00          | 0.00         | 0.00          | 23.54         |
| 11 | 深圳市地铁集团有限公司    | 长圳        | 153.72          | 0.00          | 0.00         | 10.44         | 29.84         |
| 12 | 深圳市地铁集团有限公司    | 松岗        | 194.96          | 0.00          | 0.00         | 26.41         | 40.54         |
| 合计 |                |           | <b>3,351.95</b> | <b>595.11</b> | <b>77.80</b> | <b>190.34</b> | <b>283.31</b> |

(5) 地铁上盖物业在建项目情况

表 截至 2020 年 6 月末发行人地铁上盖物业在建项目情况

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            | 规划建筑面积 | 权益建筑面积 | 计划总投资    | 累计已投   | 资金筹措方案 |          | 截至 2020 年 6 月末已投 | 2020 年计划投资 | 2021 年计划投资 | 2022 年计划投资 |
|----|----------------|------------|---------------|----------|----------------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|------------------|------------|------------|------------|
|    |                |            |               |          |                |        |        |          |        | 贷款     | 自有       |                  |            |            |            |
| 1  | 深圳市地铁集团有限公司    | 深湾汇云中心     | 办公、商业         | 深圳市南山区   | 2014.10-2022.1 | 60.00  | 60.00  | 153.00   | 88.80  | 0.00   | 153.00   | 2.26             | 10.41      | 1.82       | 2.32       |
| 2  | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 前海枢纽上盖物业   | 商业、办公、酒店及商务公寓 | 深圳市前海自贸区 | 2015.9-2025.12 | 127.81 | 127.81 | 433.00   | 54.51  | 0.00   | 433.00   | 6.02             | 4.10       | 13.28      | 7.22       |
| 3  | 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   | 2017.4-2021.4  | 74.14  | 74.14  | 176.00   | 58.82  | 0.00   | 176.00   | 5.64             | 11.58      | 12.64      | 10.24      |
| 4  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁金融科技大厦   | 商业            | 深圳市南山区   | 2014.9-2018.9  | 12.96  | 12.96  | 23.39    | 19.46  | 10.00  | 13.39    | 0.34             | 0.30       | 0.00       | 0.00       |
| 5  | 深圳市地铁集团有限公司    | 地铁汇通大厦     | 商业            | 深圳市福田区   | 2014.9-2019.2  | 11.58  | 11.58  | 39.51    | 31.06  | 10.00  | 29.51    | 0.18             | 0.64       | 0.00       | 0.00       |
| 6  | 深圳市地铁集团有限公司    | 南翠华府       | 住宅、商业         | 深圳市南山区   | 2017.10-2021.1 | 20.33  | 20.33  | 39.02    | 17.22  | 0.00   | 39.02    | 3.83             | 6.84       | 0.90       | 4.88       |
| 7  | 深圳市地铁集团有限公司    | 前海时代       | 住宅商业          | 深圳市前海自贸区 | 2017-2024      | 34.38  | 34.38  | 119.00   | 61.21  | 0.00   | 119.00   | 4.26             | 11.51      | 16.31      | 15.33      |
| 8  | 深圳市地铁集团有限公司    | 汇德大厦       | 住宅、商业、写字楼、酒店  | 深圳市龙华区   | 2015.6-2019.8  | 24.85  | 24.85  | 40.02    | 33.68  | 0.00   | 40.02    | 1.30             | 2.48       | 0.00       | 2.46       |
| 9  | 深圳市地铁集团有限公司    | 汇隆商务中心     | 办公、公寓         | 深圳市龙华区   | -              | 21.70  | 11.07  | 32.54    | 28.59  | 0.00   | 32.54    | 0.18             | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
|    | 合计             | -          | -             | -        | -              | 387.75 | 377.12 | 1,055.48 | 393.36 | 20.00  | 1,035.48 | 24.02            | 47.86      | 44.95      | 42.44      |

表 截至 2020 年 6 月末发行人地铁上盖物业在建项目情况

| 序号 | 项目主体           | 项目名称         | 资金来源      | 项目进度百分比 | 立项批文号                                   | 土地使用证号                                          | 环评批复号                 | 建设用地规划许可证号                              | 建设工程规划许可证号                                                                                                                                | 建筑施工许可证号                                                                   | 商品房销售（预售）许可证号（如有）                           | 项目资金到位情况 |
|----|----------------|--------------|-----------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|
| 1  | 深圳市地铁集团有限公司    | 深湾汇云中心       | 100% 自有资金 | 70%     | 深南山发改备案（2018）0141 号                     | 深房地字 400582602 号                                | 深环批【2015】100086 号     | 深规土许 ZG-2014-0072 号                     | 一期：深规土建许字 ZG-2015-0065（改 3）号；二期：深规土建许字 ZG-2015-0066（改 1）号；三期：深规土建许字 NS-2017-0006 号；四期：深规土建许字 ZG-2016-0016（改 1）号；五期：深规土建许字 NS-2017-0021 号； | 证书序列号<br>一期：2015-0626；二期：2015-0627；三期：2017-0365；四期：2016-0645；五期：2018-0052； | 一期：深房许字（2017）南山 008 号；二期：深房许字（2017）南山 002 号 | 到位       |
| 2  | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 前海综合交通枢纽上盖物业 | 100% 自有资金 | 5%      | 暂无                                      | 粤【2016】深圳市不动产权第 0115424 号                       | 暂无                    | 深前海许 QH-2016-0016 号                     | 暂无                                                                                                                                        | 基坑工程：深前海施许字 QH-2018-0060 号 /0061 号                                         | 尚未达到预售条件                                    | 到位       |
| 3  | 深圳地铁前海国际发展有限公司 | 安托山停车场综合上盖项目 | 100% 自有资金 | 30%     | 深南山发改备案【2016】0461 号/深南山发改备案【2017】0397 号 | 粤（2016）深圳市不动产权第 0117149 号 /0127169 号 /0127175 号 | 备案号：BANSBGB-201850004 | 深规土许 NS-2016-0028 号；深规土许 NS-2017-0057 号 | 深规土设基字 NS-2018-0001 号；深规土设基字 NS-2018-0002 号；                                                                                              | 证书序列号：2016-1082/2018-0391/2019-0517                                        | 尚未达到预售条件                                    | 到位       |

| 序号 | 项目主体        | 项目名称           | 资金来源          | 项目进度百分比 | 立项批文号              | 土地使用证号                 | 环评批复号              | 建设用地规划许可证号        | 建设工程规划许可证号                                     | 建筑施工许可证号                  | 商品房销售（预售）许可证号（如有）                 | 项目资金到位情况 |
|----|-------------|----------------|---------------|---------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------|
| 4  | 深圳市地铁集团有限公司 | 地铁金融科技大厦       | 57%自有资金+43%贷款 | 95%     | 深发改核准【2011】0313号   | 深房地字第4000549293号       | 深环批【2011】100957号   | 深规土许ZG-2012-0036号 | 深规土建许字ZG-2015-0019号                            | 证书序列号：2015-168            | 自持                                | 到位       |
| 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 | 95%     | 深发改核准【2014】0304号   | 深房地字第3000756849号       | 深福环批【2014】400475号  | 深规土许ZS-2014-0027号 | 深规土建许字ZS-2016-0002号                            | 证书序列号：2016-0425           | 自持                                | 到位       |
| 6  | 深圳市地铁集团有限公司 | 南翠华府           | 100%自有资金      | 40%     | 深南山发改备案【2017】0163号 | 粤（2017）深圳市不动产权0030657号 | 深南环水评许【2017】226号   | 深规土许NS-2017-0054号 | 深规土建许字NS-2019-0018号                            | 证书序列号：2019-0675           | 尚未达到预售条件                          | 到位       |
| 7  | 深圳市地铁集团有限公司 | 地铁前海时代（7-1号地块） | 100%自有资金      | 40%     | 深发改核准【2011】0056号   | 深房地字第4000492643号       | 深环批【2009】1000380号  | 深前海许QH-2016-0009号 | 深前海建许字QH-2017-0008号                            | 深前海施许字QH-2017-0026号       | 尚未达到预售条件                          | 到位       |
| 8  | 深圳市地铁集团有限公司 | 汇德大厦           | 100%自有资金      | 80%     | 深发改核准【2014】0352号   | 深房地字第5000649824号       | 深龙华环批【2015】100601号 | LA-2014-0018号     | 深规土建许字LA-2016-0019（改1）号/深规土建许字LA-2016-0020（改1） | 证书序列号：2016-0583；2016-0584 | 深房许字（2017）龙华006号/深房许字（2018）龙华002号 | 到位       |
| 9  | 深圳市地铁集团有限公司 | 汇隆商务中心一期       | 100%自有资金      | 100%    | 深发改核准【2014】0353号   | 深地资合字（2014-5002）号      | 深龙华环批【2015】100475号 | 深规土许LA-2014-0020号 | 深规土建许字LA-2016-0007号                            | 证书序列号：2016-0215           | 深房许字（2016）龙华010号                  | 到位       |
|    |             | 汇隆商务中心二期       | 100%自有资金      | 60%     | 深发改核准【2014】0353号   | 深地资合字（2014-5002）号      | 深龙华环批【2015】100475号 | 深规土许LA-2014-0020号 | 深规土建许字LA-2016-0008号                            | 证书序列号：2016-0216           | 深房许字（2017）龙华008号                  | 到位       |

在建项目的工程款支付及结算模式：

①工程进度款支付审批流程：

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

②工程合同结算：

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

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

④结算申报及审批流程：

- a. 承包商编制结算文件；
- b. 监理审核结算文件；
- c. 深铁置业项目部审核结算文件；

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

e.深铁置业成本合约部经办人员所属部门负责人、分管领导审核；

f.结算事项由深铁置业总经理批准；

g.深铁置业成本合约部经办人员将结算文件报送审计（核）。

### （6）保障性住房项目

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

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

#### ①松岗项目

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

#### ②长圳项目

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

#### ③机场东车辆段上盖物业开发项目

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

#### ④赤湾停车场上盖物业开发项目

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

#### ⑤昂鹅车辆段上盖物业开发项目

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

#### ⑥登良站上盖物业开发项目

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

#### ⑦大运枢纽上盖物业开发项目

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

### （8）土地储备情况

发行人的土地来源主要是深圳市国资委划拨，深圳市国资委以土地作价注资投入公司，无市场竞拍情况，也无需发行人支付出让金，截至 2020 年 6 月末，发行人已获政府划拨地块 12 块，土地作价共计 439.58 亿元，土地储备：2020 年 6 月，发行人通过参与招拍挂方式获取位于深圳市光明区 A608-0173 宗地的土地使用使用权，该项目为地铁长圳上盖物业开发项目，占地面积 188,520.43 平方米，总地价 62.56 亿元已经于 2020 年 6 月缴纳完毕，土地使用年限为 70 年，从 2020 年 8 月 3 日起至 2090 年 8 月 2 日止。

### （9）未来三年发行人地铁上盖物业开发板块占比估算

发行人近三年又一期地铁上盖物业板块销售收入占主营业务收入的比例分别为 64.23%、39.90%、66.84% 和 67.21%，占比相对较高。该板块的毛利润丰厚，在一定程度上弥补发行人在轨道交通建设以及地铁和铁路运营方面的亏损，根据发行人经深圳市国资委批准的最新版《公司章程》，发行人的主营业务包括了地铁

上盖物业开发与经营，预计未来发行人会持续按照“地铁+物业”的模式经营发展，随着轨道交通的建设，地铁上盖物业开发板块也会逐渐增长。

### （10）发行人地铁上盖物业开发业务合规性情况

#### ①地铁上盖物业开发项目开发资质

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

#### ②企业信息披露的合规性

公司是深圳市国资委独资子公司，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。

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

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

### ③企业诚信合法经营情况

企业诚信合法经营，不存在以下行为：

- 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。

## （四）发行人未来发展目标

### 1. 总体发展战略目标

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

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

**(2) 轨道交通建设：**“六强化战略”。强化前期研究，加大线路勘察设计等前期资金投入力度，将上盖空间和附属资源开发纳入线路的预可研与可研方案，合理预测工程投资、工期和效益，争取相关政策支持；强化线路设计，充分体现运营功能的实现和创造资源的需求，从源头上落实以轨道交通支撑城市创新发展理念；强化业主职责，尊重契约精神，严格执行合同条款，加强协调与工程项目有关各方的关系，保障建设项目顺利开展；强化监理管理，认真督促监理单位委派合格监理人员、严格履行监理职责，全面提升监理工作服务水平和成效；强化质量安全，以“质量为本，安全第一”为基本原则，加强安全生产教育，加强文明施工、安全施工管理，加强应急反应能力建设，确保工程项目施工安全、工程质量安全可靠、日常运营平安高效；强化责任心和执行力，确保如期、安全、高质量、高性价比完成工程建设任务。

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

**(4) 资源开发：**“两个领先”。一是服务模式领先：为地铁乘客提供全链条的商业服务、信息服务和文化服务，打造品牌佳、服务好、便捷度高的都市地铁

生活圈，确保站厅站台通信接通率 90% 以上，WIFI 覆盖率 90% 以上，移动媒体稳定性 90% 以上，成为传播中国梦、弘扬核心价值观和先进文化的优质窗口。二是经营效率领先：“十三五”规划期间累计实现营业收入 32 亿元，利润总额 26 亿元；2020 年力争实现营业收入 8 亿元，实现较 2015 年实现翻一番，利润总额超过 6 亿元，每运营公里资源经营利润总额达到 200 万元以上。

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

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

## 2. 主要业务的经营目标

### (1) 轨道交通建设

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

### (2) 地铁运营

目前地铁三期部分线路逐渐实现通车，其中 7、9、11 号线、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、6 号线二期、9 号线南海大道支线计划在 2020 年开通试运营，3 号三期东延在 2020 年基本建成，地铁四期线路计划在 2021 年建设完成。2020-2022 年地铁运营数据如下表。

表 2020-2022 年地铁运营规划收入测算表

| 项目         | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|------------|--------|--------|--------|
| 日均客运量（万人次） | 515    | 560    | 586    |
| 线路运营收入（亿元） | 45.49  | 49.05  | 51.39  |
| 平均票价（元）    | 2.42   | 2.40   | 2.40   |

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

整合全市运营资源，统一运营组织。依托既有的优势，推动建立统一的运营组织，加强协调管理，采用“高度集中、统一协调和指挥”运营生产的管控模式。实现城市轨道交通设备维护、培训基地、物资采购等资源共享，发挥整体规模效益。主导综合运营协调中心（COCC）、应急中心（ETC）、路网指挥调度中心（TCC）和票务清分中心（ACC）的建设和完善。适应网络化和一体化运营需要，充分利用既有的资源，在建立全市统一的 COCC、ETC、TCC 和 ACC 的战略安排中占据主导地位、发挥主导作用。利用先进的通讯、网络和计算机技术，通过建设具有国际一流水平的覆盖全网络的全市综合运营协调中心、应急中心、票务清分中心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）地铁上盖物业开发

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

表 2020-2022 年地铁上盖物业开发主要发展指标规划

| 序号 | 项目              | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 总计     |
|----|-----------------|--------|--------|--------|--------|
| 一  | 新开工面积/万平方米      | 45.89  | 130.00 | 88.00  | 263.89 |
| 二  | 投资计划/亿元         | 105.00 | 173.78 | 218.45 | 497.22 |
| 三  | 竣工面积/万平方米       | 39.37  | 52.00  | 42.00  | 133.37 |
| 四  | 销售面积/万平方米       | 15.67  | 48.32  | 74.40  | 138.39 |
| 五  | 销售金额/亿元         | 105.00 | 279.68 | 445.87 | 830.54 |
| 六  | 营业收入/亿元         | 153.17 | 99.41  | 196.40 | 448.98 |
| 七  | 营业成本税费总额/<br>亿元 | 86.88  | 66.00  | 134.83 | 287.72 |
| 八  | 投资收益            | 0.26   | -      | 10.00  | 10.26  |
| 九  | 利润总额/亿元         | 66.03  | 33.41  | 71.57  | 171.01 |

### （4）资源开发

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

表 2019-2022 年资源开发规划目标

单位：亿元

| 序号 | 项目   | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----|------|--------|--------|--------|
| 一  | 营业收入 | 6.30   | 6.48   | 6.48   |
| 二  | 成本费用 | 0.90   | 1.10   | 1.10   |
| 三  | 利润总额 | 5.70   | 5.73   | 5.73   |

## （5）物业管理

表 2020-2022 年物业管理主要发展指标规划

| 序号 | 项目          | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----|-------------|--------|--------|--------|
| 一  | 接管面积/万平方米   | 1,219  | 1,232  | 1,271  |
| 二  | 营业收入/万元     | 85,790 | 95,688 | 99,664 |
| 三  | 营业成本税费总额/万元 | 83,125 | 92,300 | 95,500 |
| 四  | 利润总额/万元     | 2,665  | 3,388  | 4,164  |

## （6）市政设计

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

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

表 2020-2022 年市政设计效益指标规划

单位：亿元

| 序号 | 项目       | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----|----------|--------|--------|--------|
| 一  | 营业收入     | 7.04   | 7.25   | 7.25   |
| 二  | 营业成本税费总额 | 6.57   | 6.77   | 6.77   |
| 三  | 利润总额     | 0.48   | 0.49   | 0.49   |

## （五）发行人所在行业现状

### 1. 轨道交通行业现状

#### （1）城市轨道交通概况

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

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

## （2）我国轨道交通产业政策正在逐步完善

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

面敷设的轨道交通制式。把握好建设节奏，确保建设规模和速度与城市交通需求、政府财力和建设管理能力相适应。2018 年 3 月，《国务院办公厅关于保障城市轨道交通安全运行的意见》（国办发【2018】13 号）颁布实施，对城市轨道交通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。预计至 2020 年，全国将超过 50 个城市拥有地铁或轻轨，总规划里程达 7,000 公里，在城市轨道交通方面的投资将达 4 万亿元。国内城市轨道交通建设项目的蓬勃发展，在繁荣轨道交通市场的同时，也导致了未来相当一段时期内轨道交通规划、建设以及运营所需的相关人才、设备和设施等资源供给的紧张，各城市对轨道交通重要资源的竞争日益激烈。

### （4）轨道交通行业公益性要求凸显

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

持续发展必须改变观念、创新思路，着力利用正外部性构建盈利模式，增强自我发展能力。

#### （5）地铁物业成为未来行业亮点

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

#### （6）轨道交通投融资模式相对单一

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

## 2. 行业发展前景和趋势

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

高，将促使我国由农村社会型态为主，加速向城市社会型态为主转换，将对轨道交通投资产生直接的积极影响。

### （1）行业发展周期分析

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

近年来，为了保持经济平稳快速发展，国家加大了基础建设的投资力度，城市轨道交通建设也迎来了发展高潮。2015 年、2016 年和 2017 年的城市轨道交通新增里程分别为 334.68 公里、534.80 公里和 868.9 公里。

### （2）行业景气度判断

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

## 3. 轨道交通行业竞争性

轨道交通线路网络作为城市的固定基础设施，具有不可输出性，也没有跨城市区域布局建设线路网络的情况。因此，在城市内，轨道交通行业不存在竞争。而在城市外，轨道交通的竞争格局是输出投资和管理的城市及地区与引进投资和管理的城市及地区竞争，如上海申通集团将轨道交通运营管理输到昆明地铁公司，

使其与本地公交公司竞争；香港港铁公司通过输出投资和管理，将与上海、北京、深圳等城市交通企业竞争。

#### 4. 发行人的行业地位

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

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

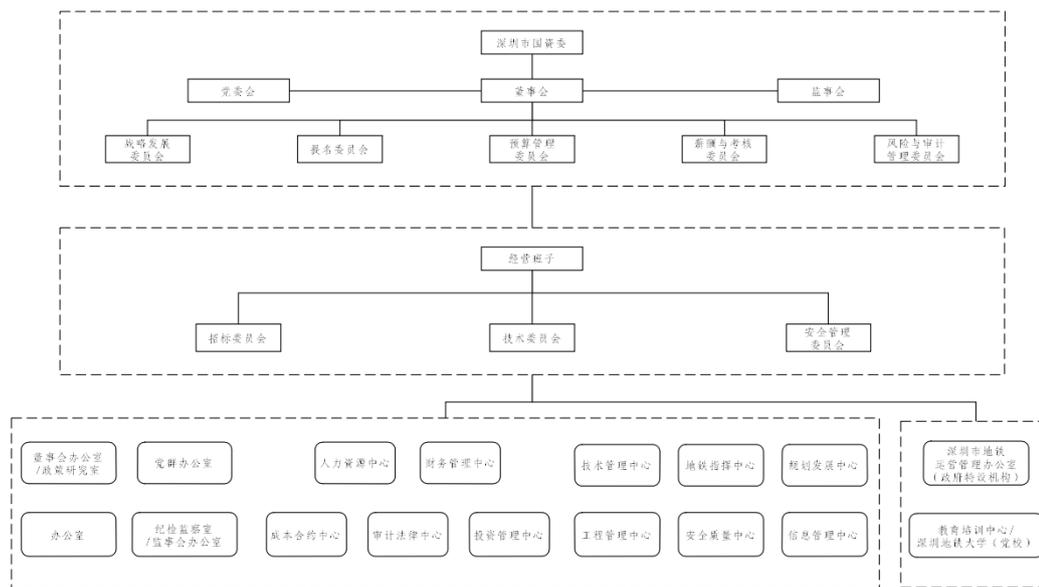
### 七、发行人法人治理结构及相关机构运行状况

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

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

图 公司组织结构图

## 深圳市地铁集团有限公司



## (一) 治理结构

### 1. 出资人

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

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

(9) 对发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）作出决议；

(10) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算作出决议；

(11) 审议批准公司章程及章程修正案；

(12) 决定公司及其全资、控股公司的以下投资事宜：

① 主业范围以外的投资事宜；

② 投资额在公司净资产的 50% 以上的投资事宜；

③ 在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；

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

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

但涉及轨道交通等政府投资决策项目的投资事宜，按照政府有关规定执行。

(13) 决定公司及其全资、控股公司以下产权变动事宜：

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

② 主业范围内的控股权变动事项、承担重大专项任务或对市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) 发行人内部管理制度建立和运行情况**

### **1. 内控制度建设**

发行人推进规章制度的体系化建设和管理，指定专门机构规范制度的制订、审批和发布流程，规范公司内部业务流程和管理，控制企业经营过程中的风险，通过不断健全和完善管理制度确保企业的有序经营。截至 2020 年 6 月末，集团公司规章制度合计 349 项。其中章程规则类 20 项，法律事务类 9 项，党群工会类 16 项，监察审计类 30 项，行政后勤类 23 项，人力资源类 33 项，财务管理类 31 项，企业管理类 14 项，资源及物业开发类 8 项，规划设计类 7 项，工程建设类 50 项，安全质量类 61 项，招标采购类 34 项，档案科研类 13 项。

具体如下：

(1) 财务管理方面

发行人为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发了《深圳市地铁集团有限公司货币资金管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司全面预算管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司债券募集资金暂行管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司应收款管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司科研支出与核算管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司统计管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司评审费用开支管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司财务人员任职管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司财务事项授权审批管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司财务信息系统管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司应收款项管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产评估管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有限公司理财投资管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产减值准备财务核销管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司发票管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司房地产开发项目按揭银行管理规定（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司差旅费管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资金业务招标采购实施细则》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、资金管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

## （2）融资管理方面

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

## （3）投资管理方面

发行人为了加强投资管理，先后下发了《深圳市地铁集团有限公司城市轨道交通工程投资控制管理办法》、《融资管理暂行办法》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目立项、投资项目核准与备案、

投资项目实施的监控管理等内容，加强了对城市轨道交通建设工程、物业开发和经营性资源投资的管理。

#### （4）担保管理方面

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

#### （5）人力资源管理方面

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

#### （6）资产管理方面

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

#### （7）综合经营管理方面

发行人为了不断提高综合经营管理与战略管理水平，提高经营管理效率，预防和完善经营管理中存在的制度缺陷，先后制定、下发了《深圳市地铁集团有限公司战略管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司规章制度建设管理办法（试行）》、《授权管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司全面预算管理考核暂行

规定》、《深圳市地铁集团有限公司统计报表及规范化管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司内部审计管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司安全监督检查管理办法（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司部门绩效考核办法》等管理办法和规范，其覆盖了内部经营结算、审计、质量管理、安全生产等各领域。

#### （8）关联交易制度

发行人制定了《深圳市地铁集团有限公司应收款项管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司员工与业务关联单位交往暂行规定》等制度，规范关联方之间交易的财务处理。发行人遵循诚实、信用、平等、资源、等价、有偿的原则进行关联交易管理，发行人关联交易价格参照第三方提供相同或类似服务的公平价格，由企业双方协商确定，发行人依据具体的关联交易行为，签订相关的合同或协议，明确交易价格。对于股权转让款项，发行人根据股权转让协议支付股权转让款项，对于合营企业的关联交易，发行人根据合营企业成立时双方有关协议，明确收入分配。

#### （9）对子公司、分公司的管理

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

#### （10）信息披露管理

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

### （11）安全生产方面

发行人根据国家的相关政策法规制订了安全生产管理办法，主要包括《深圳市地铁集团有限公司消防安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司特种设备安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司运营安全信息通报反馈实施细则》、《深圳市地铁集团有限公司安全生产事故隐患排查治理管理办法》、《办公场所消防安全管理工作暂行规定》、《深圳市地铁集团有限公司建设工程施工、监理单位安全生产管理人员配备标准》、《建设单位工程施工安全质量分级检查操作细则》、《地铁施工围挡内广告设施安全管理暂行办法》、《深圳市地铁集团有限公司建设工程安全监理职责与考核办法》、《深圳市地铁集团有限公司工程建设地下管线设施安全保护管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司施工起重机械安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司建设工地安全管理规定（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司建设工程安全管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司安全监督检查管理办法（暂行）》、《安全生产教育和培训规定（暂行）》、《深圳市地铁集团有限公司地铁工程施工单位安全生产考核与奖惩办法》、《地铁车站烟气控制与人员疏散系统设计导则》、《深圳市地铁集团有限公司危险性较大的分部分项工程安全管理细则》、《深圳市地铁集团有限公司地铁运营安全保护区和建设规划控制区工程管理办法》、《深圳地铁三期工程施工安全预警响应管理办法（修订版）》、《深圳市地铁集团有限公司重大生产安全事故隐患治理挂牌督办管理办法》等，积极完善工程建设作业管理，建立安全生产责任制度，将安全生产放于日常运营工作首要位置。

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

### （12）资金运营内控制度及资金管理模式

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

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

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

分级管理：发行人财务部负责资金集中管理、银行关系管理、银行总体授信额度管理、发行人整体资产负债率监控及对发行人整体负债结构做出合理安排。

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

### （13）短期资金调度应急预案

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

## 2. 内控制度有效性

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

## 八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

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

公司董事、高级管理人员的任职符合《公司章程》的规定。

## 九、发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

### （一）资产方面

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

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

### （二）人员方面

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

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

### （三）机构方面

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

### （四）财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存

在控股股东干预公司资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

## （五）业务经营方面

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

## 十、关联方关系及交易情况

### （一）关联方情况

#### 1. 发行人的控股股东及实际控制人

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的控股股东及实际控制人。

#### 2. 发行人的子公司

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“三、发行人组织结构和权益投资情况”。

#### 3. 发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“三、发行人组织结构和权益投资情况”。

#### 4. 其他关联方

表 2020 年 1-6 月与发行人发生关联方交易的其他关联方情况

| 关联方名称      | 与发行人关系 |
|------------|--------|
| 董事、经理、财务总监 | 关键管理人员 |

### （二）定价依据及定价原则

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

### （三）与关联方发生的重大关联交易

#### 1. 关联采购与销售情况

##### （1）采购商品、接受劳务

表 截至 2020 年 6 月末发行人接受关联方劳务情况

单位：万元

| 关联方        | 关联交易内容   | 2020 年 1-6 月发生额 | 2019 年发生额 | 2018 年发生额 | 2017 年发生额 |
|------------|----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 深圳市深圳通有限公司 | 储值卡结算手续费 | 346.59          | 1,519.07  | 2,082.60  | 1,958.80  |
| 深圳市深圳通有限公司 | ACC 运营费  | 428.50          | 1,346.08  | 1,273.79  | -         |

##### （2）销售商品、提供劳务

表 截至 2020 年 6 月末发行人为关联方提供劳务情况

单位：万元

| 关联方            | 关联交易内容     | 2020 年 1-6 月发生额 | 2019 年发生额 | 2018 年发生额 | 2017 年发生额 |
|----------------|------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 深圳市深圳通有限公司     | 储值卡代理销售手续费 | 42.98           | 245.12    | 379.38    | 528.45    |
| 深圳市深圳通有限公司     | 客服网点租金     | -               | -         | 4.34      | -         |
| 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 广告收入       | -               | 3.94      | 372.36    | 27.51     |
| 深圳报业地铁传媒有限公司   | 广告收入       | 11,091.02       | 21,696.75 | 21,056.59 | 16,772.06 |

#### 2. 关联租赁情况

表 截至 2020 年 6 月年末发行人向关联方出租资产情况

单位：万元

| 承租方名称          | 租赁资产种类 | 2020 年 1-6 月确认的租赁收益 | 2019 年确认的租赁收益 | 2018 年确认的租赁收益 | 2017 年确认的租赁收益 |
|----------------|--------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| 深圳市深圳通有限公司     | 房产     | 145.43              | 263.38        | 240.10        | 193.70        |
| 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 房产     | 63.97               | 82.31         | 93.55         | 89.10         |

| 承租方名称              | 租赁资产种类 | 2020 年 1-6 月确认的租赁收益 | 2019 年确认的租赁收益 | 2018 年确认的租赁收益 | 2017 年确认的租赁收益 |
|--------------------|--------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| 深圳中车轨道车辆有限公司       | 房产     | 21.96               | 41.83         | 41.77         | 39.78         |
| 深圳市深圳通电子商务有限公司     | 房产     | 46.60               | 114.39        | 97.06         | 77.76         |
| 深圳前海基础设施投资基金管理有限公司 | 房产     | -                   | -             | -             | 224.97        |

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

### 3. 关联方应收应付情况

#### (1) 应收关联方款项

表 截至 2020 年 6 月末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

| 项目名称  | 关联方               | 2020 年 1-6 月 |      | 2019 年末    |      | 2018 年末    |      | 2017 年末    |      |
|-------|-------------------|--------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
|       |                   | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额       | 坏账准备 | 账面余额       | 坏账准备 | 账面余额       | 坏账准备 |
| 应收账款  | 深圳市深圳通有限公司        | 4,257.69     | -    | 7,676.92   | -    | 9,372.16   | -    | 9,513.02   | -    |
| 应收账款  | 深圳市前海深港基金小镇发展有限公司 | -            | -    | -          | -    | -          | -    | -          | -    |
| 应收账款  | 深圳市朗通房地产开发有限公司    | 258.64       | -    | 226.72     | -    | 16.31      | -    | 138.75     | -    |
| 应收账款  | 深圳报业地铁传媒有限公司      | 2,076.30     | -    | -          | -    | -          | -    | -          | -    |
| 其他应收款 | 深圳中车轨道车辆有限公司      | 245.51       | -    | 242.04     | -    | 233.35     | -    | 221.04     | -    |
| 其他应收款 | 深圳市深圳通有限公司        | 130.98       | -    | 124.01     | -    | 108.37     | -    | 91.04      | -    |
| 其他应收款 | 郑州中建深铁轨道交通有限公司    | 174.19       | -    | 127.10     | -    | -          | -    | -          | -    |
| 其他应收款 | 深圳市朗通房地产开发有限公司    | -            | -    | -          | -    | -          | -    | 16.75      | -    |
| 其他应收款 | 深圳市现代有轨电车有限公司     | 3.4          | -    | 0.07       | -    | -          | -    | 32.57      | -    |
| 其他应收款 | 万科企业股份有限公司        | 603,092.00   | -    | 582,022.00 | -    | 381,122.00 | -    | 183,260.00 | -    |

#### (2) 应付关联方款项

表 截至 2020 年 6 月末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

| 项目名称    | 关联方               | 2020 年 1-6 月 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|---------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 应付账款    | 深圳市深圳通有限公司        | 3,539.80     | 4,477.42   | 3,302.14   | 4,662.33   |
| 应付账款    | 深圳中车轨道车辆有限公司      | 6.30         | -          | -          | 47.06      |
| 应付账款    | 深圳报业地铁传媒有限公司      | -            | -          | -          | 19.12      |
| 应付账款    | 深圳市朗通房地产开发有限公司    | 61.27        | -          | -          | -          |
| 其他应付款   | 深圳市深圳通有限公司        | 1,638.86     | 1,633.79   | 1,564.10   | 1,552.05   |
| 其他应付款   | 深圳市朗通房地产开发有限公司    | 250.68       | 198.39     | 36.10      | 4.06       |
| 其他应付款   | 深圳市深圳通电子商务有限公司    | 71.19        | 32.09      | 32.09      | 22.09      |
| 其他应付款   | 深圳中车轨道车辆有限公司      | 9.75         | 9.40       | 9.40       | 6.96       |
| 其他应付款   | 深圳市前海深港基金小镇发展有限公司 | 737.16       | 737.16     | 749.65     | 60.41      |
| 其他应付款   | 深圳市现代有轨电车有限公司     | -            | 13.66      | -          | -          |
| 其他应付款   | 万科企业股份有限公司        | -            | -          | 31,360.00  | 31,360.00  |
| 其他非流动负债 | 万科企业股份有限公司        | 149,654.77   | 149,654.77 | 118,294.77 | 118,294.77 |
| 预收款项    | 深圳市深圳通有限公司        | 1,627.96     | 3,666.84   | 9.80       | 10.36      |
| 预收款项    | 深圳市前海深港基金小镇发展有限公司 | -            | 48.35      | 713.95     | -          |
| 预收款项    | 深圳市深圳通电子商务有限公司    | 4.72         | 13.63      | 13.73      | -          |
| 预收款项    | 深圳市朗通房地产开发有限公司    | 45.72        | -          | -          | -          |

## 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](http://www.szse.cn)）披露各类财务报表、审计报告及可能影响公司债本息兑付的重大事项。

## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月及 2020 年 1-9 月财务报表的审计情况

本募集说明书摘要中的财务数据均来源于发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的审计报告、2020 年 1-6 月未经审计的财务报表及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。请投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注，发行人对相关事项已作详细说明。除特别说明外，本募集说明书摘要中所涉及的 2017 年、2018 年、2019 年经审计的审计报告、2020 年 1-6 月财务数据、2020 年 1-9 月财务数据均为发行人当年/当期合并报表口径。

发行人 2017 年、2018 年、2019 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（2018）第 441ZA6894 号、致同审字（2019）第 441ZA7598 号、致同审字（2020）第 441ZA5631 号审计报告。发行人近三年审计报告意见类型均为标准无保留意见。

### 二、重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

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. 2017 年度会计政策变更

表 2017 年度发行人重要会计政策变更情况

| 会计政策变更的内容和原因                          | 审批程序   | 受影响的报表项目  | 影响金额（元）          |
|---------------------------------------|--------|-----------|------------------|
| 《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 | 经董事会批准 | ① 持续经营净利润 | 6,647,973,028.45 |

| 会计政策变更的内容和原因                                                                                                                                                                                                                              | 审批程序   | 受影响的报表项目        | 影响金额（元）       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|---------------|
| <p>2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；</p> <p>修改了财务报表的列报，在合并利润表和个别利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。</p> <p>对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。</p>                                    |        | ② 终止经营净利润       | -             |
| <p>根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。</p> <p>对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。</p>             | -      | ① 其他收益          | 46,037,293.04 |
| <p>根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。</p> <p>相应的删除“营业外收入”和“营业外支</p> | 经董事会批准 | ① 资产处置收益-2017 年 | -373,760.77   |
|                                                                                                                                                                                                                                           |        | ② 资产处置收益-2016 年 | -13,846.21    |
|                                                                                                                                                                                                                                           |        | ③ 营业外收入-2017 年  | -             |
|                                                                                                                                                                                                                                           |        | ④ 营业外收入-2016 年  | -3,305.62     |

| 会计政策变更的内容和原因                                                                                                                                                | 审批程序 | 受影响的报表项目           | 影响金额（元）     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-------------|
| 出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，修订后的营业外收支反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。<br><br>对比较报表的列报进行了相应调整。 |      | ⑤ 营业外支出<br>-2017 年 | -373,760.77 |
|                                                                                                                                                             |      | ⑥ 营业外支出<br>-2016 年 | -17,151.83  |

2017 年度公司主要会计估计未发生变更。

## 2. 2018 年度会计政策变更

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

2018 年度因固定资产竣工决算金额与原暂估转固金额存在差异，追溯调整减少累计折旧 342,084,392.15 元，其中调整减少 2017 年主营业务成本 68,060,006.29 元，调整增加 2017 年期初未分配利润 274,024,385.86 元；发行人对原分配给建设单位已资本化的建管费用改为按费用化的方式予以处理，并相应追溯调整 2017 年度财务报表，其中，调整减少存货 16,478,568.51 元，调整减少固定资产 209,805,837.72 元，调整减少在建工程 89,493,053.66 元，调整减少主营业务成本 322,609.73 元，调整增加管理费用 108,226,049.74 元，调整减少 2017 年年初未分配利润 207,874,019.88 元。

2018 年度公司主要会计估计未发生变更。

## 3. 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。

### 三、发行人报告期的会计报表

#### （一）合并财务报表

##### 1. 合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

| 项目            | 2020/6/30           | 2019/12/31          | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                     |                     |                      |                      |
| 货币资金          | 824,719.51          | 1,210,779.40        | 1,250,354.22         | 1,772,513.94         |
| 应收票据          | 63.40               | 122.20              | 623.86               | -                    |
| 应收账款          | 127,612.81          | 74,659.85           | 94,422.10            | 106,139.59           |
| 预付款项          | 24,337.66           | 22,105.68           | 5,154.63             | 4,682.44             |
| 其他应收款         | 992,569.90          | 881,763.08          | 737,193.34           | 253,845.42           |
| 存货            | 5,577,005.44        | 5,047,345.26        | 5,355,849.36         | 5,249,239.60         |
| 其他流动资产        | 839,078.91          | 869,003.41          | 2,821,035.64         | 2,991,958.42         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>8,385,387.63</b> | <b>8,105,778.87</b> | <b>10,264,633.14</b> | <b>10,378,379.42</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                     |                     |                      |                      |
| 可供出售金融资产      | 231,860.79          | 231,860.79          | 77,176.20            | 79,685.90            |
| 长期股权投资        | 9,328,475.41        | 8,877,195.52        | 7,866,162.65         | 7,143,101.78         |
| 投资性房地产        | 415,034.14          | 418,865.35          | 309,894.24           | 74,430.35            |

| 项 目            | 2020/6/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 固定资产           | 14,220,204.74        | 14,367,016.58        | 12,397,457.11        | 13,072,683.29        |
| 在建工程           | 10,210,359.38        | 9,226,865.30         | 7,460,443.55         | 5,161,253.92         |
| 无形资产           | 187,607.26           | 187,656.57           | 189,538.11           | 241,850.02           |
| 商誉             | 6,505.17             | 6,505.17             | 6,505.17             | 6,505.17             |
| 长期待摊费用         | 847.56               | 883.62               | 645.71               | 388.46               |
| 递延所得税资产        | 10,136.03            | 10,136.03            | 9,288.55             | 6,784.21             |
| 其他非流动资产        | 971,200.60           | 846,246.13           | 615,839.69           | 509,412.53           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>35,582,231.07</b> | <b>34,173,231.07</b> | <b>28,932,950.98</b> | <b>26,296,095.63</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>43,967,618.70</b> | <b>42,279,009.94</b> | <b>39,197,584.12</b> | <b>36,674,475.05</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款           | 248,000.00           | 230,000.00           | 483,000.00           | 180,000.00           |
| 应付票据           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 应付账款           | 1,862,556.88         | 2,300,085.63         | 1,640,501.18         | 1,571,104.58         |
| 预收款项           | 1,365,267.71         | 1,718,251.91         | 2,480,118.37         | 1,845,492.86         |
| 应付职工薪酬         | 95,180.14            | 132,103.02           | 122,515.60           | 81,120.74            |
| 应交税费           | 575,381.14           | 499,030.09           | 397,575.89           | 418,139.14           |
| 其他应付款          | 316,179.22           | 265,960.23           | 311,941.24           | 319,820.31           |
| 一年内到期的非流动负债    | 814,026.34           | 774,767.25           | 803,166.39           | 318,723.50           |
| 其他流动负债         | 1,100,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>6,376,591.42</b>  | <b>6,720,198.11</b>  | <b>6,538,818.67</b>  | <b>4,734,401.13</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款           | 5,079,362.93         | 5,014,279.65         | 4,579,484.32         | 5,613,078.04         |
| 应付债券           | 1,634,456.21         | 404,312.90           | 453,244.23           | 668,592.76           |
| 长期应付款          | 3,075,905.76         | 2,540,223.53         | 3,587,940.49         | 3,570,591.48         |
| 预计负债           | 2,676.97             | 6,443.36             | -                    | -                    |
| 递延收益           | 21,401.08            | 15,428.54            | 4,232.55             | 186.00               |
| 递延所得税负债        | 26.96                | 26.96                | 33.08                | 1,628.65             |
| 其他非流动负债        | 193,323.21           | 193,323.21           | 152,975.78           | 156,886.80           |

| 项目         | 2020/6/30     | 2019/12/31    | 2018/12/31    | 2017/12/31    |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动负债合计    | 10,007,153.12 | 8,174,038.15  | 8,777,910.46  | 10,010,963.74 |
| 负债合计       | 16,383,744.54 | 14,894,236.27 | 15,316,729.13 | 14,745,364.87 |
| 所有者权益：     |               |               |               |               |
| 实收资本（或股本）  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  |
| 资本公积       | 21,182,434.99 | 20,973,127.98 | 18,533,767.72 | 17,241,244.66 |
| 其它综合收益     | -62,221.18    | -61,854.99    | -78,117.53    | -1,436.00     |
| 专项储备       | 527.27        | 431.61        | 295.53        | 5.42          |
| 盈余公积       | 251,314.39    | 251,314.39    | 125,895.49    | 47,949.05     |
| 一般风险准备     | -             | -             | -             | -             |
| 未分配利润      | 1,650,043.14  | 1,650,021.15  | 713,063.30    | 41,466.29     |
| 归属于母公司股东权益 | 27,429,234.61 | 27,220,176.14 | 23,702,040.51 | 21,736,365.42 |
| 少数股东权益     | 154,639.55    | 164,597.53    | 178,814.48    | 192,744.76    |
| 所有者权益合计    | 27,583,874.16 | 27,384,773.67 | 23,880,854.99 | 21,929,110.18 |
| 负债和所有者权益总计 | 43,967,618.70 | 42,279,009.94 | 39,197,584.12 | 36,674,475.05 |

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

## 2. 合并利润表

表 合并利润表

单位：万元

| 项目      | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度      | 2018 年度      | 2017 年度      |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、营业收入  | 679,536.63   | 2,099,000.50 | 1,132,553.82 | 1,420,606.72 |
| 减：营业成本  | 598,908.14   | 1,429,462.82 | 1,031,276.15 | 900,572.97   |
| 营业税金及附加 | 92,657.70    | 299,495.51   | 67,139.00    | 272,756.89   |
| 销售费用    | 2,352.51     | 7,123.93     | 7,197.19     | 13,454.86    |
| 管理费用    | 37,119.86    | 93,871.41    | 55,069.47    | 45,362.42    |
| 研发费用    | 1,072.18     | 4,522.93     | 2,846.08     | 2,272.31     |
| 财务费用    | 135,604.27   | 257,354.93   | 294,739.83   | 249,267.60   |

| 项目                     | 2020 年 1-6 月      | 2019 年度             | 2018 年度           | 2017 年度           |
|------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 加：其他收益                 | 1,676.88          | 5,216.89            | 4,808.88          | 4,702.50          |
| 资产减值损失                 | -                 | 5,461.68            | 2,015.15          | 2,572.31          |
| 投资收益                   | 356,365.88        | 1,172,504.20        | 1,037,204.74      | 725,420.24        |
| 资产处置收益                 | -10.13            | -1.94               | -485.07           | -37.38            |
| <b>二、营业利润</b>          | <b>169,854.59</b> | <b>1,179,426.44</b> | <b>713,799.50</b> | <b>664,432.71</b> |
| 加：营业外收入                | 1,358.66          | 745.49              | 372.45            | 1,183.54          |
| 减：营业外支出                | 1,076.66          | 11,284.07           | 2,015.11          | 447.68            |
| <b>三、利润总额</b>          | <b>170,136.59</b> | <b>1,168,887.86</b> | <b>712,156.85</b> | <b>665,168.56</b> |
| 减：所得税费用                | 1,110.53          | 2,146.74            | 698.73            | 4,666.08          |
| <b>四、净利润</b>           | <b>169,026.07</b> | <b>1,166,741.11</b> | <b>711,458.12</b> | <b>660,502.48</b> |
| 减：少数股东损益               | -10,049.30        | -14,468.51          | -13,745.40        | -11,513.20        |
| <b>五、归属于母公司所有者的净利润</b> | <b>179,075.37</b> | <b>1,181,209.63</b> | <b>725,203.52</b> | <b>672,015.68</b> |

### 3. 合并现金流量表

表 合并现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2020 年 1-6 月        | 2019 年度             | 2018 年度             | 2017 年度             |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                     |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 288,217.47          | 1,413,543.77        | 1,701,888.72        | 2,175,634.84        |
| 收到的税费返还               | 157,531.93          | 1,004.90            | 312.60              | 35.19               |
| 收到的其它与经营活动有关的现金       | 60,899.89           | 2,317,739.80        | 322,447.06          | 229,629.58          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>506,649.29</b>   | <b>3,732,288.47</b> | <b>2,024,648.39</b> | <b>2,405,299.62</b> |
| 购买商品接受劳务支付的现金         | 898,895.58          | 505,469.67          | 589,381.82          | 1,053,774.73        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 278,218.70          | 469,994.61          | 327,664.67          | 230,881.08          |
| 支付的各项税费               | 36,116.30           | 210,470.48          | 152,713.06          | 107,683.39          |
| 支付的其它与经营活动有关的现金       | 96,848.90           | 414,389.66          | 415,467.30          | 526,537.87          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>1,310,079.49</b> | <b>1,600,324.42</b> | <b>1,485,226.85</b> | <b>1,918,877.07</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-803,430.20</b>  | <b>2,131,964.05</b> | <b>539,421.54</b>   | <b>486,422.55</b>   |

| 项目                         | 2020年1-6月            | 2019年度               | 2018年度               | 2017年度               |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 收回投资所收到的现金                 | -                    | -                    | 2,831.64             | 256,182.05           |
| 取得投资收益所收到的现金               | 156.65               | 341,543.35           | 294,788.43           | 13,000.00            |
| 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 | 1.72                 | 133.59               | 85,225.37            | -                    |
| 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            | 6,000.00             | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>6,158.60</b>      | <b>341,676.93</b>    | <b>382,845.44</b>    | <b>269,182.05</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金   | 1,672,817.08         | 3,609,444.55         | 2,244,074.32         | 2,456,912.55         |
| 投资所支付的现金                   | 114,914.00           | 211,315.00           | 100,521.00           | 6,758,543.63         |
| 支付的其它与投资活动有关的现金            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>1,787,731.08</b>  | <b>3,820,759.55</b>  | <b>2,344,595.32</b>  | <b>9,215,456.19</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-1,781,572.48</b> | <b>-3,479,082.61</b> | <b>-1,961,749.88</b> | <b>-8,946,274.14</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 吸收投资所收到的现金                 | 755,500.00           | 1,143,400.00         | 1,433,800.00         | 3,806,030.00         |
| 借款所收到的现金                   | 667,243.03           | 1,723,067.33         | 572,658.28           | 5,371,070.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 发行债券收到的现金                  | 1,950,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>3,372,743.03</b>  | <b>3,666,467.33</b>  | <b>2,306,458.28</b>  | <b>9,177,100.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金                 | 798,636.00           | 1,925,283.18         | 1,083,945.52         | 1,567,841.82         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 359,149.50           | 407,011.06           | 321,991.91           | 359,706.78           |
| 支付的其它与筹资活动有关的现金            | 16,219.37            | 30,029.94            | -                    | -                    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>          | <b>1,174,004.87</b>  | <b>2,362,324.17</b>  | <b>1,405,937.43</b>  | <b>1,927,548.59</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>2,198,738.16</b>  | <b>1,304,143.16</b>  | <b>900,520.85</b>    | <b>7,249,551.41</b>  |
| <b>四、汇率变动产生的现金流量净额</b>     | <b>-</b>             | <b>-243.49</b>       | <b>258.32</b>        | <b>-1,187.09</b>     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      | <b>-386,264.53</b>   | <b>-43,218.90</b>    | <b>-521,549.17</b>   | <b>-1,211,487.27</b> |
| 加：期初现金及现金等价余额              | 1,206,891.45         | 1,250,110.35         | 1,771,659.52         | 2,983,146.79         |

| 项目             | 2020年1-6月  | 2019年度       | 2018年度       | 2017年度       |
|----------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 820,626.92 | 1,206,891.45 | 1,250,110.35 | 1,771,659.52 |

## （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             | 2020/6/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 货币资金           | 572,034.70           | 1,031,548.91         | 1,119,369.40         | 1,649,870.48         |
| 应收票据及应收账款      | 57,638.75            | 13,068.26            | 9,092.36             | 9,985.80             |
| 预付款项           | 16,994.96            | 7,716.88             | 3,935.57             | 3,432.78             |
| 其他应收款          | 1,818,244.97         | 1,214,756.25         | 1,281,074.96         | 856,161.85           |
| 存货             | 3,180,112.95         | 2,654,277.57         | 2,989,340.26         | 2,911,126.24         |
| 其他流动资产         | 598,109.34           | 627,592.93           | 2,581,075.48         | 2,753,075.52         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>6,243,135.66</b>  | <b>5,548,960.79</b>  | <b>7,983,888.03</b>  | <b>8,183,652.66</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 可供出售金融资产       | 231,853.79           | 231,853.79           | 77,174.20            | 79,685.90            |
| 长期股权投资         | 12,661,859.80        | 12,292,031.74        | 11,227,715.43        | 10,503,572.59        |
| 投资性房地产         | 415,034.14           | 418,865.35           | 309,894.24           | 74,430.35            |
| 固定资产           | 12,778,777.01        | 12,910,355.05        | 10,972,642.89        | 11,607,011.73        |
| 在建工程           | 9,737,548.94         | 8,723,422.65         | 6,582,824.95         | 4,316,188.92         |
| 无形资产           | 2,108.09             | 2,084.81             | 1,944.55             | 1,427.74             |
| 其他非流动资产        | 969,415.71           | 841,000.14           | 608,659.55           | 498,357.71           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>36,796,597.48</b> | <b>35,419,613.53</b> | <b>29,780,855.81</b> | <b>27,080,674.94</b> |
| <b>资产合计</b>    | <b>43,039,733.14</b> | <b>40,968,574.32</b> | <b>37,764,743.84</b> | <b>35,264,327.60</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款           | 110,000.00           | 230,000.00           | 380,000.00           | 150,000.00           |
| 应付票据及应付账款      | 1,817,666.83         | 2,196,144.55         | 1,527,659.50         | 1,460,701.06         |
| 预收款项           | 1,318,676.01         | 1,673,764.17         | 2,443,807.50         | 1,825,255.19         |

| 项目                        | 2020/6/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应付职工薪酬                    | 52,455.42            | 71,662.21            | 73,549.02            | 43,212.44            |
| 应交税费                      | 560,414.62           | 478,525.20           | 378,939.93           | 396,062.92           |
| 其他应付款                     | 734,297.90           | 233,603.44           | 712,633.44           | 809,451.75           |
| 一年内到期的非流动负债               | 737,455.90           | 690,388.86           | 719,367.69           | 318,723.50           |
| 其他流动负债                    | 1,100,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>流动负债合计</b>             | <b>6,430,966.67</b>  | <b>6,374,088.44</b>  | <b>6,535,957.08</b>  | <b>5,003,406.86</b>  |
| <b>非流动负债：</b>             |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款                      | 4,579,452.89         | 4,480,061.61         | 3,974,326.28         | 4,923,000.00         |
| 应付债券                      | 1,634,456.21         | 404,312.90           | 453,244.23           | 668,592.76           |
| 长期应付款                     | 2,352,721.78         | 1,917,039.55         | 2,659,981.79         | 2,536,775.74         |
| 预计负债                      | 2,676.97             | 6,443.36             | -                    | -                    |
| 递延收益                      | 20,136.72            | 14,150.00            | 150.00               | 150.00               |
| 其他非流动负债                   | 193,323.21           | 193,323.21           | 152,975.78           | 152,974.22           |
| <b>非流动负债合计</b>            | <b>8,782,767.78</b>  | <b>7,015,330.63</b>  | <b>7,240,678.09</b>  | <b>8,281,492.72</b>  |
| <b>负债合计</b>               | <b>15,213,734.46</b> | <b>13,389,419.07</b> | <b>13,776,635.16</b> | <b>13,284,899.58</b> |
| <b>所有者权益<br/>（或股东权益）：</b> |                      |                      |                      |                      |
| 实收资本（或股本）                 | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         |
| 资本公积                      | 21,187,749.71        | 20,977,249.71        | 18,539,043.58        | 17,246,204.86        |
| 其他综合收益                    | -60,057.42           | -60,057.42           | -77,541.15           | -162.38              |
| 专项储备                      | -287.65              | 9.78                 | 9.20                 | 4.78                 |
| 盈余公积                      | 251,314.39           | 251,314.39           | 125,895.49           | 47,949.05            |
| 未分配利润                     | 2,040,143.66         | 2,003,502.79         | 993,565.56           | 278,295.71           |
| <b>所有者权益合计</b>            | <b>27,825,998.68</b> | <b>27,579,155.25</b> | <b>23,988,108.68</b> | <b>21,979,428.02</b> |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>  | <b>43,039,733.14</b> | <b>40,968,574.32</b> | <b>37,764,743.84</b> | <b>35,264,327.60</b> |

## 2. 母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

| 项目              | 2020 年 1-6 月      | 2019 年度             | 2018 年度           | 2017 年度             |
|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| <b>一、营业收入</b>   | <b>610,956.77</b> | <b>1,859,639.65</b> | <b>846,730.08</b> | <b>1,177,795.28</b> |
| 减：营业成本          | 513,522.55        | 1,182,039.48        | 741,873.94        | 657,062.61          |
| 营业税金及附加         | 92,248.69         | 297,332.99          | 65,316.93         | 270,817.08          |
| 销售费用            | 1,946.11          | 6,326.60            | 5,216.33          | 13,260.09           |
| 管理费用            | 20,923.75         | 56,585.77           | 36,518.20         | 26,927.54           |
| 研发费用            | 39.76             | 84.86               | -                 | -                   |
| 财务费用            | 122,375.89        | 226,212.45          | 260,636.53        | 212,296.95          |
| 加：投资收益          | 356,058.06        | 1,172,766.62        | 1,044,286.72      | 725,640.40          |
| 资产减值损失          | -                 | -                   | 327.16            | -                   |
| 资产处置收益          | -10.13            | -1.94               | -                 | -37.38              |
| 其他收益            | 298.49            | 1,336.46            | -                 | -                   |
| <b>二、营业利润</b>   | <b>216,246.44</b> | <b>1,265,158.64</b> | <b>781,127.71</b> | <b>723,034.04</b>   |
| 加：营业外收入         | 462.12            | 233.54              | 223.08            | 1,133.62            |
| 减：营业外支出         | 1,014.32          | 11,203.18           | 1,886.37          | 117.03              |
| <b>三、利润总额</b>   | <b>215,694.24</b> | <b>1,254,189.01</b> | <b>779,464.41</b> | <b>724,050.63</b>   |
| <b>四、净利润</b>    | <b>215,694.24</b> | <b>1,254,189.01</b> | <b>779,464.41</b> | <b>724,050.63</b>   |
| 五、其他综合收益的税后净额   | -                 | 17,483.73           | -77,323.07        | -162.38             |
| <b>六、综合收益总额</b> | <b>-</b>          | <b>1,271,672.74</b> | <b>702,141.34</b> | <b>723,888.25</b>   |

### 3. 母公司现金流量表

表 母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2020 年 1-6 月      | 2019 年度             | 2018 年度             | 2017 年度             |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 214,651.43        | 1,162,880.34        | 1,318,069.49        | 1,801,641.48        |
| 收到的税费返还               | 156,990.13        | 1,004.65            | 229.04              | 23.97               |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 44,212.84         | 2,337,950.71        | 302,213.28          | 217,986.61          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>415,854.40</b> | <b>3,501,835.71</b> | <b>1,620,511.81</b> | <b>2,019,652.06</b> |

| 项目                        | 2020 年 1-6 月         | 2019 年度              | 2018 年度              | 2017 年度              |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 876,949.72           | 420,278.14           | 392,125.94           | 822,821.21           |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 194,588.83           | 299,552.11           | 229,396.70           | 139,513.45           |
| 支付的各项税费                   | 26,670.15            | 192,684.16           | 138,468.30           | 104,218.65           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 195,242.46           | 560,638.02           | 463,101.87           | 766,319.43           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>1,293,451.16</b>  | <b>1,473,152.43</b>  | <b>1,223,092.81</b>  | <b>1,832,872.74</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-877,596.75</b>   | <b>2,028,683.28</b>  | <b>397,419.00</b>    | <b>186,779.32</b>    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 收回投资收到的现金                 | -                    | -                    | 42,831.64            | 256,182.05           |
| 取得投资收益收到的现金               | 156.65               | 341,543.35           | 302,278.96           | 13,000.00            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1.72                 | 2.75                 | -                    | -                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 6,000.00             | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>6,158.37</b>      | <b>341,546.10</b>    | <b>345,110.60</b>    | <b>269,182.05</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,586,651.55         | 3,593,483.18         | 2,067,580.24         | 2,215,294.40         |
| 投资支付的现金                   | 33,770.00            | 264,310.00           | 100,521.00           | 6,798,543.63         |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                    | 133,000.00           | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>1,620,421.55</b>  | <b>3,990,793.18</b>  | <b>2,168,101.24</b>  | <b>9,013,838.04</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-1,614,263.18</b> | <b>-3,649,247.09</b> | <b>-1,822,990.64</b> | <b>-8,744,655.99</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 吸收投资收到的现金                 | 655,500.00           | 1,143,400.00         | 1,433,800.00         | 3,806,030.00         |
| 取得借款收到的现金                 | 529,243.03           | 1,723,067.33         | 499,658.28           | 5,341,070.00         |
| 发行债券收到的现金                 | 1,950,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>3,134,743.03</b>  | <b>3,666,467.33</b>  | <b>2,233,458.28</b>  | 9,147,100.00         |
| 偿还债务支付的现金                 | 763,166.00           | 1,746,332.00         | 1,048,612.03         | 1,494,002.14         |

| 项目                    | 2020 年 1-6 月        | 2019 年度             | 2018 年度             | 2017 年度              |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 329,765.87          | 373,225.96          | 289,905.32          | 322,211.56           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 9,465.43            | 17,320.94           | -                   | -                    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>1,102,397.30</b> | <b>2,136,878.89</b> | <b>1,338,517.35</b> | <b>1,816,213.70</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>2,032,345.73</b> | <b>1,529,588.43</b> | <b>894,940.93</b>   | <b>7,330,886.30</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                   | -243.49             | 129.64              | -189.73              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-459,514.21</b>  | <b>-91,218.86</b>   | <b>-530,501.08</b>  | <b>-1,227,180.09</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 1,028,150.54        | 1,119,369.40        | 1,649,870.48        | 2,877,050.57         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>568,636.32</b>   | <b>1,028,150.54</b> | <b>1,119,369.40</b> | <b>1,649,870.48</b>  |

#### 四、合并报表的范围变化

##### （一）2017 年度合并报表范围的变化

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

表 2017 年度合并范围变化情况

| 公司名称          | 新纳入合并范围的原因 |
|---------------|------------|
| 深圳市地铁商业管理有限公司 | 新设子公司      |

##### （二）2018 年度合并报表范围的变化

2018 年度，发行人合并范围无变化。

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

#### （四）2020 年 1-6 月合并报表范围的变化

2020 年 1-6 月，发行人合并范围无变化。

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日合并范围内子公司情况

| 子公司名称             | 主要经营地 | 注册地   | 业务性质             | 持股比例（%） |    | 取得方式 |
|-------------------|-------|-------|------------------|---------|----|------|
|                   |       |       |                  | 直接      | 间接 |      |
| 深圳地铁教育培训中心        | 深圳    | 深圳    | 教育培训             | 100     | -  | 设立   |
| 深圳地铁物业管理发展有限公司    | 深圳    | 深圳    | 物业管理             | 100     | -  | 设立   |
| 深圳地铁工程咨询有限公司      | 深圳    | 深圳    | 工程咨询             | 100     | -  | 设立   |
| 深圳地铁前海国际发展有限公司    | 深圳    | 深圳    | 投资建设、投融资策划咨询服务   | 100     | -  | 设立   |
| 深圳地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司 | 埃塞俄比亚 | 埃塞俄比亚 | 地铁运营管理           | 100     | -  | 设立   |
| 深圳市大正建设工程咨询有限公司   | 深圳市   | 深圳市   | 施工图设计文件审查，工程技术咨询 | 100     | -  | 设立   |
| 深圳市桥业物业管理有限公司     | 深圳市   | 深圳市   | 自有物业管理           | 100     | -  | 设立   |
| 深圳市金路工贸公司         | 深圳市   | 深圳市   | 国内商业、物资供销业       | 100     | -  | 设立   |
| 深圳市地铁商业管理有限公司     | 深圳市   | 深圳市   | 企业管理咨询           | 100     | -  | 设立   |
| 深圳地铁万科投资发展有限公司    | 深圳    | 深圳    | 房地产开发            | 51      | -  | 设立   |

| 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 |            |
| 深圳地铁诺德投资发展有限公司 | 深圳    | 深圳  | 资产投资                                                                                                                                                                          | 51      | -  | 设立         |
| 深圳市市政设计研究院有限公司 | 深圳    | 深圳  | 市政设计                                                                                                                                                                          | 100     | -  | 同一控制下企业合并  |
| 深圳市地铁三号线投资有限公司 | 深圳    | 深圳  | 轨道交通                                                                                                                                                                          | 80      | -  | 同一控制下企业合并  |
| 深圳平南铁路有限公司     | 深圳市   | 深圳市 | 轨道交通                                                                                                                                                                          | 75      | -  | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳地铁运营集团有限公司   | 深圳    | 深圳  | 负责地铁 1、2、3、5、7、9、11 号线的运营服务工作，建立健全高效、有序的地铁运营管理机制，负责运营安全、客运服务、票务政策、设备设施维护等工作；配合集团有关部门做好内部保卫、反恐、维稳、人武保卫等综合治理工作                                                                  | 100     | -  | 设立         |
| 深圳地铁建设集团有限公司   | 深圳    | 深圳  | 负责三期、四期轨道建设线路的规划、拆迁、设计、土建施工、设备安装及调试、安全质量管理等工作                                                                                                                                 | 100     | -  | 设立         |
| 深圳地铁置业集团有限公司   | 深圳    | 深圳  | 负责地铁上盖物业开发项目（含商业开发项目、保障性住房项目、旧城改造等，下同）的前期规划、土地获取、设计管理、招投标组织（保障房除外）、施工管理、安装装修、开发模式研究、市场营销与保障性住房交付等全过程管理工作。保留“保障性住房代建办公室”，为物业开发分公司下属二级部门，负责加强与政府主管部门协调，开展保障性住房政策争取、租赁管理、保值增值等工作 | 100     | -  | 设立         |
| 深圳地铁国际投资咨询有限公司 | 深圳    | 深圳  | 轨道交通项目（地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等）的建设经营、开发和综合利用；河套地区的交通、教育、科研、技术创新等配套设施投资开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨                                             | 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 |      |
|       |       |     | 道交通相关业务咨询及教育培训 |         |    |      |

## 五、报告期主要财务指标

表 报告期内发行人主要财务数据和财务指标

| 项目                         | 2020 年 1-6 月/末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|----------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 总资产（亿元）                    | 4,396.76       | 4,227.90  | 3,919.76  | 3,667.45  |
| 总负债（亿元）                    | 1,638.37       | 1,489.42  | 1,531.67  | 1,474.54  |
| 全部债务（亿元）                   | 992.08         | 773.27    | 686.07    | 714.19    |
| 所有者权益（亿元）                  | 2,758.39       | 2,738.48  | 2,388.09  | 2,192.91  |
| 营业总收入（亿元）                  | 67.95          | 209.90    | 113.26    | 142.06    |
| 利润总额（亿元）                   | 17.01          | 116.89    | 71.22     | 66.52     |
| 净利润（亿元）                    | 16.90          | 116.67    | 71.15     | 66.05     |
| 扣除非经常性损益后的净利润（亿元）          | 16.70          | 117.73    | 71.31     | 65.98     |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元） | 17.71          | 119.17    | 72.73     | 67.13     |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元）          | 17.90          | 118.12    | 72.52     | 67.20     |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）           | -80.34         | 213.20    | 53.94     | 48.64     |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）           | -178.16        | -347.91   | -196.17   | -894.63   |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）           | 219.87         | 130.41    | 90.05     | 724.96    |
| 流动比率（倍）                    | 1.32           | 1.21      | 1.57      | 2.19      |
| 速动比率（倍）                    | 0.44           | 0.46      | 0.75      | 1.08      |
| 资产负债率（%）                   | 37.26          | 35.23     | 39.08     | 40.21     |
| 债务资本比率（%）                  | 26.45          | 22.02     | 22.32     | 24.57     |
| 营业毛利率（%）                   | 11.87          | 31.90     | 8.94      | 36.61     |
| 平均总资产回报率（%）                | 0.77           | 3.38      | 2.56      | 2.87      |
| 加权平均净资产收益率（%）              | 0.62           | 4.77      | 3.19      | 3.62      |
| EBITDA（亿元）                 | 47.23          | 175.57    | 128.36    | 105.18    |

| 项目                | 2020 年 1-6 月/末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| EBITDA 全部债务比 (%)  | 4.76           | 22.71     | 18.71     | 14.73     |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | 2.64           | 5.77      | 4.04      | 3.92      |
| 应收账款周转率 (次)       | 6.72           | 24.83     | 11.29     | 17.56     |
| 存货周转率 (次)         | 0.11           | 0.27      | 0.19      | 0.18      |

注：2020 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=(报告期利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

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

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

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

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

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

## 六、公司财务状况分析

### (一) 资产负债分析

#### 1. 资产构成分析

表 发行人资产结构情况

单位：万元、%

| 项目    | 2020-6-30  |      | 2019-12-31   |      | 2018-12-31   |      | 2017-12-31   |      |
|-------|------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
|       | 金额         | 占比   | 金额           | 占比   | 金额           | 占比   | 金额           | 占比   |
| 流动资产： |            |      |              |      |              |      |              |      |
| 货币资金  | 824,719.51 | 1.88 | 1,210,779.40 | 2.86 | 1,250,354.22 | 3.19 | 1,772,513.94 | 4.83 |

| 项目             | 2020-6-30            |               | 2019-12-31           |               | 2018-12-31           |               | 2017-12-31           |               |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            |
| 应收票据           | 63.40                | 0.00          | 122.20               | 0.00          | 623.86               | 0.00          | -                    | -             |
| 应收账款           | 127,612.81           | 0.29          | 74,659.85            | 0.18          | 94,422.10            | 0.24          | 106,139.59           | 0.29          |
| 预付款项           | 24,337.66            | 0.06          | 22,105.68            | 0.05          | 5,154.63             | 0.01          | 4,682.44             | 0.01          |
| 其他应收款          | 992,569.90           | 2.26          | 881,763.08           | 2.09          | 737,193.34           | 1.88          | 253,845.42           | 0.69          |
| 存货             | 5,577,005.44         | 12.68         | 5,047,345.26         | 11.94         | 5,355,849.36         | 13.66         | 5,249,239.60         | 14.31         |
| 其他流动资产         | 839,078.91           | 1.91          | 869,003.41           | 2.06          | 2,821,035.64         | 7.20          | 2,991,958.42         | 8.16          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>8,385,387.63</b>  | <b>19.07</b>  | <b>8,105,778.87</b>  | <b>19.17</b>  | <b>10,264,633.14</b> | <b>26.19</b>  | <b>10,378,379.42</b> | <b>28.30</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                      |               |                      |               |                      |               |                      |               |
| 可供出售金融资产       | 231,860.79           | 0.53          | 231,860.79           | 0.55          | 77,176.20            | 0.20          | 79,685.90            | 0.22          |
| 长期股权投资         | 9,328,475.41         | 21.22         | 8,877,195.52         | 21.00         | 7,866,162.65         | 20.07         | 7,143,101.78         | 19.48         |
| 投资性房地产         | 415,034.14           | 0.94          | 418,865.35           | 0.99          | 309,894.24           | 0.79          | 74,430.35            | 0.20          |
| 固定资产           | 14,220,204.74        | 32.34         | 14,367,016.58        | 33.98         | 12,397,457.11        | 31.63         | 13,072,683.29        | 35.65         |
| 在建工程           | 10,210,359.38        | 23.22         | 9,226,865.30         | 21.82         | 7,460,443.55         | 19.03         | 5,161,253.92         | 14.07         |
| 无形资产           | 187,607.26           | 0.43          | 187,656.57           | 0.44          | 189,538.11           | 0.48          | 241,850.02           | 0.66          |
| 商誉             | 6,505.17             | 0.01          | 6,505.17             | 0.02          | 6,505.17             | 0.02          | 6,505.17             | 0.02          |
| 长期待摊费用         | 847.56               | 0.00          | 883.62               | 0.00          | 645.71               | 0.00          | 388.46               | 0.00          |
| 递延所得税资产        | 10,136.03            | 0.02          | 10,136.03            | 0.02          | 9,288.55             | 0.02          | 6,784.21             | 0.02          |
| 其他非流动资产        | 971,200.60           | 2.21          | 846,246.13           | 2.00          | 615,839.69           | 1.57          | 509,412.53           | 1.39          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>35,582,231.07</b> | <b>80.93</b>  | <b>34,173,231.07</b> | <b>80.83</b>  | <b>28,932,950.98</b> | <b>73.81</b>  | <b>26,296,095.63</b> | <b>71.70</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>43,967,618.70</b> | <b>100.00</b> | <b>42,279,009.94</b> | <b>100.00</b> | <b>39,197,584.12</b> | <b>100.00</b> | <b>36,674,475.05</b> | <b>100.00</b> |

2017-2019 年末及 2020 年 6 月 30 日，发行人资产总额分别为 36,674,475.05 万元、39,197,584.12 万元、42,279,009.94 万元及 43,967,618.70 万元，资产逐年增加，资产实力雄厚。2018 年末较 2017 年末增加 2,523,109.07 万元，增幅 6.88%，主要系公司收购万科股权导致长期股权投资增加以及轨道交通线路在建工程增

加；2019 年末较 2018 年末增加 3,081,425.82 万元，增幅 7.86%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 1,688,608.76 万元，增幅 3.99%，变动幅度较小。近一年又一期占总资产比重较大的科目主要是固定资产、长期股权投资、在建工程、存货、货币资金以及其他应收款。具体资产结构分析如下：

#### （1）流动资产分析

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

##### ①货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金；最近三年又一期末，公司货币资金分别为 1,772,513.948 万元、1,250,354.22 万元、1,210,779.40 万元及 824,719.51 万元，占总资产比例分别为 4.83%、3.19%、2.86%及 1.88%；2018 年末较 2017 年末减少 522,159.72 万元，降幅 29.46%，主要系用于支付线路工程款；2019 年末较 2018 年末减少 39,574.83 万元，降幅 3.17%，降幅较小；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 386,059.89 万元，降幅 31.89%，主要系支付地铁线路、枢纽、及同步专项代建工程款所致。

表 近一年一期末发行人货币资金科目明细

单位：万元

| 项目    | 2020 年 6 月末 |      |            | 2019 年末      |        |              |
|-------|-------------|------|------------|--------------|--------|--------------|
|       | 外币金额        | 折算率  | 人民币金额      | 外币金额         | 折算率    | 人民币金额        |
| 库存现金： |             |      |            |              |        | 11.37        |
| 人民币   | 7.80        |      | 7.80       | 10.88        | 1.00   | 10.88        |
| 港币    | 0.26        | 0.91 | 0.24       | 0.26         | 0.8958 | 0.23         |
| 欧元    | 0.03        | 7.96 | 0.24       | 0.03         | 7.8155 | 0.26         |
| 比尔    | 11.00       | 0.43 | 4.78       |              |        |              |
| 银行存款： |             |      |            |              |        | 1,208,686.37 |
| 人民币   | 819,904.22  |      | 819,904.22 | 1,205,762.05 | 1.00   | 1,205,762.05 |
| 美元    | 393.99      | 7.08 | 2,789.25   | 393.99       | 6.9762 | 2,748.56     |
| 欧元    |             |      |            |              |        |              |

| 项目            | 2020 年 6 月末       |      |          | 2019 年末             |        |          |
|---------------|-------------------|------|----------|---------------------|--------|----------|
|               | 外币金额              | 折算率  | 人民币金额    | 外币金额                | 折算率    | 人民币金额    |
| 比尔            | 1,517.58          | 0.43 | 659.18   | 807.68              | 0.2176 | 175.76   |
| 其他货币资金：       |                   |      |          |                     |        | 2,081.66 |
| 人民币           | 1,353.81          |      | 1,353.81 | 2,081.66            | 1.00   | 2,081.66 |
| <b>合计</b>     | <b>824,719.51</b> |      |          | <b>1,210,779.40</b> |        |          |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 2,926.27          |      |          | 2,924.32            |        |          |

## ②应收账款

发行人应收票据及应收账款主要包括应收深圳通结算的地铁票款和其他工程往来款项；最近三年又一期末，发行人应收账款分别为 106,139.59 万元、94,422.10 万元、74,659.85 万元及 127,612.81 万元，占总资产比例分别为 0.29%、0.24%、0.18%及 0.29%；2018 年末较 2017 年末减少 11,717.49 万元，降幅 11.04%，主要系坏账计提准备增加；2019 年末较 2018 年末减少 19,762.25 万元，降幅 20.93%，主要系坏账计提准备增加；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 52,952.96 万元，增幅 70.93%，主要系应收市政设计款项及房款增加。

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 2019 年末发行人应收账款账龄及坏账准备情况

单位：万元

| 账龄      | 2019 年末   |        |           |          |           |
|---------|-----------|--------|-----------|----------|-----------|
|         | 金额        | 比例 (%) | 坏账准备      | 计提比例 (%) | 净额        |
| 1 年以内   | 44,139.79 | 41.13  | 1,118.33  | 2.53     | 43,021.46 |
| 1 至 2 年 | 15,932.00 | 14.85  | 1,565.17  | 9.82     | 14,366.82 |
| 2 至 3 年 | 12,041.47 | 11.22  | 2,510.52  | 20.85    | 9,530.95  |
| 3 至 4 年 | 17,052.29 | 15.89  | 10,195.42 | 59.79    | 6,856.87  |
| 4 至 5 年 | 2,945.81  | 2.75   | 2,062.06  | 70.00    | 883.74    |
| 5 年以上   | 15,191.59 | 14.16  | 15,191.59 | 100.00   | -         |

| 账龄 | 2019 年末    |        |           |          |           |
|----|------------|--------|-----------|----------|-----------|
|    | 金额         | 比例 (%) | 坏账准备      | 计提比例 (%) | 净额        |
| 合计 | 107,302.95 | 100.00 | 32,643.10 | 30.42    | 74,659.85 |

表 截至 2019 年末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

| 单位名称            | 应收账款余额    | 占应收账款余额合计数的比例 (%) | 坏账准备余额   | 是否为关联方 |
|-----------------|-----------|-------------------|----------|--------|
| 深圳市深圳通有限公司      | 7,676.92  | 7.15              | -        | 是      |
| 深圳市交通公用设施建设中心   | 5,313.81  | 4.95              | 1,339.13 | 否      |
| 中铁六局集团有限公司      | 4,667.90  | 4.35              | -        | 否      |
| 福清市城建投资控股集团有限公司 | 3,518.17  | 3.28              | 704.25   | 否      |
| 东莞市城乡规划局        | 2,189.91  | 2.04              | 1,709.08 | 否      |
| 合计              | 23,366.71 | 21.78             | 3,752.46 |        |

表 截至 2020 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    | 2020 年 6 月末 |         |           |         |            |
|-------|-------------|---------|-----------|---------|------------|
|       | 金额          | 比例      | 坏账准备      | 计提比例    | 净额         |
| 1 年以内 | 100,849.62  | 62.93%  | 1,118.33  | 1.11%   | 99,731.28  |
| 1-2 年 | 18,287.46   | 11.41%  | 1,565.17  | 8.56%   | 16,722.29  |
| 2-3 年 | 11,410.18   | 7.12%   | 2,510.52  | 22.00%  | 8,899.66   |
| 3-4 年 | 11,598.70   | 7.24%   | 10,195.42 | 87.90%  | 1,403.27   |
| 4-5 年 | 2,918.37    | 1.82%   | 2,062.06  | 70.66%  | 856.30     |
| 5 年以上 | 15,191.59   | 9.48%   | 15,191.59 | 100.00% | -          |
| 合计    | 160,255.91  | 100.00% | 32,643.10 | 20.37%  | 127,612.81 |

表 截至 2020 年 6 月末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

| 单位名称            | 应收账款余额           | 占应收账款余额合计数的比例 (%) | 坏账准备余额          | 账龄    | 款项性质    | 是否为关联方 |
|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-------|---------|--------|
| 深圳市龙华区政府物业管理中心  | 37,140.09        | 23.18%            |                 | 1 年以内 | 房款      | 否      |
| 深汕特别合作区城市建设和管理局 | 4,580.63         | 2.86%             | 87.08           | 1 年以内 | 设计费     | 否      |
| 深圳市交通公用设施建设中心   | 4,485.61         | 2.80%             | 1,339.13        | 2-3 年 | 设计费、审图费 | 否      |
| 深圳市深圳通有限公司      | 4,257.69         | 2.66%             |                 | 1 年以内 | 地铁售票款   | 是      |
| 中铁六局集团有限公司      | 3,930.84         | 2.45%             |                 | 1 年以内 | 咨询服务费用  | 否      |
| <b>合计</b>       | <b>54,394.86</b> | <b>33.94%</b>     | <b>1,426.21</b> | -     | -       | -      |

### ③其他应收款

发行人其他应收款主要是地铁上盖物业项目合作方的应收款；最近三年又一期末，发行人其他应收款分别为 253,845.42 万元、737,193.34 万元、881,763.08 万元及 922,569.90 万元，占总资产比例分别为 0.69%、1.88%、2.09%及 2.26%；2018 年末较 2017 年末增加 483,347.92 万元，增幅 190.41%，主要系地铁上盖物业项目的合作方的冗余资金增加；2019 年末较 2018 年末增加 144,569.74 万元，增幅 19.61%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 40,806.82 万元，增幅 4.63%。

表 2019 年度发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：万元

| 账龄        | 2019 年末           |               |                 |             |                   |
|-----------|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------------|
|           | 金额                | 比例 (%)        | 坏账准备            | 计提比例 (%)    | 净额                |
| 1 年以内     | 285,567.07        | 32.34         | 23.33           | 0.01        | 285,543.74        |
| 1 至 2 年   | 541,129.51        | 61.29         | 33.97           | 0.01        | 541,095.54        |
| 2 至 3 年   | 1,443.56          | 0.16          | 55.47           | 3.84        | 1,388.09          |
| 3 至 4 年   | 1,578.25          | 0.18          | 298.39          | 18.91       | 1,279.86          |
| 4 至 5 年   | 1,773.08          | 0.20          | 157.82          | 8.90        | 1,615.27          |
| 5 年以上     | 51,495.81         | 5.83          | 1,027.29        | 1.99        | 50,468.53         |
| <b>合计</b> | <b>882,987.28</b> | <b>100.00</b> | <b>1,596.26</b> | <b>0.18</b> | <b>881,391.02</b> |

表 2020 年 6 月末发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：万元

| 账龄    | 2020 年 6 月末       |                |                 |              |                   |
|-------|-------------------|----------------|-----------------|--------------|-------------------|
|       | 金额                | 比例             | 坏账准备            | 计提比例         | 净额                |
| 1 年以内 | 395,273.47        | 39.76%         | 23.33           | 0.01%        | 395,250.14        |
| 1-2 年 | 543,166.52        | 54.64%         | 33.97           | 0.01%        | 543,132.55        |
| 2-3 年 | 1,384.99          | 0.14%          | 55.47           | 4.00%        | 1,329.52          |
| 3-4 年 | 1,489.77          | 0.15%          | 298.39          | 20.03%       | 1,191.38          |
| 4-5 年 | 1,569.48          | 0.16%          | 157.82          | 10.06%       | 1,411.66          |
| 5 年以上 | 51,281.93         | 5.16%          | 1,027.29        | 2.00%        | 50,254.64         |
| 合计    | <b>994,166.16</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,596.26</b> | <b>0.16%</b> | <b>992,569.90</b> |

表 2019 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

| 项目              | 2019 年末余额         | 占比 (%)       | 是否为关联方 |
|-----------------|-------------------|--------------|--------|
| 万科企业股份有限公司      | 582,022.00        | 65.92        | 是      |
| 深圳市振业（集团）股份有限公司 | 143,530.03        | 16.26        | 否      |
| 中国中铁股份有限公司      | 82,067.65         | 9.29         | 否      |
| 建信金融租赁股份有限公司    | 24,920.00         | 2.82         | 否      |
| 深圳市龙岗区投资管理有限公司  | 20,000.00         | 2.27         | 否      |
| 合计              | <b>852,539.68</b> | <b>96.56</b> | -      |

表 2020 年 6 月末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

| 单位名称            | 其他应收款余额    | 占其他应收款余额合计数的比例 (%) | 坏账准备余额 | 账龄    | 款项性质      | 是否为关联方 |
|-----------------|------------|--------------------|--------|-------|-----------|--------|
| 万科企业股份有限公司      | 603,092.00 | 60.66%             | -      | 1-3 年 | 项目预计利润划拨款 | 是      |
| 深圳市振业(集团)股份有限公司 | 141,246.28 | 14.21%             | -      | 1-2 年 | 借款        | 否      |
| 中国中铁股份有限        | 82,067.65  | 8.25%              | -      | 1-2 年 | 项目预计利     | 否      |

| 单位名称              | 其他应收款余额           | 占其他应收款合计数的比例 (%) | 坏账准备余额 | 账龄    | 款项性质 | 是否为关联方 |
|-------------------|-------------------|------------------|--------|-------|------|--------|
| 公司                |                   |                  |        |       | 润划拨款 |        |
| 佛山市南海区万铁房地产开发有限公司 | 34,061.77         | 3.43%            | -      | 1 年以内 | 借款   | 是      |
| 建信金融租赁有限公司        | 24,920.00         | 2.51%            | -      | 5 年以上 | 押金   | 否      |
| <b>合计</b>         | <b>885,387.70</b> | <b>89.06%</b>    | -      | -     | -    | -      |

截至 2020 年 6 月末，深圳地铁与深圳市振业（集团）股份有限公司及佛山市南海区万铁房地产开发有限公司的其他应收账款系正常往来借款产生；此外，其他前 3 大其他应收款项主要由于项目预计收益划拨款及保证金等原因所产生，相关款项均为基于经营业务产生的经营性款项。上述款项将根据所签署协议在指定时间进行回收，预计将在未来 1-2 年内收回，回收风险相对可控。

#### ④ 存货

最近三年又一期末，发行人存货分别为 5,249,239.60 万元、5,355,849.36 万元、5,047,345.26 万元及 5,577,005.44 万元，占总资产比例分别为 14.31%、13.66%、11.94% 及 12.68%。发行人存货主要包括地铁上盖物业项目及政府代建项目的开发成本和原材料，2018 年末较 2017 年末增加 106,609.76 万元，增幅 2.03%；2019 年末较 2018 年末减少 308,504.10 万元，降幅 5.76%，存货变动的主要原因系地铁上盖物业项目的开发成本变动；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 529,660.18 万元，增幅 10.49%。

表 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月 30 日存货构成情况

单位：万元

| 存货种类 | 2020 年 6 末   |      |              | 2019 年末      |      |              |
|------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|      | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         |
| 开发成本 | 5,388,349.60 | -    | 5,388,349.60 | 4,845,507.95 | -    | 4,845,507.95 |
| 开发产品 | 126,200.63   | -    | 126,200.63   | 141,283.33   | -    | 141,283.33   |
| 原材料  | 62,247.50    | -    | 62,247.50    | 60,510.70    | -    | 60,510.70    |

|           |                     |          |                     |                     |          |                     |
|-----------|---------------------|----------|---------------------|---------------------|----------|---------------------|
| 周转材料      | 207.71              | -        | 207.71              | 43.27               | -        | 43.27               |
| <b>合计</b> | <b>5,577,005.44</b> | <b>-</b> | <b>5,577,005.44</b> | <b>5,047,345.26</b> | <b>-</b> | <b>5,047,345.26</b> |

表 发行人截至 2020 年 6 月 30 日开发成本前十大项目明细

单位：万元

| 项目              | 2019 年末余额           | 本期增加              | 本期减少     | 2020 年 6 月末余额       |
|-----------------|---------------------|-------------------|----------|---------------------|
| 前海枢纽商业开发        | 1,412,805.07        | -96.18            | -        | 1,412,708.88        |
| 安托山商业开发         | 854,971.48          | 2,242.53          | -        | 857,214.01          |
| 红树湾项目           | 814,481.35          | 6,272.19          | -        | 820,753.54          |
| 长圳车辆段上盖综合物业开发项目 | -                   | 626,246.17        | -        | 626,246.17          |
| 前海时代            | 427,088.32          | 454.04            | -        | 427,542.36          |
| 车公庙商业开发         | 276,359.60          | 27,978.80         | -        | 304,338.40          |
| 塘朗 F 地块         | 215,909.18          | 10,219.37         | -        | 226,128.55          |
| 深大站商业开发         | 189,253.67          | 5,677.76          | -        | 194,931.42          |
| 塘朗保障房           | 163,291.47          | 34.54             | -        | 163,326.01          |
| 蛇口西保障房          | 99,439.97           | 238.85            | -        | 99,678.82           |
| <b>合计</b>       | <b>4,453,600.10</b> | <b>679,268.06</b> | <b>-</b> | <b>5,132,868.16</b> |

⑤其他流动资产

最近三年又一期末，发行人其他流动资产分别为 2,991,958.42 万元、2,821,035.64 万元、869,003.41 万元及 839,078.91 万元，占总资产比例分别为 8.16%、7.20%、2.06% 及 1.91%。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，2018 年末较 2017 年末减少 170,922.78 万元，降幅 5.71%，变动幅度较小；2019 年末较 2018 年末减少 1,952,032.23 万元，降幅 69.20%，主要系理财产品均于当年到期赎回；2020 年 6 月末较 2019 年末减少-9,924.50 万元，降幅 3.44%。

表 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月 30 日其他流动资产情况

单位：万元

| 项目           | 2020 年 6 末 | 2019 年末    |
|--------------|------------|------------|
| 待抵扣及待认证的进项税额 | 792,952.43 | 820,510.12 |

| 项目        | 2020 年 6 末        | 2019 年末           |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 预缴增值税     | 41,150.13         | 42,264.70         |
| 其他预缴税金    | 4,946.22          | 6,199.06          |
| 其他        | 30.13             | 29.53             |
| <b>合计</b> | <b>839,078.91</b> | <b>869,003.41</b> |

## （2）非流动资产分析

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

### ①长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对联营及合营企业的股权投资，最近三年又一期末，公司长期股权投资分别为 7,143,101.78 万元、7,866,162.65 万元、8,877,195.52 万元及 9,328,475.41 万元，占总资产比例分别为 19.48%、20.07%、21.00% 及 21.22%；2018 年末较 2017 年末增加 723,060.87 万元，增幅 10.12%；2019 年末较 2018 年末增加 1,011,032.87 万元，增幅 12.85%，长期股权投资增加的主要原因系联营及合营企业的净资产逐年增加；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 451,279.88 万元，增幅 5.08%。

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          | 2020 年 6 月末余额 | 2019 年末余额    |
|----------------|---------------|--------------|
| <b>合营企业</b>    |               |              |
| 深圳中车轨道车辆有限公司   | 21,147.48     | 21,147.48    |
| 深圳市朗通房地产开发有限公司 | 84,310.43     | 104,310.43   |
| <b>联营企业</b>    |               |              |
| 深圳市深圳通有限公司     | 11,961.25     | 11,961.25    |
| 深圳市现代有轨电车有限公司  | 25,319.50     | 25,319.50    |
| 万科企业股份有限公司     | 9,045,435.80  | 8,689,377.74 |
| 深圳报业地铁传媒有限公司   | 7,102.67      | 7,102.67     |

| 被投资单位             | 2020 年 6 月末余额       | 2019 年末余额           |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 中铁检验认证（深圳）有限公司    | 1,204.16            | 1,204.16            |
| 深圳市前海深港基金小镇发展有限公司 | 1,353.54            | 1,045.72            |
| 深圳华溢储运有限公司        | 266.58              | 266.58              |
| 郑州中建深铁轨道交通有限公司    | 24,230.00           | 15,460.00           |
| 佛山市南海区万铁房地产开发有限公司 | 81,144.00           | -                   |
| 广东广汕铁路有限责任公司      | 25,000.00           | -                   |
| <b>合计</b>         | <b>9,328,475.41</b> | <b>8,877,195.52</b> |

## ②投资性房地产

发行人投资性房地产主要是包括地铁上盖物业项目中用于出租的房产；最近三年又一期末，公司投资性房地产分别为 74,430.35 万元、309,894.24 万元、418,865.35 万元及 415,034.14 万元，占总资产比例分别为 0.20%、0.79%、0.99% 及 0.94%。2018 年末较 2017 年末增加 235,463.89 万元，增幅 316.35%，主要系新增了前海时代项目 8 号地块商业项目；2019 年末较 2018 年末增加 108,971.11 万元，增幅 35.16%，主要系将锦上花园及前海时代项目存货中开发产品转为投资性房地产；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 3,831.21 万元，降幅 0.91%，变动幅度较小。

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             | 2019 年末余额  | 本年增加额    | 2020 年 6 月末余额 |
|----------------|------------|----------|---------------|
| 一、账面原值（房屋、建筑物） | 436,186.75 | -        | 436,186.75    |
| 二、累计折旧（摊销）     | 17,321.40  | 3,831.21 | 21,152.61     |
| 三、减值准备         | -          | -        | -             |
| 四、账面价值         | 418,865.35 | -        | 415,034.14    |

表 近一年又一期末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

| 项目名称   | 2020 年 6 月末余额 | 2019 年末余额 |
|--------|---------------|-----------|
| 横岗锦荟广场 | 54,298.71     | 54,743.91 |

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 龙瑞佳园商业街           | 4,307.05          | 4,340.98          |
| 前海时代项目 8 号地块写字楼物业 | 280,740.05        | 283,036.13        |
| 前海时代一期 8 号地块车库    | 7,354.96          | 7,415.15          |
| 山海津车库             | 738.53            | 744.34            |
| 山海韵车库             | 2,442.79          | 2,462.01          |
| 深圳北站 B1b 商业开发     | 14,005.34         | 14,169.28         |
| 深圳北站 C1 商业开发      | 43,019.41         | 43,686.83         |
| 世界之窗地下开发          | 8,127.30          | 8,266.73          |
| <b>合计</b>         | <b>415,034.14</b> | <b>418,865.35</b> |

### 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 13,072,683.29 万元、12,397,457.11 万元、14,367,016.58 万元及 14,220,204.74 万元，占总资产比例分别为 35.65%、31.63%、33.98%及 32.34%；2018 年末较 2017 年末减少 675,226.18 万元，降幅 5.17%，主要系资产的折旧；2019 年末较 2018 年末增加 1,969,559.47 万元，增幅 15.89%；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 146,811.84 万元，降幅 1.02%，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              | 2020-06-30           | 2019-12-31           | 2018-12-31           | 2017-12-31           |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 固定资产            | 14,219,974.02        | 14,366,762.55        | 12,397,332.24        | 13,072,515.29        |
| 固定资产清理          | 230.72               | 254.03               | 124.87               | 168.00               |
| <b>固定资产（合计）</b> | <b>14,220,204.74</b> | <b>14,367,016.58</b> | <b>12,397,457.11</b> | <b>13,072,683.29</b> |

表 近一年又一期末发行人固定资产结构表

单位：万元

| 项目     | 2019 年末余额     | 本年增加额      | 本年减少额    | 2020 年 6 月末余额 |
|--------|---------------|------------|----------|---------------|
| 一、账面原值 | 15,817,123.01 | 6,107.79   | 7,380.51 | 15,815,850.29 |
| 二、累计折旧 | 1,450,360.47  | 145,598.23 | 82.43    | 1,595,876.27  |

|        |               |   |   |               |
|--------|---------------|---|---|---------------|
| 三、减值准备 | -             | - | - | -             |
| 四、账面价值 | 14,366,762.55 | - | - | 14,219,974.02 |

#### 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5,161,253.92万元、7,460,443.55万元、9,226,865.30万元及 10,210,359.38 万元，占总资产比例分别为 14.07%、19.03%、21.82%及 23.22%；2018 年末较 2017 年末增加 2,299,189.63 万元，增幅 44.55%，主要系地铁三期线路配套建设和四期工程新增投资；2019 年末较 2018 年末增加 1,766,421.75 万元，增幅 23.68%，主要系新增地铁八号线二期工程、五号线号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）、黄木岗枢纽、大运枢纽等项目投资；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 983,494.08 万元，增幅 10.66%，变动幅度较小。

表 近一年又一期发行人在建工程项目情况

单位：万元

| 项目              | 2020 年 6 月末余额 | 占比     | 2019 年末余额    | 占比     |
|-----------------|---------------|--------|--------------|--------|
| 1、2、5 号线拆迁补偿    | 83,985.13     | 0.82%  | 83,985.13    | 0.91%  |
| 10 号线           | 1,764,316.30  | 17.28% | 1,653,539.08 | 17.92% |
| 10 号线交通疏解及管线改迁  | 141,190.59    | 1.38%  | 134,833.04   | 1.46%  |
| 12 号线           | 714,533.07    | 7.00%  | 546,167.53   | 5.92%  |
| 13 号线           | 392,048.96    | 3.84%  | 308,565.16   | 3.34%  |
| 14 号线           | 700,773.47    | 6.86%  | 619,926.24   | 6.72%  |
| 16 号线           | 459,963.00    | 4.50%  | 366,014.30   | 3.97%  |
| 1 号线            | 44,575.25     | 0.44%  | 44,575.25    | 0.48%  |
| 20 号线           | 464,538.90    | 4.55%  | 463,558.39   | 5.02%  |
| 2 号线三期          | 156,885.60    | 1.54%  | 147,978.34   | 1.60%  |
| 2 号线三期交通疏解及管线改迁 | 16,878.91     | 0.17%  | 16,575.13    | 0.18%  |
| 3 号线三期南延        | 46,264.05     | 0.45%  | 39,440.95    | 0.43%  |
| 5 号线二期          | 347,312.78    | 3.40%  | 333,516.54   | 3.61%  |
| 6 号线            | 1,118,200.14  | 10.95% | 1,056,889.01 | 11.45% |
| 6 号线二期          | 443,313.78    | 4.34%  | 414,491.49   | 4.49%  |

| 项目                  | 2020 年 6 月末余额        | 占比             | 2019 年末余额           | 占比             |
|---------------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 6 号线二期交通疏解及管线改迁     | 12,880.37            | 0.13%          | 12,092.92           | 0.13%          |
| 6 号线交通疏解及管线改迁       | 77,910.45            | 0.76%          | 70,622.23           | 0.77%          |
| 6 号线支线              | 35,544.84            | 0.35%          | 22,561.84           | 0.24%          |
| 8 号线交通疏解及管线改迁       | 34,141.60            | 0.33%          | 33,101.50           | 0.36%          |
| 8 号线一期              | 509,026.65           | 4.99%          | 436,038.51          | 4.73%          |
| 9 号线二期              | 578,422.74           | 5.67%          | 556,141.84          | 6.03%          |
| 9 号线二期交通疏解及管线改迁     | 36,957.54            | 0.36%          | 35,487.07           | 0.38%          |
| 9 号线二期南海大道支线        | 109,080.37           | 1.07%          | 104,215.42          | 1.13%          |
| 9 号线南海大道支线交通疏解及管线改迁 | 11,766.22            | 0.12%          | 11,766.22           | 0.13%          |
| 车公庙枢纽工程             | 179,210.37           | 1.76%          | 174,848.53          | 1.89%          |
| 大运综合交通枢纽            | 70,890.44            | 0.69%          | 35,292.90           | 0.38%          |
| 二期同步实施道路代建          | 20,319.71            | 0.20%          | 20,319.71           | 0.22%          |
| 岗厦北枢纽工程             | 255,036.69           | 2.50%          | 215,350.70          | 2.33%          |
| 轨道交通线网控制中心(Nocc)系统  | 106,652.40           | 1.04%          | 104,518.32          | 1.13%          |
| 桂庙路改造               | 11,818.55            | 0.12%          | 11,834.69           | 0.13%          |
| 黄木岗枢纽工程             | 72,438.61            | 0.71%          | 53,558.48           | 0.58%          |
| 前海北区场软基处理工程         | 60,148.25            | 0.59%          | 60,148.25           | 0.65%          |
| 前海枢纽工程              | 142,905.37           | 1.40%          | 141,783.43          | 1.54%          |
| 前海双界河路代建            | 11,280.84            | 0.11%          | 11,280.84           | 0.12%          |
| 前海学府路西段及规划七号路代建     | 30,240.99            | 0.30%          | 30,270.29           | 0.33%          |
| 国道 G205 改建工程        | 382,234.64           | 3.74%          | 382,213.73          | 4.14%          |
| 儿童医院改扩建工程           | 14,898.18            | 0.15%          | 14,898.18           | 0.16%          |
| 深圳市地铁文化体育公园及配套工程    | 49,182.06            | 0.48%          | 48,160.57           | 0.52%          |
| 一期同步工程              | 51,505.10            | 0.50%          | 51,495.35           | 0.56%          |
| 一期二期尾工              | 220,010.85           | 2.15%          | 250,574.87          | 2.72%          |
| 其他项目                | 231,075.62           | 2.26%          | 108,233.32          | 1.17%          |
| <b>合计</b>           | <b>10,210,359.38</b> | <b>100.00%</b> | <b>9,226,865.30</b> | <b>100.00%</b> |

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 241,850.02 万元、189,538.11 万元、187,656.57 万元及 187,607.26 万元，占总资产比例分别为 0.66%、0.48%、0.44% 及 0.43%；2018 年末较 2017 年末减少 52,311.91 万元，降幅 21.63%，主要系处置部分土地使用权；2019 年末较 2018 年末减少 1,881.54 万元，降幅 0.99%，变动幅度较小；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 49.31 万元，降幅 0.03%，变动幅度较小。

表 近一年又一期发行人无形资产账面价值情况

单位：万元

| 项目        | 2020 年 6 月末余额     | 2019 年末余额         |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 土地使用权     | 184,246.66        | 184,246.66        |
| 其中：铁路路基用地 | 184,246.66        | 184,246.66        |
| 软件        | 3,360.60          | 3,409.91          |
| <b>合计</b> | <b>187,607.26</b> | <b>187,656.57</b> |

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 509,412.53 万元、615,839.69 万元、846,246.13 万元及 971,200.60 万元，占总资产比例分别为 1.39%、1.57%、2.00% 及 2.21%；公司其他非流动资产 2018 年末较 2017 年末增加 106,427.16 万元，增幅 20.89%，主要系新增了对外投资，因此预付长期资产款项增加；2019 年末较 2018 年末增加 230,406.43 万元，增幅 37.41%，其中预付投资款增加 27.43 亿元，主要系对广深港客运专线、广东珠三角城际轨道系统、赣深铁路深圳段及广汕铁路的投资；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 124,954.47 万元，增幅 14.77%。

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        | 2020年6月末余额        | 2019年末            |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 预付投资款     | 746,800.00        | 746,800.00        |
| 预付长期资产款   | 224,400.60        | 99,446.13         |
| <b>合计</b> | <b>971,200.60</b> | <b>846,246.13</b> |

注：1、发行人投资广深港客运专线有限责任公司 4,352,590,000.00 元，由于持股方式尚

未明确，且尚未签订股东协议，广深港客运专线有限责任公司的章程、工商信息等尚未变更，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。2、发行人投资广东珠三角城际轨道交通有限公司 372,410,000.00 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东珠三角城际轨道交通有限公司的章程、工商信息等尚未变更，因此发行人将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。3、发行人投资赣深铁路（广东）有限公司 2,543,000,000.00 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，因此本公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。4、发行人投资广东广汕铁路有限责任公司 200,000,000.00 元，由于持股方式尚未明确，且尚未签订股东协议，广东广汕铁路有限责任公司的章程、工商信息等尚未变更，因此本公司将对其的投资款暂在其他非流动资产中列示。

## 2. 负债结构分析

表 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 6 月 30 日负债结构情况

单位：万元、%

| 项目            | 2020-6-30           |              | 2019-12-31          |              | 2018-12-31          |              | 2017-12-31          |              |
|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|               | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           |
| 流动负债：         |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |
| 短期借款          | 248,000.00          | 1.51         | 230,000.00          | 1.54         | 483,000.00          | 3.15         | 180,000.00          | 1.22         |
| 应付票据          | -                   | -            | -                   | 0.00         | -                   | 0.00         | -                   | 0.00         |
| 应付账款          | 1,862,556.88        | 11.37        | 2,300,085.63        | 15.44        | 1,640,501.18        | 10.71        | 1,571,104.58        | 10.65        |
| 预收款项          | 1,365,267.71        | 8.33         | 1,718,251.91        | 11.54        | 2,480,118.37        | 16.19        | 1,845,492.86        | 12.52        |
| 应付职工薪酬        | 95,180.14           | 0.58         | 132,103.02          | 0.89         | 122,515.60          | 0.80         | 81,120.74           | 0.55         |
| 应交税费          | 575,381.14          | 3.51         | 499,030.09          | 3.35         | 397,575.89          | 2.60         | 418,139.14          | 2.84         |
| 其他应付款         | 316,179.22          | 1.93         | 265,960.23          | 1.79         | 311,941.24          | 2.04         | 319,820.31          | 2.17         |
| 一年内到期的非流动负债   | 814,026.34          | 4.97         | 774,767.25          | 5.20         | 803,166.39          | 5.24         | 318,723.50          | 2.16         |
| 其他流动负债        | 1,100,000.00        | 6.71         | 800,000.00          | 5.37         | 300,000.00          | 1.96         | -                   | 0.00         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>6,376,591.42</b> | <b>38.92</b> | <b>6,720,198.11</b> | <b>45.12</b> | <b>6,538,818.67</b> | <b>42.69</b> | <b>4,734,401.13</b> | <b>32.11</b> |
| 非流动负债：        |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |
| 长期借款          | 5,079,362.93        | 31.00        | 5,014,279.65        | 33.67        | 4,579,484.32        | 29.90        | 5,613,078.04        | 38.07        |
| 应付债券          | 1,634,456.21        | 9.98         | 404,312.90          | 2.71         | 453,244.23          | 2.96         | 668,592.76          | 4.53         |
| 长期应付款         | 3,075,905.76        | 18.77        | 2,540,223.53        | 17.06        | 3,587,940.49        | 23.42        | 3,570,591.48        | 24.22        |
| 预计负债          | 2,676.97            | 0.02         | 6,443.36            | 0.04         | -                   | -            | -                   | -            |

| 项目             | 2020-6-30            |               | 2019-12-31           |               | 2018-12-31           |               | 2017-12-31           |               |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            |
| 递延收益           | 21,401.08            | 0.13          | 15,428.54            | 0.10          | 4,232.55             | 0.03          | 186.00               | 0.00          |
| 递延所得税负债        | 26.96                | 0.00          | 26.96                | 0.00          | 33.08                | 0.00          | 1,628.65             | 0.01          |
| 其他非流动负债        | 193,323.21           | 1.18          | 193,323.21           | 1.30          | 152,975.78           | 1.00          | 156,886.80           | 1.06          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>10,007,153.12</b> | <b>61.08</b>  | <b>8,174,038.15</b>  | <b>54.88</b>  | <b>8,777,910.46</b>  | <b>57.31</b>  | <b>10,010,963.74</b> | <b>67.89</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>16,383,744.54</b> | <b>100.00</b> | <b>14,894,236.27</b> | <b>100.00</b> | <b>15,316,729.13</b> | <b>100.00</b> | <b>14,745,364.87</b> | <b>100.00</b> |

最近三年又一期末，公司负债总额分别为 14,745,364.87 万元、15,316,729.13 万元、14,894,236.27 万元及 16,383,744.54 万元；2018 年末较 2017 年末增加 571,364.26 万元，增幅 3.87%，主要系地铁上盖物业项目的预售款增加；2019 年末较 2018 年末减少 422,492.86 万元，降幅 2.76%，变动幅度较小；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 1,489,508.28 万元，增幅 10.00%。近一年又一期占比较大的科目主要是长期借款、长期应付款、预收款项、应付票据及应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债。

#### （1）流动负债分析

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

##### ①短期借款

发行人短期借款主要是银行信用贷款；最近三年又一期末，公司短期借款分别为 180,000.00 万元、483,000.00 万元、230,000.00 万元及 248,000.00 万元，占总负债比例分别为 1.22%、3.15%、1.54%及 1.51%；2018 年末较 2017 年末增加 303,000.00 万元，增幅 168.33%，主要系随着发行人运营线路规模不断扩大，运营成本增加，运营资金需求随之增加，发行人提用短期借款用以补充流动资金及运营资金需求；2019 年末较 2018 年末减少 253,000.00 万元，降幅 52.38%，主要系信用借款到期偿还量增加；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 18,000.00 万元，增加 7.83%，变动幅度较小。

#### 表 近一年又一期发行人短期借款情况

单位：万元

| 项目   | 2020年6月末          | 2019年末            |
|------|-------------------|-------------------|
| 信用借款 | 248,000.00        | 230,000.00        |
| 合计   | <b>248,000.00</b> | <b>230,000.00</b> |

## ②应付账款

发行人应付账款科目主要是应付地铁建设施工方的工程款；最近三年又一期末，公司应付账款分别为 1,571,104.58 万元、1,640,501.18 万元、2,300,085.63 万元及 1,862,556.88 元，占总负债比例分别为 10.65%、10.71%、15.44% 及 11.37%；2018 年末较 2017 年末增加 69,396.60 万元，增幅 4.42%，变动幅度较小；2019 年末较 2018 年末增加 659,584.44 万元，增幅 40.21%，主要系应付地铁建设施工方工程款增加所致；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 437,528.75 万元，降幅 19.02%。

表 近一年又一期发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

| 项目   | 2020年6月末            |               | 2019年末              |               |
|------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|      | 余额                  | 占比            | 余额                  | 占比            |
| 1年以内 | 1,348,155.36        | 72.38         | 1,749,942.17        | 76.08         |
| 1-2年 | 271,054.64          | 14.55         | 269,525.86          | 11.72         |
| 2-3年 | 169,218.32          | 9.09          | 196,443.26          | 8.54          |
| 3年以上 | 74,128.56           | 3.98          | 84,174.33           | 3.66          |
| 合计   | <b>1,862,556.88</b> | <b>100.00</b> | <b>2,300,085.63</b> | <b>100.00</b> |

表 截至 2020 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     | 占应收账款余额合计数的比例 | 款项性质    | 是否为关联方 |
|--------------|------------|---------------|---------|--------|
| 中国中铁股份有限公司   | 267,631.13 | 14.37%        | 工程款、质保金 | 否      |
| 中国铁建股份有限公司   | 167,599.97 | 9.00%         | 工程款、质保金 | 否      |
| 中国电力建设股份有限公司 | 138,806.62 | 7.45%         | 工程款、质保金 | 否      |

| 单位名称           | 应付账款余额            | 占应收账款余额合计数的比例 | 款项性质    | 是否为关联方 |
|----------------|-------------------|---------------|---------|--------|
| 中国建筑股份有限公司     | 105,093.59        | 5.64%         | 工程款、质保金 | 否      |
| 中国建筑一局(集团)有限公司 | 77,550.22         | 4.16%         | 工程款、质保金 | 否      |
| <b>合计</b>      | <b>756,681.52</b> | <b>40.63%</b> |         |        |

### ③预收款项

发行人预收款项科目主要是地铁上盖物业项目预售回款；最近三年又一期末，公司预收款项分别为 1,845,492.86 万元、2,480,118.37 万元、1,718,251.91 万元及 1,365,267.71 万元，占总负债比例分别为 12.52%、16.19%、11.54% 及 8.33%；2018 年末较 2017 年末增加 634,625.51 万元，增幅 34.39%，主要系汇隆商务中心、深湾汇云中心二期、汇德大厦等项目预收款大幅增加；2019 年末较 2018 年末减少 761,866.46 万元，降幅 30.72%，主要系原预收款项转入收入，新增预收款较上年度有所减少；2020 年 6 月末较 2019 年末增加-352,984.20 万元，降幅 20.54%。

表 近一年又一期发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

| 项目             | 2020 年 6 月末         |               | 2019 年末             |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 余额                  | 占比            | 余额                  | 占比            |
| 1 年以内（含 1 年）   | 469,828.69          | 34.41         | 702,283.12          | 40.87         |
| 1 至 2 年（含 2 年） | 862,767.77          | 63.19         | 1,006,555.69        | 58.58         |
| 2 至 3 年（含 3 年） | 23,938.32           | 1.75          | 2,685.65            | 0.16          |
| 3 年以上          | 8,732.94            | 0.64          | 6,727.45            | 0.39          |
| <b>合计</b>      | <b>1,365,267.71</b> | <b>100.00</b> | <b>1,718,251.91</b> | <b>100.00</b> |

表 2020 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位：万元

| 单位名称 | 2020 年 6 月末 | 未偿还或未结转的原因 |
|------|-------------|------------|
| 谢莹   | 12,842.59   | 未入伙        |
| 金哲川  | 8,518.64    | 未入伙        |

|           |                  |          |
|-----------|------------------|----------|
| 周昭钦       | 8,121.91         | 未入伙      |
| 钱华        | 7,542.49         | 未入伙      |
| 赵晓娜       | 6,834.07         | 未入伙      |
| <b>合计</b> | <b>43,859.69</b> | <b>-</b> |

#### ④其他应付款

发行人其他应付款科目主要是地铁上盖物业项目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 319,820.31 万元、311,941.24 万元、265,960.23 万元及 316,179.22 万元，占总负债比例分别为 2.17%、2.04%、1.79% 及 1.93%；2018 年末较 2017 年末减少 7,879.07 万元，降幅 2.46%，变动幅度较小；2019 年末较 2018 年末减少 45,981.01 万元，降幅 14.74%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 50,218.99 万元，增幅 18.88%。

表 近一年又一期发行人其他应付款账龄情况

单位：万元、%

| 项目        | 2020 年 6 月末       |               | 2019 年末           |               |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           | 余额                | 占比            | 余额                | 占比            |
| 1年以内      | 113,034.02        | 65.73         | 62,925.53         | 52.21         |
| 1-2年      | 25,439.85         | 14.79         | 21,749.98         | 18.04         |
| 2-3年      | 20,899.76         | 12.15         | 24,283.86         | 20.15         |
| 3年以上      | 12,584.63         | 7.32          | 11,573.19         | 9.60          |
| <b>合计</b> | <b>171,958.26</b> | <b>100.00</b> | <b>120,532.56</b> | <b>100.00</b> |

表 2020 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

| 单位名称            | 2020 年 6 月末余额 | 未偿还或未结转的原因 | 是否为关联方 |
|-----------------|---------------|------------|--------|
| 深圳市龙岗区土地整备中心    | 9,330.00      | 临时用地补偿款    | 否      |
| 深圳市住房和建设局       | 6,589.00      | 事故拨款       | 否      |
| 深圳市泊寓租赁服务有限公司   | 4,600.00      | 押金         | 否      |
| 深圳市科筑建设管理有限公司   | 4,408.16      | 诚意金        | 否      |
| 中国太平洋财产保险股份有限公司 | 3,782.94      | 保险理赔       | 否      |

| 单位名称 | 2020 年 6 月末余额 | 未偿还或未结转的原因 | 是否为关联方 |
|------|---------------|------------|--------|
| 合计   | 28,710.09     | -          | -      |

#### ⑤应交税费

发行人应交税费科目主要包括应交土地增值税、增值税、所得税等项目。最近三年又一期末，公司应交税费分别为 418,139.14 万元、397,575.89 万元、499,030.09 万元及 575,381.14 万元，占总负债比例分别为 2.84%、2.60%、3.35% 及 3.51%；2018 年末较 2017 年末减少 20,563.25 万元，降幅 4.92%，主要系缴纳年初计提的土地增值税；2019 年末较 2018 年末增加 101,454.19 万元，增幅 25.52%，主要系地铁上盖物业销售项目增加，计提的土地增值税随之增加；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 76,351.05 万元，增幅 15.30%，变动幅度较小。

表 近一年又一期发行人应交税费情况

单位：万元

| 税项      | 2020 年 6 月末 | 2019 年末    |
|---------|-------------|------------|
| 土地增值税   | 557,967.72  | 475,113.93 |
| 增值税     | 5,752.78    | 10,637.78  |
| 企业所得税   | 9,113.43    | 10,243.25  |
| 简易计税增值税 | 25.06       | 10.93      |
| 城建税     | 1,080.96    | 920.51     |
| 个人所得税   | 610.25      | 1,160.45   |
| 教育费附加   | 772.27      | 507.61     |
| 印花税     | 55.78       | 432.37     |
| 其他税费    | 2.90        | 3.27       |
| 合计      | 575,381.14  | 499,030.09 |

#### 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 318,723.50 万元、803,166.39 万元、774,767.25 万元及 814,026.34 万元，占总负债比例分别为 2.16%、5.24%、5.20% 及 4.97%；2018 年末较 2017 年末增加 484,442.89 万元，

增幅 151.99%，主要系一年内到期的长期借款同比增加；2019 年末较 2018 年末减少 28,399.14 万元，降幅 3.54%，变化幅度较小；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 39,259.10 万元，增幅 5.07%，变化幅度较小。

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          | 2020 年 6 月末       | 2019 年末           |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 668,795.75        | 638,272.00        |
| 一年内到期的应付债券  | 120,000.00        | 105,000.00        |
| 一年内到期的长期应付款 | 25,230.60         | 31,495.25         |
| <b>合计</b>   | <b>814,026.34</b> | <b>774,767.25</b> |

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 0.00 万元、300,000.00 万元、800,000.00 万元及 1,100,000.00 万元，占总负债比例分别为 0.00%、1.96%、5.37% 及 6.71%；2018 年末较 2017 年末增加 300,000.00 万元，主要系发行了两期 270 天期限共计 300,000.00 万元的超短期融资券；2019 年末较 2018 年末增加 500,000.00 万元，增幅 166.67%，主要系发行了四期共计 800,000.00 万元的超短期融资券；2020 年 6 月末较 2019 年末增加了 300,000.00 万元，增幅 37.50%，主要系新发行超短期融资券所致。

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      |
|---------|----------------|-----------|------------|-------|-----------|
| 2018 年末 | 18 深圳地铁 SCP001 | 20,000.00 | 2018/12/13 | 270 天 | 20,000.00 |
|         | 18 深圳地铁 SCP002 | 10,000.00 | 2018/12/13 | 270 天 | 10,000.00 |
| 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 |

| 时间              | 债券名称           | 面值         | 发行日期       | 债券期限  | 发行金额       |
|-----------------|----------------|------------|------------|-------|------------|
| 2020 年 6 月<br>末 | 19 深圳地铁 SCP005 | 200,000.00 | 2019-11-20 | 270 天 | 200,000.00 |
|                 | 19 深圳地铁 SCP006 | 300,000.00 | 2019-12-4  | 270 天 | 300,000.00 |
|                 | 20 深圳地铁 SCP001 | 100,000.00 | 2020-1-6   | 198 天 | 100,000.00 |
|                 | 20 深圳地铁 SCP002 | 200,000.00 | 2020-3-10  | 133 天 | 200,000.00 |
|                 | 20 深圳地铁 SCP003 | 100,000.00 | 2020-4-29  | 267 天 | 100,000.00 |
|                 | 20 深圳地铁 SCP004 | 100,000.00 | 2020-6-3   | 270 天 | 100,000.00 |
|                 | 20 深圳地铁 G3     | 100,000.00 | 2020-3-20  | 1 年   | 100,000.00 |

## （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，这与地铁建设和营运长长期限相匹配，并购贷款主要用于收购万科股权。最近三年又一期末，公司长期借款分别为 5,613,078.04 万元、4,579,484.32 万元、5,014,279.65 万元及 5,079,362.93 万元，占总负债比例分别为 38.07%、29.90%、33.67%及 31.00%；2018 年末较 2017 年末减少 1,033,593.72 万元，降幅 18.41%，主要系偿还了部分银行借款；2019 年末较 2018 年末增加 434,795.33 万元，增幅 9.49%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加了 65,083.28 万元，增幅 1.30%，变化幅度较小。

表 近一年又一期发行人长期借款情况

单位：万元

| 项目           | 2020 年 6 月末         | 2019 年末             |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 信用借款         | 5,748,158.68        | 5,652,551.65        |
| 减：一年内到期的长期借款 | 668,795.75          | 638,272.00          |
| <b>合计</b>    | <b>5,079,362.93</b> | <b>5,014,279.65</b> |

### ②应付债券

最近三年又一期末，公司应付债券分别为 668,592.76 万元、453,244.23 万元、404,312.90 万元及 1,634,456.21 万元，占总负债比例分别为 4.53%、2.96%、2.71% 及 9.98%；2018 年末较 2017 年末减少 215,348.53 万元，降幅 32.21%，主要系“13 深地铁 MTN001”到期兑付；2019 年末较 2018 年末减少 48,931.33 万元，降幅 10.08%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 1,230,143.31 万元，增幅 304.26%，主要系期内新发行企业债券和公司债券所致。

表 截至 2020 年 6 月末发行人债券余额情况

单位：万元

| 证券名称           | 2020 年 6 月末         |
|----------------|---------------------|
| 13 鹏地铁债 01     | 149,713.79          |
| 13 鹏地铁债 02     | 134,742.41          |
| 20 深地铁债 01     | 300,000.00          |
| 20 深地铁债 02     | 300,000.00          |
| 20 深铁 01       | 300,000.00          |
| 20 深铁 G2       | 150,000.00          |
| 20 深圳地铁 MTN001 | 300,000.00          |
| 合计             | <b>1,634,456.20</b> |

③长期应付款

最近三年又一期末，公司长期应付款分别为 3,570,591.48 万元、3,587,940.49 万元、2,540,223.53 万元及 3,075,905.76 元，占总负债比例分别为 24.22%、23.42%、17.06% 及 18.77%；2018 年末较 2017 年末增加 17,349.01 万元，增幅 0.49%，变动幅度较小；2019 年末较 2018 年末减少 1,047,716.96 万元，降幅 29.20%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 535,682.23 万元，增幅 21.09%。

表 近一年又一期发行人长期应付款明细

单位：万元

| 项目      | 2020 年 6 月末 | 2019 年末   |
|---------|-------------|-----------|
| 长期应付款   |             | -         |
| 应付融资租赁款 | 31,876.54   | 40,813.02 |

| 项目                   | 2020 年 6 月末      | 2019 年末          |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>减：一年内到期长期应付款</b>  | <b>31,876.54</b> | <b>31,495.25</b> |
| <b>小计</b>            | <b>-</b>         | <b>9,317.77</b>  |
| <b>专项应付款</b>         |                  |                  |
| 14 号线                | 945,000.00       | 500,000.00       |
| 轨道交通线网控制中心(Nocc)系统   | 110,500.00       | 110,500.00       |
| 一期同步工程               | 75,938.19        | 75,938.19        |
| 深圳北站综合交通枢纽配套工程       | 72,055.62        | 72,055.62        |
| 前海北区场地及道路软基处理工程      | 89,000.00        | 89,000.00        |
| 前海枢纽工程               | 206,597.00       | 206,597.00       |
| 轨道二期（5、2 号线）同步实施道路工程 | 32,000.00        | 32,000.00        |
| 1、2、5 号线同步实施行人过街设施工程 | 22,531.06        | 22,531.06        |
| 前海片区学府路西段及规划七号路工程    | 44,000.00        | 44,000.00        |
| 轨道交通应急指挥中心（TCC）系统    | 2,776.01         | 2,776.01         |
| 蛇口西保障性住房             | 85,362.40        | 85,362.40        |
| 塘朗保障性住房              | 218,947.50       | 218,947.50       |
| 车公庙综合枢纽工程            | 230,000.00       | 230,000.00       |
| 6 号线交通疏解及管线改迁        | 144,000.00       | 144,000.00       |
| 平湖综合交通枢纽             | 300.00           | 300.00           |
| 福强-沙嘴路人行地下通道         | 8,000.00         | 8,000.00         |
| 安托山人才房               | 24,000.00        | 24,000.00        |
| 国道 G205 改建工程         | 412,000.00       | 412,000.00       |
| 福田枢纽工程               | -                | -                |
| 布吉枢纽工程               | 23,775.01        | 23,775.01        |
| 横岗车辆段物业开发            | 92,974.12        | 92,974.12        |
| 益田村中心广场地下停车库         | 36,700.00        | 36,700.00        |
| 儿童医院改扩建工程            | 14,750.82        | 14,750.82        |
| 益田村 3 号地块            | 9,951.55         | 9,951.55         |
| 3 号线行人过街通道工程         | 8,000.00         | 8,000.00         |

| 项目              | 2020 年 6 月末         | 2019 年末             |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| 六联收费站           | 632.47              | 632.47              |
| 龙岗枢纽工程          | 400.00              | 400.00              |
| 8 号线交通疏解及管线改迁   | 15,000.00           | 15,000.00           |
| 10 号线交通疏解及管线改迁  | 20,000.00           | 20,000.00           |
| 2 号线三期交通疏解及管线改迁 | 3,600.00            | 3,600.00            |
| 松岗车辆段保障性住房      | 14,714.00           | 14,714.00           |
| 5 号线西延线前期工程     | 1,000.00            | 1,000.00            |
| 12 号线共建管廊工程     | 300.00              | 300.00              |
| 13 号线共建管廊工程     | 300.00              | 300.00              |
| 14 号线共建管廊工程     | 300.00              | 300.00              |
| 16 号线共建管廊工程     | 300.00              | 300.00              |
| 岗厦北枢纽工程         | 10,000.00           | 10,000.00           |
| 坪西路综合管廊项目       | 200.00              | 200.00              |
| 深茂铁路深圳段项目       | 100,000.00          | -                   |
| 小计              | <b>3,075,905.75</b> | <b>2,530,905.76</b> |
| 合计              | <b>3,075,905.75</b> | <b>2,540,223.53</b> |

### 3. 所有者权益结构分析

表 近三年又一期发行人合并报表所有者权益情况

单位：万元、%

| 项目                | 2020 年 6 月末   |       | 2019 年末       |       | 2018 年末       |       | 2017 年末       |       |
|-------------------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|
|                   | 金额            | 占比    | 金额            | 占比    | 金额            | 占比    | 金额            | 占比    |
| 所有者权益<br>(或股东权益)： |               |       |               |       |               |       |               |       |
| 实收资本              | 4,407,136.00  | 15.98 | 4,407,136.00  | 16.09 | 4,407,136.00  | 18.45 | 4,407,136.00  | 20.10 |
| 资本公积              | 21,182,434.99 | 76.79 | 20,973,127.98 | 76.59 | 18,533,767.72 | 77.61 | 17,241,244.66 | 78.62 |
| 其它综合收益            | -62,221.18    | -0.23 | -61,854.99    | -0.23 | -78,117.53    | -0.33 | -1,436.00     | -0.01 |
| 专项储备              | 527.27        | 0.00  | 431.61        | 0.00  | 295.53        | 0.00  | 5.42          | 0.00  |
| 盈余公积              | 251,314.39    | 0.91  | 251,314.39    | 0.92  | 125,895.49    | 0.53  | 47,949.05     | 0.22  |

| 项目            | 2020 年 6 月末          |               | 2019 年末              |               | 2018 年末              |               | 2017 年末              |               |
|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|               | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            | 金额                   | 占比            |
| 所有者权益（或股东权益）： |                      |               |                      |               |                      |               |                      |               |
| 未分配利润         | 1,650,043.14         | 5.98          | 1,650,021.15         | 6.03          | 713,063.30           | 2.99          | 41,466.29            | 0.19          |
| 归属于母公司所有者权益合计 | <b>27,429,234.61</b> | <b>99.44</b>  | <b>27,220,176.14</b> | <b>99.40</b>  | <b>23,702,040.51</b> | <b>99.25</b>  | <b>21,736,365.42</b> | <b>99.12</b>  |
| 少数股东权益        | 154,639.55           | 0.56          | 164,597.53           | 0.60          | 178,814.48           | 0.75          | 192,744.76           | 0.88          |
| 所有者权益合计       | <b>27,583,874.16</b> | <b>100.00</b> | <b>27,384,773.67</b> | <b>100.00</b> | <b>23,880,854.99</b> | <b>100.00</b> | <b>21,929,110.18</b> | <b>100.00</b> |

最近三年又一期末，发行人所有者权益分别为 21,929,110.181 万元、23,880,854.99 万元、27,384,773.67 万元及 27,583,874.16 万元。公司所有者权益 2018 年末较 2017 年末增加 1,951,744.81 万元，增幅 8.90%；2019 年末较 2018 年末增加 3,503,918.68 万元，增幅 14.67%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 199,100.48 4 万元，增幅 0.06%。

#### （1）实收资本

最近三年又一期末，发行人实收资本均为 4,407,136.00 万元，占所有者权益比例分别为 20.10%、18.45%、16.09% 及 15.98%；近三年又一期末实收资本均无变化。

表 近一年又一期发行人实收资本情况

单位：万元

| 投资者名称          | 2019 年末             | 本期增减 | 2020 年 6 月末         |
|----------------|---------------------|------|---------------------|
| 深圳市国有资产监督管理委员会 | 4,407,136.00        | -    | 4,407,136.00        |
| 合计             | <b>4,407,136.00</b> | -    | <b>4,407,136.00</b> |

#### （2）资本公积

发行人资本公积科目主要是深圳市政府以土地作价增资及用于地铁线路建设的财政拨款。最近三年又一期末，发行人资本公积分别为 17,241,244.66 万元、18,533,767.72 万元、20,973,127.98 万元及 21,182,434.99 万元，占所有者权益比例分别为 78.62%、77.61%、76.59% 及 76.79%。2018 年末较 2017 年末增加

1,292,523.06 万元，增幅 7.50%；2019 年末较 2018 年末增加 2,439,360.26 万元，增幅 13.16%；2020 年 6 月末较 2019 年末增加 209,307.01 万元，增幅 1.00%。

表 近一年又一期发行人资本公积情况

单位：万元

| 项目     | 2020 年 6 月末          | 2019 年末              |
|--------|----------------------|----------------------|
| 股本溢价   | 822,112.52           | 822,112.52           |
| 其他资本公积 | 20,314,825.22        | 20,151,015.46        |
| 合计     | <b>21,136,937.73</b> | <b>20,973,127.98</b> |

### （3）未分配利润

最近三年又一期末，发行人未分配利润分别为 41,466.29 万元、713,063.30 万元、1,650,021.15 万元及 1,650,043.14 万元。2018 年末较 2017 年末增加 671,597.01 万元，增幅 1,619.62%；2019 年末较 2018 年末增加 936,957.85 万元，增幅 131.40%；2020 年 6 月末较 2019 年末减少 21.99 万元，降幅 0.00%。近三年发行人未分配利润增加主要原因是发行人及其参股公司经营状况良好，净利润增加。

## （二）现金流量分析

表 近三年又一期发行人合并报表现金流情况

单位：万元

| 项目                   | 2020 年 1-6 月         | 2019 年度              | 2018 年度              | 2017 年度              |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 506,649.29           | 3,732,288.47         | 2,024,648.39         | 2,405,299.62         |
| 经营活动现金流出小计           | 1,310,079.49         | 1,600,324.42         | 1,485,226.85         | 1,918,877.07         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-803,430.20</b>   | <b>2,131,964.05</b>  | <b>539,421.54</b>    | <b>486,422.55</b>    |
| 投资活动现金流入小计           | 6,158.60             | 341,676.93           | 382,845.44           | 269,182.05           |
| 投资活动现金流出小计           | 1,787,731.08         | 3,820,759.55         | 2,344,595.32         | 9,215,456.19         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-1,781,572.48</b> | <b>-3,479,082.61</b> | <b>-1,961,749.88</b> | <b>-8,946,274.14</b> |
| 筹资活动现金流入小计           | 3,372,743.03         | 3,666,467.33         | 2,306,458.28         | 9,177,100.00         |
| 筹资活动现金流出小计           | 1,174,004.87         | 2,362,324.17         | 1,405,937.43         | 1,927,548.59         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>2,198,738.16</b>  | <b>1,304,143.16</b>  | <b>900,520.85</b>    | <b>7,249,551.41</b>  |
| 汇率变动产生的现金流量净额        | -                    | -243.49              | 258.32               | -1,187.09            |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>-386,264.53</b>   | <b>-43,218.90</b>    | <b>-521,549.17</b>   | <b>-1,211,487.27</b> |

## 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 486,422.55 万元、539,421.54 万元、2,131,964.05 万元和-803,430.20 万元。其中，2018 年较 2017 年增加了 52,998.99 万元，增幅 10.90%，主要系理财产品赎回；2019 年较 2018 年增加 1,592,542.50 万元，增幅 295.23%，主要系 2019 年较 2018 年同期理财产品到期赎回量有所增加；2020 年 1-6 月较 2019 年同期减少 2,126,060.80 万元，降幅 160.74%，主要系上年同期赎回到期理财产品 70 亿元；其次，受疫情影响，票务收入现金流亦有一定减小。

## 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-8,946,274.14 万元、-1,961,749.88 万元、-3,479,082.61 万元和-1,781,572.48 万元。公司近年来在项目建设、股权投资方面投入较多，使得大量现金流出，2017 年由于收购万科股权使得投资支付的现金大幅增加，导致 2017 年出现巨额投资活动现金净流出。2020 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额比去年同期减少 579,203.17 万元，同比减 48.17%，主要原因系本期购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期增加导致现金流出增加所致。

## 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 7,249,551.41 万元、900,520.85 万元、1,304,143.16 万元和 2,198,738.16 万元。其中，2017 年公司筹资活动产生的现金流量净额较大，主要是因为收购万科股权所需资金通过资金筹措，使得筹资现金流入增加所致。2018 年较 2017 年减少 6,349,030.56 万元，降幅 87.58%，主要系 2017 年收购万科股权进行了大量融资，2018 年相对 2017 年没有大额筹资流入；2019 年较 2018 年增加 403,622.31 万元，增幅 44.82%，主要系发行人下半年发行了多期超短期融资票据；2020 年 1-6 月较 2019 年同期增加 1,487,364.66 万元，同比增长 209.08%，主要系发行人于上半年发行了多期票据及企业债、公司债所致。

## （三）偿债能力分析

表 报告期内发行人偿债能力情况

| 项目              | 2020 年 1-6 月/末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|-----------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 资产负债率（%）        | 37.26          | 35.23     | 39.08     | 40.21     |
| 流动比率            | 1.32           | 1.21      | 1.57      | 2.19      |
| 速动比率            | 0.44           | 0.46      | 0.75      | 1.08      |
| EBITDA（亿元）      | 47.23          | 175.57    | 128.36    | 105.18    |
| EBITDA 全部债务比（%） | 4.76           | 22.71     | 18.71     | 14.73     |
| EBITDA 利息保障倍数   | 2.64           | 5.77      | 4.04      | 3.92      |

近三年又一期，公司资产负债率分别为 40.21%、39.08%、35.23% 和 37.26%，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 2.19、1.57、1.21 和 1.32，速动比率分别为 1.08、0.75、0.46 和 0.44，总体呈现下降态势。从长期偿债能力来看，公司近三年 EBITDA 逐年增长，对本期债券偿付具有较强的覆盖能力。综合来看，公司的偿债能力较高。

#### （四）盈利能力分析

##### 1. 盈利情况分析

表 报告期内发行人盈利能力情况

单位：万元

| 项目            | 2020 年 1-6 月 | 2019 年       | 2018 年       | 2017 年       |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业总收入         | 679,536.63   | 2,099,000.50 | 1,132,553.82 | 1,420,606.72 |
| 营业成本          | 598,908.14   | 1,429,462.82 | 1,031,276.15 | 900,572.97   |
| 投资收益          | 356,365.88   | 1,172,504.20 | 1,037,204.74 | 725,420.24   |
| 营业利润          | 169,854.59   | 1,179,426.44 | 713,799.50   | 664,432.71   |
| 利润总额          | 170,136.59   | 1,168,887.86 | 712,156.85   | 665,168.56   |
| 净利润           | 169,026.07   | 1,166,741.11 | 711,458.12   | 660,502.48   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 179,075.37   | 1,181,209.63 | 725,203.52   | 672,015.68   |
| 营业毛利率（%）      | 11.87        | 31.90        | 8.94         | 36.61        |
| 平均总资产回报率（%）   | 0.77         | 3.38         | 2.56         | 2.87         |
| 加权平均净资产收益率（%） | 0.62         | 4.77         | 3.19         | 3.62         |

##### （1）营业总收入

近三年又一期，发行人营业收入分别为 1,420,606.72 万元、1,132,553.82 万元、2,099,000.50 万元及 679,536.63 万元。2018 年较 2017 年减少 288,052.90 万元，降幅 20.28%，主要系地铁上盖物业开发收入减少；2019 年较 2018 年增加 966,446.68 万元，增幅 85.33%，主要系本期地铁上盖物业开发收入结转增加；2020 年 1-6 月较 2019 年同期减少 414,892.33 万元，降幅 37.91%，主要受到新冠肺炎疫情疫情影响，上半年业务收入有所收缩。

## （2）营业成本

近三年又一期，公司营业成本分别为 900,572.97 万元、1,031,276.15 万元、1,429,462.82 万元和 598,908.14 万元。2018 年较 2017 年增加 130,703.18 万元，增幅 14.51%；2019 年较 2018 年增加 398,186.67 万元，增幅 38.61%，公司营业成本上升主要是运营成本增加，以及部分地铁上盖物业项目确认结转成本所致；2020 年 1-6 月较上年同期减少 94,477.44 万元，降幅 13.63%。

## （3）投资收益

近三年又一期，公司投资收益分别为 725,420.24 万元、1,037,204.74 万元、1,172,504.20 万元及 356,365.88 万元。2018 年较 2017 年增加 311,784.50 万元，增幅 42.98%；2019 年较 2018 年增加 135,299.46 万元，增幅 13.04%，投资收益逐年增加主要系万科股权投资收益增加；2020 年 1-6 月较上年同期增加 27,459.01 万元，增幅 8.35%。

## （4）营业利润和净利润

近三年又一期，公司营业利润分别为 664,432.71 万元、713,799.50 万元、1,179,426.44 万元和 169,854.59 万元；净利润分别为 660,502.48 万元、711,458.12 万元、1,166,741.11 万元和 169,026.07 万元。2018 年营业利润和净利润较 2017 年分别增加 49,366.79 万元和 50,955.64 万元，增幅分别为 7.43%、7.71%，主要系万科股权投资收益导致的上升。2019 年营业利润和净利润较 2018 年分别增加 465,626.94 万元及 455,282.99 万元，增幅分别为 65.23%及 63.99%，主要系利润率较高的地铁上盖物业开发收入增加导致。2020 年 1-6 月营业利润和净利润较 2019 年同期分别减少 233,182.96 万元和 230,153.65 万元，降幅分别为 57.86%和 57.66%，主要系受到新冠肺炎疫情疫情影响，上半年利润水平有所收缩。

## （5）盈利能力指标分析

近三年又一期，公司营业毛利率分别为 36.61%、8.94%、31.9%和 11.87%，2017 年的营业毛利率较高主要是因为大部分收入来自于地铁上盖物业开发项目，该业务板块的毛利水平较高。2018 年毛利率较上年减少 27.66 个百分点，主要系地铁上盖物业开发收入结转减少及地铁运营成本增加。2019 年毛利率较上年增加 22.96 个百分点，修复显著，主要原因系地铁上盖物业板块毛利率较高。2020 年 1-6 月毛利率较上年同期减少 24.78 个百分点，主要系受到新冠肺炎疫情影响，上半年毛利下降所致。近三年又一期，公司的加权平均净资产收益率分别为 3.62%、3.19%、4.77%和 0.62%；平均总资产回报率分别为 2.87%、2.56%、3.38%和 0.77%。总资产收益率和净资产收益率都处于较低水平；2017 年加权平均净资产收益率及平均总资产回报率增幅较大的原因主要因为确认了大量的地铁上盖物业项目的销售收入，该板块业务利润率较高。综合来看，发行人的毛利水平较好，但是由于发行人地铁和铁路的建设及运营属于重资产、高成本业务，导致其净资产收益率和总资产收益率较低。

## 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             | 2020 年 1-6 月      | 2019 年度           | 2018 年度           | 2017 年度           |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 销售费用           | 2,352.51          | 7,123.93          | 7,197.19          | 13,454.86         |
| 管理费用           | 37,119.86         | 93,871.41         | 55,069.47         | 45,362.42         |
| 研发费用           | 1,072.18          | 4,522.93          | 2,846.08          | 2,272.31          |
| 财务费用           | 135,604.27        | 257,354.93        | 294,739.83        | 249,267.60        |
| <b>期间费用合计</b>  | <b>176,148.82</b> | <b>362,873.19</b> | <b>359,852.57</b> | <b>310,357.19</b> |
| <b>占营业收入比重</b> | <b>25.92%</b>     | <b>17.29%</b>     | <b>31.77%</b>     | <b>21.85%</b>     |

近三年又一期，公司期间费用合计分别为 310,357.19 万元、359,852.57 万元、362,873.19 万元和 176,148.82 万元，公司期间费用合计占营业收入比例分别为 21.85%、31.77%、17.29%和 25.92%。

### （1）销售费用

公司 2018 年销售费用较 2017 年减少 6,257.67 万元，降幅 46.51%，主要系本期无新开盘项目；2019 年较 2018 年减少 73.27 万元，降幅 1.02%，变动幅度较小；2020 年 1-6 月较 2019 年同期增加 37.40 万元，增幅 1.62%。

## （2）管理费用

公司 2018 年管理费用较 2017 年增加 9,707.05 万元，增幅 21.40%；2019 年较 2018 年增加 38,801.93 万元，增幅 70.46%；2020 年 1-6 月较 2019 年同期增加 7,556.49 万元，增幅 25.56%，发行人管理费用的增加主要系因为表内单位增加，及随着地铁运营线路的增加，公司效益不断提升，办公费用及员工薪酬福利随之上涨。

## （3）财务费用

公司 2017 年财务费用较上年增加了 102,450.55 万元，增幅为 69.78%；2018 年较上年增加了 45,472.23 万元，增幅为 18.24%；2019 年较上年减少 37,385.83 万元，降幅 12.68%。2020 年 1-6 月较 2019 年同期增加 6,819.72 万元，增幅 5.30%。

## （五）营运能力分析

表 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营运能力情况

| 项 目     | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---------|--------------|--------|--------|--------|
| 存货周转率   | 0.11         | 0.27   | 0.19   | 0.18   |
| 应收账款周转率 | 6.72         | 24.83  | 11.29  | 17.56  |

近三年又一期，公司的应收账款周转率分别为 17.56 次/年、11.29 次/年、24.83 次/年和 6.72 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 0.18 次/年、0.19 次/年、0.27 次/年和 0.11 次/年，发行人存货主要为地铁上盖物业项目的开发成本，该类项目建设期较长，使得存货周转比率较低。

## 七、公司有息债务情况

### （一）有息债务总体情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人有息债务余额为 9,920,845.48 万元，具体情况如下：

**表 截至 2020 年 6 月 30 日发行人有息负债总体情况表**

单位：万元

| 项目                  | 2020 年 6 月 30 日     | 占比             |
|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>1 年以内到期的有息负债</b> |                     |                |
| 短期借款                | 248,000.00          | 2.50%          |
| 一年内到期的非流动负债         | 814,026.34          | 8.21%          |
| 其他流动负债              | 1,100,000.00        | 11.09%         |
| <b>1 年以后到期的有息负债</b> |                     |                |
| 长期借款                | 5,079,362.93        | 51.20%         |
| 应付债券                | 1,634,456.21        | 16.47%         |
| 专项债                 | 1,045,000.00        | 10.53%         |
| <b>合计</b>           | <b>9,920,845.48</b> | <b>100.00%</b> |

### （二）有息债务期限结构

截至 2020 年 6 月 30 日，公司有息债务期限结构情况如下所示：

**表：截至 2020 年 6 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        | 248,000.00          | -                   | -                 | -                   | <b>248,000.00</b>   |
| 一年内到期的非流动负债 | 814,026.34          | -                   | -                 | -                   | <b>814,026.34</b>   |
| 其他流动负债      | 1,100,000.00        | -                   | -                 | -                   | <b>1,100,000.00</b> |
| 长期借款        | -                   | 2,486,808.95        | 230,167.98        | 2,362,386.00        | <b>5,079,362.93</b> |
| 应付债券        | -                   | 1,199,713.79        | 134,742.41        | 300,000.00          | <b>1,634,456.21</b> |
| 专项债         | -                   | 200,000             | 300,000           | 545,000             | <b>1,045,000.00</b> |
| <b>合计</b>   | <b>2,162,026.34</b> | <b>3,886,522.74</b> | <b>365,210.39</b> | <b>3,207,386.00</b> | <b>9,920,845.48</b> |

### （三）有息债务信用融资与担保融资的结构

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人有息负债担保结构情况如下：

## 截至 2020 年 6 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        | 248,000.00          | -    | -    | -    | 248,000.00          |
| 一年内到期的非流动负债 | 814,026.34          | -    | -    | -    | 814,026.34          |
| 其他流动负债      | 1,100,000.00        |      |      |      | 1,100,000.00        |
| 长期借款        | 5,079,362.93        | -    | -    | -    | 5,079,362.93        |
| 应付债券        | 1,634,456.21        | -    | -    | -    | 1,634,456.21        |
| 专项债         | 1,045,000.00        | -    | -    | -    | 1,045,000.00        |
| 合计          | <b>9,920,845.48</b> | -    | -    | -    | <b>9,920,845.48</b> |

## 八、其他重要事项

## (一) 对外担保情况

根据深地铁董纪【2013】05 号，发行人董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，截至 2020 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 82.36 亿元，并与银行签署了担保合同。

截至 2020 年 6 月末，发行人无其他对外担保事项。

## (二) 发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁及报告期内的行政处罚事项

截至 2020 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，不属于可能对本次发行构成实质性不利影响的重大违法违规行为。截至 2020 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 2020 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**

| 序号 | 原告                    | 被告                                               | 案由         | 受理法院                | 标的额      | 案件进展情况                                                                                                                                          |
|----|-----------------------|--------------------------------------------------|------------|---------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                       |                                                  |            |                     | (万元)     |                                                                                                                                                 |
| 1  | 中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳福田区支行 | 深圳市地铁集团有限公司                                      | 购房合同纠纷案件   | 深圳仲裁委员会             | 1,610.46 | 已裁决，裁决公司对谢国礼所拖欠的借款本金、利息、罚息、复利合计 16,104,597.54（暂计至 2018 年 6 月 11 日）及仲裁费（149,132 元）、财产保全费（5000 元）承担连带清偿责任。现阶段邮储银行未向法院申请强制执行，公司与邮储银行正在就实施调解方案进行沟通。 |
| 2  | 林林谦                   | 深圳市地铁集团有限公司                                      | 工程合同纠纷案件   | 前海法院                | 2,879.10 | 2020 年 6 月 2 日收到中院裁定，中级人民法院认为一审法院仅根据生效判决书查明事实即认定林林谦不是涉案工程实际施工人，依据不足，裁定发回一审法院审理。前海法院定于 2020 年 9 月 15 日开庭。                                        |
| 3  | 中国电子器材有限公司            | 深圳平南铁路有限公司等（发行人子公司）                              | 侵权责任纠纷     | 深圳福田区人民法院、深圳市中级人民法院 | 2,213.58 | 二审已判决并执行完毕。二审判决深圳快捷联通物流公司对火灾损失承担 80% 责任，壮辉公司和平南公司共同承担 20% 赔偿责任。经与壮辉公司协商，已由壮辉公司全额承担 20% 的赔偿金额，平南公司未承担赔偿金额。                                       |
| 4  | 中铁二局                  | 深圳平南铁路有限公司（发行人子公司）                               | 建设工程施工合同纠纷 | 深圳市南山区人民法院          | 1,352.29 | 二审已判决，判决维持一审判决第二、四项，原告（反诉被告）向平南公司支付超付的工程款 891464.34 元。                                                                                          |
| 5  | 邱雁鸣                   | 深圳市下水径股份合作公司、中铁二局第五工程有限公司、深圳市地铁集团有限公司            | 财产损害赔偿纠纷   | 广东省深圳市龙岗区人民法院       | 1,485.09 | 一审胜诉；二审已开庭、未结                                                                                                                                   |
| 6  | 中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司  | 1.华润置地有限公司；2.希润（深圳）地产有限公司；3.润福（深圳）地产有限公司；4.华润置地前 | 保险人代位求偿权纠纷 | 前海合作区法院             | 4,782.94 | 一审审理中                                                                                                                                           |

| 序号 | 原告             | 被告                                                                          | 案由       | 受理法院       | 标的额       | 案件进展情况                    |
|----|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|---------------------------|
|    |                |                                                                             |          |            | (万元)      |                           |
|    |                | 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 |          |            |           |                           |
| 7  | 中集天达空港         | 中铁二十二局集团有限公司、深圳市地铁集团有限公司                                                    | 财产损害赔偿纠纷 | 深圳中院       | 17,014.77 | 一审二次开庭未通知                 |
| 8  | 深圳时尚商业地产集团有限公司 | 深圳市地铁集团有限公司                                                                 | 租赁合同纠纷   | 深圳仲裁委员会    | 3,063.50  | 于 2020 年 10 月 30 日开庭，暂无结果 |
| 9  | 深圳市高远科技开发有限公司  | 深圳市地铁集团有限公司、中建交通建设集团有限公司深圳分公司、中建交通建设集团有限公司                                  | 财产损害赔偿纠纷 | 深圳市罗湖区人民法院 | 2212.1068 | 一审审理中                     |
| 10 | 深圳市知本投资集团有限公司  | 深圳市地铁集团有限公司                                                                 | 合同纠纷     | 深圳市中级人民法院  | 2,334.94  | 二审已判决，发行人不承担责任            |
| 11 | 深圳市地铁集团有限公司    | 中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行                                                          | 保证合同纠纷   | 深圳市福田区人民法院 | 1637.7820 | 已于 2020 年 10 月 29 日向法院立案  |

### （三）资产受限情况

截至 2020 年 6 月末，发行人的受限货币资金为 0.41 亿元，主要为履约保证金。发行人以地铁二期机车车辆和地铁一期隧道洞体以及二期 3 号线首期段工程车辆和西延段工程车辆及西延段车辆牵引系统和制动系统等固定资产作为标的物向建信金融租赁有限公司办理融资租赁业务，融资租赁致使所有权受限的固定资产原值为 25.17 亿元。

### （四）其他或有事项

#### 1. 开具工程保函事项

截至 2019 年末，发行人开具的未到期工程保函 34,136.13 万元。

#### 2. 资产未在账面体现相关事项

发行人之子公司深圳市市政设计研究院有限公司于 1999 年 8 月与深圳市规划国土局龙岗所、深圳龙岗融发投资有限公司签订协议书，协议约定以深圳龙岗融发投资有限公司位于深圳市福田区上步南路国企大厦商品房永富楼 28 层 G 号

单元抵押偿还深圳市规划国土局龙岗所龙城大道北段拆迁费及 1998 年度土地使用费 962,371.80 元，深圳市规划国土局龙岗所以此房产作价支付市政设计院设计费。该房建筑面积为 101.58 平方米，折后计价 1,031,773.89 元。深圳市规划国土局龙岗所将所欠市政设计院设计费 141.40 万元扣除市政设计院购买市政龙岗融发投资有限公司房产费用 962,371.80 元后，余额逐步支付给市政设计院。但至今未能办理房产证，该资产未在账面反映，并且也未确认对应的工程收入和应收账款。

### 3. 地铁四号线一期工程移交事项

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

### 4. 关于子公司实收资本未到位情况说明

深圳市龙岗区投资控股集团有限公司对发行人之子公司深圳市地铁三号线投资有限公司出资 3 亿元，出资比例 20%。截至 2020 年 6 月末，该股东尚有 2 亿元出资款未到位。

### 5. 深圳地铁横岗车辆段综合物业开发项目合作开发说明

发行人将深圳地铁横岗车辆段宗地号为 G07218-0110 和 G07218-0111 两块地与深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称振业集团）合作开发，并签订了合作协议（合同编号：KF-HG-HZ001/2013）。根据协议，土地登记在发行人名下，并负责立项、报建报批、开发建设、物业租售等手续。振业集团负责建设管理。对于住宅、商务公寓和配套物业（按总建筑面积分摊）的开发，振业集团

按照中标价格向发行人支付对应价款后获取该部分物业 70% 的投资、开发、收益权；振业集团支付前述价款后，发行人和振业集团分别按照 30%：70% 的投资比例完成该部分物业项目的开发建设，并按此比例分享该部分物业所获收益。对于商业物业及车位的开发，发行人负责全部投资，产权归发行人所有。根据协议，发行人和振业集团按照投资比例获取项目收益，发行人获取住宅和公寓物业 30% 及商业物业对应部分的收益，振业集团获取住宅和公寓物业 70% 对应部分的收益。

## 6. 地铁上盖物业已开工尚未办理权证情况

表 截至 2020 年 6 月末发行人地铁上盖物业权证办理情况

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

注：截至 2019 年末，前海时代二（4、5、7 号地铁）项目账面价值 206,826 万元；前海综合交通枢纽上盖物业项目建设工程规划许可证正在办理过程中，该项目账面价值为 1,412,708.89 万元。

## 7. 关于广深港客运专线投资事项说明

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

## 8. 关于广东珠三角城际轨道交通有限公司投资事项说明

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

## 9. 关于赣深铁路（广东）有限公司投资事项说明

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

#### 10. 关于广东广汕铁路有限责任公司投资事项说明

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

### 九、发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表

#### （一）发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标

| 项目                | 2020 年 1-9 月/末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 总资产（亿元）           | 4,591.05       | 4,227.90  | 3,919.76  | 3,667.45  |
| 总负债（亿元）           | 1,772.60       | 1,489.42  | 1,531.67  | 1,474.54  |
| 所有者权益（亿元）         | 2,818.46       | 2,738.48  | 2,388.09  | 2,192.91  |
| 营业总收入（亿元）         | 94.89          | 209.90    | 113.26    | 142.06    |
| 利润总额（亿元）          | 27.51          | 116.89    | 71.22     | 66.52     |
| 净利润（亿元）           | 27.26          | 116.67    | 71.15     | 66.05     |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元） | 28.64          | 118.12    | 72.52     | 67.20     |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）  | -65.58         | 213.20    | 53.94     | 48.64     |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）  | -229.15        | -347.91   | -196.17   | -894.63   |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）  | 366.87         | 130.41    | 90.05     | 724.96    |
| 流动比率（倍）           | 1.48           | 1.21      | 1.57      | 2.19      |
| 速动比率（倍）           | 0.61           | 0.46      | 0.75      | 1.08      |
| 资产负债率（%）          | 38.61          | 35.23     | 39.08     | 40.21     |
| 营业毛利率（%）          | 11.73          | 31.90     | 8.94      | 36.61     |
| 平均总资产回报率（%）       | 0.62           | 3.38      | 2.56      | 2.87      |
| 加权平均净资产收益率（%）     | 0.98           | 4.77      | 3.19      | 3.62      |
| EBITDA（亿元）        | -              | 175.57    | 128.36    | 105.18    |
| 应收账款周转率（次）        | 8.88           | 24.83     | 11.29     | 17.56     |

| 项目       | 2020 年 1-9 月/末 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 2017 年度/末 |
|----------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 存货周转率（次） | 0.16           | 0.27      | 0.19      | 0.18      |

注：2020 年 1-9 月数据未年化

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (5) 平均总资产回报率=(报告期利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 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]
- (9) 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]

## (二) 合并资产负债表

单位：万元

| 项目            | 2020/9/30           | 2019/12/31          | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                     |                     |                      |                      |
| 货币资金          | 1,929,853.84        | 1,210,779.40        | 1,250,354.22         | 1,772,513.94         |
| 应收票据          | 201.11              | 122.20              | 623.86               | -                    |
| 应收账款          | 139,088.88          | 74,659.85           | 94,422.10            | 106,139.59           |
| 预付款项          | 26,140.57           | 22,105.68           | 5,154.63             | 4,682.44             |
| 其他应收款         | 953,543.95          | 881,763.08          | 737,193.34           | 253,845.42           |
| 存货            | 5,428,553.78        | 5,047,345.26        | 5,355,849.36         | 5,249,239.60         |
| 其他流动资产        | 769,010.49          | 869,003.41          | 2,821,035.64         | 2,991,958.42         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>9,246,391.83</b> | <b>8,105,778.87</b> | <b>10,264,633.14</b> | <b>10,378,379.42</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                     |                     |                      |                      |
| 可供出售金融资产      | 301,860.79          | 231,860.79          | 77,176.20            | 79,685.90            |
| 长期股权投资        | 9,209,342.19        | 8,877,195.52        | 7,866,162.65         | 7,143,101.78         |
| 投资性房地产        | 655,104.33          | 418,865.35          | 309,894.24           | 74,430.35            |

| 项 目            | 2020/9/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 固定资产           | 14,149,871.65        | 14,367,016.58        | 12,397,457.11        | 13,072,683.29        |
| 在建工程           | 11,283,290.97        | 9,226,865.30         | 7,460,443.55         | 5,161,253.92         |
| 无形资产           | 187,487.04           | 187,656.57           | 189,538.11           | 241,850.02           |
| 商誉             | 6,505.17             | 6,505.17             | 6,505.17             | 6,505.17             |
| 长期待摊费用         | 1,112.80             | 883.62               | 645.71               | 388.46               |
| 递延所得税资产        | 10,135.73            | 10,136.03            | 9,288.55             | 6,784.21             |
| 其他非流动资产        | 859,423.49           | 846,246.13           | 615,839.69           | 509,412.53           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>36,664,134.16</b> | <b>34,173,231.07</b> | <b>28,932,950.98</b> | <b>26,296,095.63</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>45,910,525.99</b> | <b>42,279,009.94</b> | <b>39,197,584.12</b> | <b>36,674,475.05</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款           | 248,000.00           | 230,000.00           | 483,000.00           | 180,000.00           |
| 应付票据           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 应付账款           | 1,995,468.98         | 2,300,085.63         | 1,640,501.18         | 1,571,104.58         |
| 预收款项           | 1,320,946.91         | 1,718,251.91         | 2,480,118.37         | 1,845,492.86         |
| 应付职工薪酬         | 94,376.31            | 132,103.02           | 122,515.60           | 81,120.74            |
| 应交税费           | 611,011.66           | 499,030.09           | 397,575.89           | 418,139.14           |
| 其他应付款          | 391,646.92           | 265,960.23           | 311,941.24           | 319,820.31           |
| 一年内到期的非流动负债    | 799,610.44           | 774,767.25           | 803,166.39           | 318,723.50           |
| 其他流动负债         | 800,000.00           | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>6,261,061.22</b>  | <b>6,720,198.11</b>  | <b>6,538,818.67</b>  | <b>4,734,401.13</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款           | 5,039,233.18         | 5,014,279.65         | 4,579,484.32         | 5,613,078.04         |
| 应付债券           | 3,134,526.10         | 404,312.90           | 453,244.23           | 668,592.76           |
| 长期应付款          | 3,075,905.76         | 2,540,223.53         | 3,587,940.49         | 3,570,591.48         |
| 预计负债           | 369.97               | 6,443.36             | -                    | -                    |
| 递延收益           | 21,506.97            | 15,428.54            | 4,232.55             | 186.00               |
| 递延所得税负债        | 26.96                | 26.96                | 33.08                | 1,628.65             |
| 其他非流动负债        | 193,323.21           | 193,323.21           | 152,975.78           | 156,886.80           |

| 项 目        | 2020/9/30     | 2019/12/31    | 2018/12/31    | 2017/12/31    |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动负债合计    | 11,464,892.15 | 8,174,038.15  | 8,777,910.46  | 10,010,963.74 |
| 负债合计       | 17,725,953.36 | 14,894,236.27 | 15,316,729.13 | 14,745,364.87 |
| 所有者权益：     |               |               |               |               |
| 实收资本（或股本）  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  | 4,407,136.00  |
| 资本公积       | 21,703,127.98 | 20,973,127.98 | 18,533,767.72 | 17,241,244.66 |
| 其它综合收益     | -63,068.50    | -61,854.99    | -78,117.53    | -1,436.00     |
| 专项储备       | 935.73        | 431.61        | 295.53        | 5.42          |
| 盈余公积       | -             | 251,314.39    | 125,895.49    | 47,949.05     |
| 一般风险准备     | 251,314.39    | -             | -             | -             |
| 未分配利润      | 1,734,217.45  | 1,650,021.15  | 713,063.30    | 41,466.29     |
| 归属于母公司股东权益 | 28,033,663.06 | 27,220,176.14 | 23,702,040.51 | 21,736,365.42 |
| 少数股东权益     | 150,909.57    | 164,597.53    | 178,814.48    | 192,744.76    |
| 所有者权益合计    | 28,184,572.63 | 27,384,773.67 | 23,880,854.99 | 21,929,110.18 |
| 负债和所有者权益总计 | 45,910,525.99 | 42,279,009.94 | 39,197,584.12 | 36,674,475.05 |

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

### （三）合并利润表

单位：万元

| 项目      | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度      | 2018 年度      | 2017 年度      |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、营业收入  | 948,899.03   | 2,099,000.50 | 1,132,553.82 | 1,420,606.72 |
| 减：营业成本  | 837,608.00   | 1,429,462.82 | 1,031,276.15 | 900,572.97   |
| 营业税金及附加 | 127,513.39   | 299,495.51   | 67,139.00    | 272,756.89   |
| 销售费用    | 3,132.06     | 7,123.93     | 7,197.19     | 13,454.86    |
| 管理费用    | 61,183.90    | 93,871.41    | 55,069.47    | 45,362.42    |
| 研发费用    | 1,424.75     | 4,522.93     | 2,846.08     | 2,272.31     |
| 财务费用    | 214,640.19   | 257,354.93   | 294,739.83   | 249,267.60   |

| 项目                     | 2020年1-9月         | 2019年度              | 2018年度            | 2017年度            |
|------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 加：其他收益                 | 1,882.75          | 5,216.89            | 4,808.88          | 4,702.50          |
| 资产减值损失                 |                   | 5,461.68            | 2,015.15          | 2,572.31          |
| 投资收益                   | 567,191.06        | 1,172,504.20        | 1,037,204.74      | 725,420.24        |
| 资产处置收益                 | -10.13            | -1.94               | -485.07           | -37.38            |
| <b>二、营业利润</b>          | <b>272,460.42</b> | <b>1,179,426.44</b> | <b>713,799.50</b> | <b>664,432.71</b> |
| 加：营业外收入                | 1,453.39          | 745.49              | 372.45            | 1,183.54          |
| 减：营业外支出                | -1,194.37         | 11,284.07           | 2,015.11          | 447.68            |
| <b>三、利润总额</b>          | <b>275,108.18</b> | <b>1,168,887.86</b> | <b>712,156.85</b> | <b>665,168.56</b> |
| 减：所得税费用                | 2,499.88          | 2,146.74            | 698.73            | 4,666.08          |
| <b>四、净利润</b>           | <b>272,608.30</b> | <b>1,166,741.11</b> | <b>711,458.12</b> | <b>660,502.48</b> |
| 减：少数股东损益               | -13,804.93        | -14,468.51          | -13,745.40        | -11,513.20        |
| <b>五、归属于母公司所有者的净利润</b> | <b>286,413.23</b> | <b>1,181,209.63</b> | <b>725,203.52</b> | <b>672,015.68</b> |

#### （四）合并现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2020年1-9月           | 2019年度              | 2018年度              | 2017年度              |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                     |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 509,626.69          | 1,413,543.77        | 1,701,888.72        | 2,175,634.84        |
| 收到的税费返还               | 309,274.08          | 1,004.90            | 312.60              | 35.19               |
| 收到的其它与经营活动有关的现金       | 153,701.03          | 2,317,739.80        | 322,447.06          | 229,629.58          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>972,601.81</b>   | <b>3,732,288.47</b> | <b>2,024,648.39</b> | <b>2,405,299.62</b> |
| 购买商品接受劳务支付的现金         | 1,012,833.15        | 505,469.67          | 589,381.82          | 1,053,774.73        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 399,046.29          | 469,994.61          | 327,664.67          | 230,881.08          |
| 支付的各项税费               | 61,481.83           | 210,470.48          | 152,713.06          | 107,683.39          |
| 支付的其它与经营活动有关的现金       | 155,024.23          | 414,389.66          | 415,467.30          | 526,537.87          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>1,628,385.50</b> | <b>1,600,324.42</b> | <b>1,485,226.85</b> | <b>1,918,877.07</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-655,783.69</b>  | <b>2,131,964.05</b> | <b>539,421.54</b>   | <b>486,422.55</b>   |

| 项目                         | 2020年1-9月            | 2019年度               | 2018年度               | 2017年度               |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 收回投资所收到的现金                 | -                    | -                    | 2,831.64             | 256,182.05           |
| 取得投资收益所收到的现金               | 332,542.39           | 341,543.35           | 294,788.43           | 13,000.00            |
| 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 | 1.72                 | 133.59               | 85,225.37            | -                    |
| 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            | 6,000.00             | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>338,544.33</b>    | <b>341,676.93</b>    | <b>382,845.44</b>    | <b>269,182.05</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金   | 2,465,439.41         | 3,609,444.55         | 2,244,074.32         | 2,456,912.55         |
| 投资所支付的现金                   | 164,624.00           | 211,315.00           | 100,521.00           | 6,758,543.63         |
| 支付的其它与投资活动有关的现金            |                      | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>2,630,063.41</b>  | <b>3,820,759.55</b>  | <b>2,344,595.32</b>  | <b>9,215,456.19</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-2,291,519.08</b> | <b>-3,479,082.61</b> | <b>-1,961,749.88</b> | <b>-8,946,274.14</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 吸收投资所收到的现金                 | 1,275,000.00         | 1,143,400.00         | 1,433,800.00         | 3,806,030.00         |
| 借款所收到的现金                   | 542,104.40           | 1,723,067.33         | 572,658.28           | 5,371,070.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 发行债券收到的现金                  | 3,950,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>5,767,104.40</b>  | <b>3,666,467.33</b>  | <b>2,306,458.28</b>  | <b>9,177,100.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金                 | 1,649,036.00         | 1,925,283.18         | 1,083,945.52         | 1,567,841.82         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 414,121.62           | 407,011.06           | 321,991.91           | 359,706.78           |
| 支付的其它与筹资活动有关的现金            | 35,226.37            | 30,029.94            | -                    | -                    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>          | <b>2,098,383.99</b>  | <b>2,362,324.17</b>  | <b>1,405,937.43</b>  | <b>1,927,548.59</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>3,668,720.41</b>  | <b>1,304,143.16</b>  | <b>900,520.85</b>    | <b>7,249,551.41</b>  |
| <b>四、汇率变动产生的现金流量净额</b>     | <b>-</b>             | <b>-243.49</b>       | <b>258.32</b>        | <b>-1,187.09</b>     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      | <b>721,417.64</b>    | <b>-43,218.90</b>    | <b>-521,549.17</b>   | <b>-1,211,487.27</b> |
| 加：期初现金及现金等价余额              | 1,206,891.45         | 1,250,110.35         | 1,771,659.52         | 2,983,146.79         |

| 项目             | 2020年1-9月    | 2019年度       | 2018年度       | 2017年度       |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,928,309.09 | 1,206,891.45 | 1,250,110.35 | 1,771,659.52 |

### （五）母公司资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2020/9/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 货币资金           | 1,660,416.91         | 1,031,548.91         | 1,119,369.40         | 1,649,870.48         |
| 应收票据及应收账款      | 55,262.30            | 13,068.26            | 9,092.36             | 9,985.80             |
| 预付款项           | 13,480.55            | 7,716.88             | 3,935.57             | 3,432.78             |
| 其他应收款          | 1,814,318.47         | 1,214,756.25         | 1,281,074.96         | 856,161.85           |
| 存货             | 3,014,858.18         | 2,654,277.57         | 2,989,340.26         | 2,911,126.24         |
| 其他流动资产         | 526,843.38           | 627,592.93           | 2,581,075.48         | 2,753,075.52         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>7,085,179.79</b>  | <b>5,548,960.79</b>  | <b>7,983,888.03</b>  | <b>8,183,652.66</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 可供出售金融资产       | 231,853.79           | 231,853.79           | 77,174.20            | 79,685.90            |
| 长期股权投资         | 12,601,458.04        | 12,292,031.74        | 11,227,715.43        | 10,503,572.59        |
| 投资性房地产         | 655,104.33           | 418,865.35           | 309,894.24           | 74,430.35            |
| 固定资产           | 12,716,362.35        | 12,910,355.05        | 10,972,642.89        | 11,607,011.73        |
| 在建工程           | 10,809,262.29        | 8,723,422.65         | 6,582,824.95         | 4,316,188.92         |
| 无形资产           | 1,943.77             | 2,084.81             | 1,944.55             | 1,427.74             |
| 长期待摊费用         | 309.00               | -                    | -                    | -                    |
| 其他非流动资产        | 875,190.89           | 841,000.14           | 608,659.55           | 498,357.71           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>37,891,484.46</b> | <b>35,419,613.53</b> | <b>29,780,855.81</b> | <b>27,080,674.94</b> |
| <b>资产合计</b>    | <b>44,976,664.25</b> | <b>40,968,574.32</b> | <b>37,764,743.84</b> | <b>35,264,327.60</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款           | 110,000.00           | 230,000.00           | 380,000.00           | 150,000.00           |
| 应付票据及应付账款      | 1,932,146.10         | 2,196,144.55         | 1,527,659.50         | 1,460,701.06         |
| 预收款项           | 1,267,387.56         | 1,673,764.17         | 2,443,807.50         | 1,825,255.19         |
| 应付职工薪酬         | 44,265.64            | 71,662.21            | 73,549.02            | 43,212.44            |

| 项目                        | 2020/9/30            | 2019/12/31           | 2018/12/31           | 2017/12/31           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应交税费                      | 593,053.19           | 478,525.20           | 378,939.93           | 396,062.92           |
| 其他应付款                     | 807,499.80           | 233,603.44           | 712,633.44           | 809,451.75           |
| 一年内到期的非流动负债               | 729,832.44           | 690,388.86           | 719,367.69           | 318,723.50           |
| 其他流动负债                    | 800,000.00           | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>流动负债合计</b>             | <b>6,284,184.73</b>  | <b>6,374,088.44</b>  | <b>6,535,957.08</b>  | <b>5,003,406.86</b>  |
| <b>非流动负债：</b>             |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款                      | 4,539,323.14         | 4,480,061.61         | 3,974,326.28         | 4,923,000.00         |
| 应付债券                      | 3,134,526.10         | 404,312.90           | 453,244.23           | 668,592.76           |
| 长期应付款                     | 2,352,721.78         | 1,917,039.55         | 2,659,981.79         | 2,536,775.74         |
| 预计负债                      | 369.97               | 6,443.36             | -                    |                      |
| 递延收益                      | 20,231.12            | 14,150.00            | 150.00               | 150.00               |
| 其他非流动负债                   | 193,323.21           | 193,323.21           | 152,975.78           | 152,974.22           |
| <b>非流动负债合计</b>            | <b>10,240,495.32</b> | <b>7,015,330.63</b>  | <b>7,240,678.09</b>  | <b>8,281,492.72</b>  |
| <b>负债合计</b>               | <b>16,524,680.04</b> | <b>13,389,419.07</b> | <b>13,776,635.16</b> | <b>13,284,899.58</b> |
| <b>所有者权益<br/>(或股东权益)：</b> |                      |                      |                      |                      |
| 实收资本（或股本）                 | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         | 4,407,136.00         |
| 资本公积                      | 21,707,249.71        | 20,977,249.71        | 18,539,043.58        | 17,246,204.86        |
| 其他综合收益                    | -60,057.42           | -60,057.42           | -77,541.15           | -162.38              |
| 专项储备                      | -106.59              | 9.78                 | 9.20                 | 4.78                 |
| 盈余公积                      | 251,314.39           | 251,314.39           | 125,895.49           | 47,949.05            |
| 未分配利润                     | 2,146,448.11         | 2,003,502.79         | 993,565.56           | 278,295.71           |
| <b>所有者权益合计</b>            | <b>28,451,984.21</b> | <b>27,579,155.25</b> | <b>23,988,108.68</b> | <b>21,979,428.02</b> |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>  | <b>44,976,664.25</b> | <b>40,968,574.32</b> | <b>37,764,743.84</b> | <b>35,264,327.60</b> |

### （六）母公司利润表

单位：万元

| 项目     | 2020年1-9月  | 2019年度       | 2018年度     | 2017年度       |
|--------|------------|--------------|------------|--------------|
| 一、营业收入 | 826,554.77 | 1,859,639.65 | 846,730.08 | 1,177,795.28 |

| 项目              | 2020 年 1-9 月      | 2019 年度             | 2018 年度           | 2017 年度           |
|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 减：营业成本          | 693,247.52        | 1,182,039.48        | 741,873.94        | 657,062.61        |
| 营业税金及附加         | 126,351.25        | 297,332.99          | 65,316.93         | 270,817.08        |
| 销售费用            | 2,390.86          | 6,326.60            | 5,216.33          | 13,260.09         |
| 管理费用            | 33,146.82         | 56,585.77           | 36,518.20         | 26,927.54         |
| 研发费用            | 75.66             | 84.86               | -                 | -                 |
| 财务费用            | 194,701.64        | 226,212.45          | 260,636.53        | 212,296.95        |
| 加：投资收益          | 119.07            | 1,172,766.62        | 1,044,286.72      | 725,640.40        |
| 资产减值损失          | -                 | -                   | 327.16            | -                 |
| 资产处置收益          | -10.13            | -1.94               | -                 | -37.38            |
| 其他收益            | 566,614.70        | 1,336.46            | -                 | -                 |
| <b>二、营业利润</b>   | <b>343,364.64</b> | <b>1,265,158.64</b> | <b>781,127.71</b> | <b>723,034.04</b> |
| 加：营业外收入         | 507.62            | 233.54              | 223.08            | 1,133.62          |
| 减：营业外支出         | -1,289.98         | 11,203.18           | 1,886.37          | 117.03            |
| <b>三、利润总额</b>   | <b>345,162.25</b> | <b>1,254,189.01</b> | <b>779,464.41</b> | <b>724,050.63</b> |
| <b>四、净利润</b>    | <b>345,162.25</b> | <b>1,254,189.01</b> | <b>779,464.41</b> | <b>724,050.63</b> |
| 五、其他综合收益的税后净额   | -                 | 17,483.73           | -77,323.07        | -162.38           |
| <b>六、综合收益总额</b> | <b>-</b>          | <b>1,271,672.74</b> | <b>702,141.34</b> | <b>723,888.25</b> |

(七) 母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2020 年 1-9 月      | 2019 年度             | 2018 年度             | 2017 年度             |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 389,719.74        | 1,162,880.34        | 1,318,069.49        | 1,801,641.48        |
| 收到的税费返还               | 308,731.48        | 1,004.65            | 229.04              | 23.97               |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 123,729.59        | 2,337,950.71        | 302,213.28          | 217,986.61          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>822,180.80</b> | <b>3,501,835.71</b> | <b>1,620,511.81</b> | <b>2,019,652.06</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 1,025,286.89      | 420,278.14          | 392,125.94          | 822,821.21          |

| 项目                        | 2020 年 1-9 月         | 2019 年度              | 2018 年度              | 2017 年度              |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 263,983.75           | 299,552.11           | 229,396.70           | 139,513.45           |
| 支付的各项税费                   | 45,697.58            | 192,684.16           | 138,468.30           | 104,218.65           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 261,226.43           | 560,638.02           | 463,101.87           | 766,319.43           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>1,596,194.64</b>  | <b>1,473,152.43</b>  | <b>1,223,092.81</b>  | <b>1,832,872.74</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-774,013.84</b>   | <b>2,028,683.28</b>  | <b>397,419.00</b>    | <b>186,779.32</b>    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 收回投资收到的现金                 | -                    | -                    | 42,831.64            | 256,182.05           |
| 取得投资收益收到的现金               | 332,542.39           | 341,543.35           | 302,278.96           | 13,000.00            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1.72                 | 2.75                 | -                    | -                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 149,000.00           | -                    | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>481,544.11</b>    | <b>341,546.10</b>    | <b>345,110.60</b>    | <b>269,182.05</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 2,446,838.43         | 3,593,483.18         | 2,067,580.24         | 2,215,294.40         |
| 投资支付的现金                   | 92,480.00            | 264,310.00           | 100,521.00           | 6,798,543.63         |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 39,600.00            | 133,000.00           | -                    | -                    |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>2,578,918.43</b>  | <b>3,990,793.18</b>  | <b>2,168,101.24</b>  | <b>9,013,838.04</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,097,374.32</b> | <b>-3,649,247.09</b> | <b>-1,822,990.64</b> | <b>-8,744,655.99</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 吸收投资收到的现金                 | 1,175,000.00         | 1,143,400.00         | 1,433,800.00         | 3,806,030.00         |
| 取得借款收到的现金                 | 404,104.40           | 1,723,067.33         | 499,658.28           | 5,341,070.00         |
| 发行债券收到的现金                 | 3,950,000.00         | 800,000.00           | 300,000.00           | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>5,529,104.40</b>  | <b>3,666,467.33</b>  | <b>2,233,458.28</b>  | <b>9,147,100.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 | 1,613,566.00         | 1,746,332.00         | 1,048,612.03         | 1,494,002.14         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 398,124.64           | 373,225.96           | 289,905.32           | 322,211.56           |

| 项目                    | 2020 年 1-9 月        | 2019 年度             | 2018 年度             | 2017 年度              |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 14,789.89           | 17,320.94           | -                   | -                    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>2,026,480.53</b> | <b>2,136,878.89</b> | <b>1,338,517.35</b> | <b>1,816,213.70</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>3,502,623.87</b> | <b>1,529,588.43</b> | <b>894,940.93</b>   | <b>7,330,886.30</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                   | -243.49             | 129.64              | -189.73              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>631,235.72</b>   | <b>-91,218.86</b>   | <b>-530,501.08</b>  | <b>-1,227,180.09</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 1,028,150.54        | 1,119,369.40        | 1,649,870.48        | 2,877,050.57         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>1,659,386.25</b> | <b>1,028,150.54</b> | <b>1,119,369.40</b> | <b>1,649,870.48</b>  |

## 第五节 募集资金运用

本次公司债券发行规模不超过 300 亿元（含 300 亿元）。本期债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元），本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设。

### 一、募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 2 亿元用于出资全资子公司，不超过 28 亿元用于轨道交通和城际铁路项目建设。

#### （一）全资子公司出资

本期债券募集资金中不超过 2 亿元将用于出资全资子公司，拟出资的子公司基本信息如下：

深圳市建材交易集团有限公司（以下简称“建材集团”）成立于 2020 年 11 月 5 日，注册资本 100,000.00 万元人民币，法定代表人是周志成。建材集团由深圳市地铁集团有限公司全资设立，持股比例为 100%。建材集团经营范围包括：一般经营项目是：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）。

结合深圳市建筑材料交易行业实际，深圳市建材交易集团有限公司立足服务深圳市国资国企，以全市建设项目建材采购需求为支撑，以聚集全市建材交易资源为重点，发挥深圳市国资国企在建材交易领域的先导性作用，打造千亿级交易平台，致力于成为国内规模前列、服务领先、质量一流的国资特色建材交易集团。

## （二）轨道交通和城际铁路项目建设

本期债券募集资金中，不超过 28 亿元将用于轨道交通和城际铁路项目建设。

拟用于的轨道交通和城际铁路项目情况如下：

**表 截至 2020 年末发行人主要拟投入轨道交通和城际铁路项目概况**

单位：公里、亿元

| 序号 | 线路/项目              | 建设长度  | 建设期间                     | 预计总投资  | 已投资    | 资本金    |
|----|--------------------|-------|--------------------------|--------|--------|--------|
| 1  | 6 号线               | 37.63 | 2014.12~2020.08<br>(注 2) | 204.51 | 150.79 | 88.22  |
| 2  | 8 号线一期             | 12.38 | 2015.12~2020.10<br>(注 2) | 108.15 | 74.43  | 50.30  |
| 3  | 2 号线三期             | 3.78  | 2015.12~2020.10<br>(注 2) | 30.18  | 24.83  | 15.09  |
| 4  | 3 号线三期（南延）         | 1.45  | 2015.12~2020.10<br>(注 2) | 11.85  | 9.17   | 5.93   |
| 5  | 6 号线二期             | 11.84 | 2016.06~2020.08<br>(注 2) | 88.28  | 52.06  | 40.80  |
| 6  | 10 号线              | 29.31 | 2015.12~2020.08<br>(注 2) | 294.70 | 222.78 | 147.35 |
| 7  | 5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段） | 2.88  | 2019.08~2025.08          | 43.17  | 3.47   | 21.59  |
| 8  | 8 号线二期             | 8.023 | 2019.08~2024.06          | 59.81  | 8.05   | 29.91  |
| 9  | 6 号线支线             | 6.13  | 2018.01~2022.12          | 37.95  | 13.07  | 37.95  |
| 10 | 12 号线              | 40.54 | 2018.01~2022.12          | 404.44 | 140.38 | 202.22 |
| 11 | 13 号线              | 22.44 | 2018.01~2022.12          | 229.27 | 77.64  | 114.64 |
| 12 | 14 号线              | 52.46 | 2018.01~2022.12          | 401.25 | 136.99 | 200.63 |
| 13 | 16 号线              | 29.2  | 2018.01~2023.12          | 300.21 | 95.53  | 150.11 |
| 14 | 20 号线一期            | 8.43  | 2016.09~2021.12          | 102.50 | 54.62  | 41.00  |
| 15 | 3 号线四期             | 9.28  | 2020.08~2025.12          | 109.30 | 2.69   | 43.72  |
| 16 | 11 号线二期工程          | 5.97  | 2020.08~2025.12          | 61.65  | 1.66   | 24.66  |
| 17 | 13 号线二期（北延）工程      | 18.8  | 2020.08~2025.12          | 229.18 | 4.74   | 91.67  |
| 18 | 6 号线支线二期           | 4.9   | 2020.12~2025.12          | 37.30  | 0.16   | 14.92  |
| 19 | 7 号线二期             | 2.45  | 2020.12~2025.12          | 28.06  | 0.04   | 11.22  |
| 20 | 12 号线二期            | 8.16  | 2020.12~2025.12          | 90.94  | 0.97   | 36.38  |
| 21 | 13 号线二期（南延）        | 4.47  | 2020.12~2025.12          | 49.62  | 0.00   | 19.85  |

| 序号 | 线路/项目               | 建设长度           | 建设期间            | 预计总投资           | 已投资             | 资本金             |
|----|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 22 | 16 号线二期             | 9.53           | 2020.12~2025.12 | 109.95          | 0.72            | 43.98           |
| 23 | 穗莞深城际轨道交通深圳机场至前海段工程 | 15.2           | 2020~2025       | 113.17          | 6.42            | 56.59           |
| 24 | 车公庙枢纽               | -              | 2013.05~2021.12 | 32.90           | 23.06           | 23.10           |
| 合计 |                     | <b>345.253</b> | -               | <b>3,178.34</b> | <b>1,104.27</b> | <b>1,511.83</b> |

注 1：2011 年 4 月，《深圳市城市轨道交通近期建设规划（2011-2016 年）》（即深圳地铁三期工程）获得国家发改委批复，规划包括 6、7、8、9、11 号线共五条线路；2015 年 9 月，国家发改委批复了深圳市发改委呈报的《关于呈报<深圳市城市轨道交通近期建设规划调整（2011-2016 年）>的请示》，同意对深圳市地铁三期工程进行调整，增加 2 号线三期、3 号线三期（南延、东延）、4 号线三期、5 号线二期、6 号线二期、9 号线二期工程和 10 号线工程等线路；2017 年 7 月，国家发改委批复了《深圳市城市轨道交通第四期建设规划（2017-2022 年）》（即深圳地铁四期项目），地铁四期项目包括 6 号线支线、12 号线、13 号线、16 号线、国际会展中心配套项目共 5 个项目。

注 2：截至 2020 年末，部分轨道交通和城际铁路项目虽已完工，仍有少部分项目款项尚待支付，因此仍纳入拟投入轨道交通和城际铁路项目。

发行人主要拟投入轨道交通及城际铁路线路情况如下：

1. 地铁 2 号线三期工程为 2 号线延长线，西起新秀站，南至莲塘站，站后顺接 8 号线一期工程，线路全长 3.78 公里，设车站 3 座，全部为地下车站，总投资约 33.82 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、深发改【2016】2688 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】001 号环评批复、深规土罗函【2017】777 号用地批复。

2. 地铁 3 号线三期（南延）工程南起福保站，北至益田，线路全长约 1.45 公里，采用地下敷设方式，设置 1 站 1 区间，总投资约 11.85 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2015】1831 号可行性研究报告批复、环审【2015】057 号环评批复、福保站深规土一局【2016】123 号用地批复。

3. 地铁 6 号线工程位于深圳市宝安区，龙华区和光明新区，起自深圳北站综合交通枢纽，终于松岗站并与 11 号线换乘，线路全长 36.63 公里，总投资约 204.51 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】

261 号可行性研究报告批复、深环批函【2016】009 号环评批复、光明中心站【2016】983 号用地批复。

4. 地铁 6 号线二期工程，起自深圳北站，终于科学馆站，线路全长 11.77 公里，全线共设 6 座车站（其中换乘站 4 座），全部为地下站，总投资约 88.28 亿元。该项目已获发改基础【2015】2147 号规划批复、发改基础【2017】485 号可行性研究报告批复、环审【2017】100016 号环评批复、科学馆站【2016】402 号用地批复。

5. 地铁 8 号线一期工程起自规划城市轨道交通 2 号线三期工程莲塘站，终于盐田区盐田站，线路全长 12.14 公里，全地下敷设，设站 6 座（其中换乘站 1 座），均为地下站。总投资约 108.15 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、发改基础【2016】105 号可行性研究报告批复、环审【2016】002 号环评批复、深规土盐【2017】9 号用地批复。

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

7. 5 号线工程（黄贝岭站后至大剧院段）全线位于深圳线网中南部，全部敷设在罗湖中心区内，起自既有 5 号线工程黄贝岭站，终于大剧院站，线路全长 2.88 公里，全线采用地下敷设；共设车站 3 座（其中换乘站 1 座）。总投资约 39.28 亿元。该项目已获发改投资（2008）2312 号可行性研究报告批复。

8. 8 号线二期起自在建 8 号线一期工程终点站盐田路站末端接出，终于盐田区的小梅沙站，并预留远期延伸至溪涌的条件，线路全长 8.02 公里，采用全地下敷设方式；共设站 4 座。总投资约 59.81 亿元。该项目已获发改基础【2011】852 号规划批复、深发改（2019）193 号可行性研究报告批复。

9. 地铁 6 号线支线起自光明新区（原荔林站），止于深莞边界，线路全长 6.13 公里，全线共设 4 座车站。总投资约 37.95 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】181 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】200177 号环评批复、深规土光函【2018】865 号用地批复。

10. 地铁 12 号线起自南山区左炮台站，止于宝安区海上田园东站，线路全长 40.54 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 33 座车站（其中换乘站 18 座）全部为地下站。总投资约 404.44 亿元（含 9 号线支线）。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】72 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100007 号环评批复、深规土宝函【2017】1406 号用地批复。

11. 地铁 13 号线起自深圳湾口岸站，止于上屋北站，线路全长 22.44 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 16 座车站（其中换乘站 11 座，西丽火车站纳入西丽枢纽统筹考虑），全部为地下站。总投资约 229.27 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】447 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100011 号环评批复、深规土南【2018】48 号用地批复。

12. 地铁 14 号线起自福田区岗厦北枢纽，经罗湖区、龙岗区，止于坪山区沙田站（深惠边界），线路全长 52.46 公里，全部采用地下线敷设方式，全线共设 18 座车站，全部为地下站。总投资约 401.25 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2017】1493 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100010 号环评批复、深规土罗函【2017】1221 号用地批复。

13. 地铁 16 号线起自龙岗区大运站，止于坪山区田心站，线路全长 29.20 公里，全部采用地下敷设方式，全线共设 24 座车站（换乘站 8 座）。总投资约 300.21 亿元。该项目已获发改基础【2017】617 号规划批复、深发改【2018】205 号可行性研究报告批复、深环批函【2018】100009 号环评批复、深规土龙函【2017】2382 号用地批复。

14. 地铁 20 号线一期起于机场北站，止于会议中心站，线路全长约 8.43 公里，全部采用地下敷设方式，共设车站 5 座，全部为地下站，仙剑机场被车辆段。该项目已获深发改【2020】593 号可行性研究报告批复、发改基础【2020】484 号规划方案批复。

15. 地铁 3 号线四期位于龙岗区，线路起自既有轨道 3 号线双龙站，沿龙岗大道和坪西路敷设，终于坪地六联站，全场 9.28 公里，其中高架段 1.43 公里，过渡段 0.36 公里，地下段 7.49 公里。全线共设车站 7 座（含换乘站 1 座），其中高架站 1 座，地下站 6 座。该项目已获深发改【2020】450 号可行性研究报告批复、发改基础【2020】484 号规划方案批复。

16. 地铁 11 号线二期起于既有 11 号线福田站，止于红岭南站，线路全场约 5.97 公里，全部采用地下敷设方式，共设车站 4 座，全部为地下站。本工程与 14 号线共用福新停车场，改扩建 11 号线一期的机场北停车场。该项目已获深发改【2020】617 号可行性研究报告的批复、发改基础【2020】484 号规划方案批复。

17. 地铁 13 号线二期（北延）工程自上屋站至公明北站，采用地下敷设方式，线路全长 18.8 公里。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

18. 地铁 6 号线支线二期起于翠湖站，止于光明城站，线路全长 4.90 公里，其中地下段 4.25 公里，高架段 0.65 公里。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

19. 地铁 7 号线二期自西丽湖站至学府医院站，线路全长 2.45 公里，采用地下敷设方式。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

20. 地铁 12 号线二期自海上田园东站至松岗站，线路全长 8.16 公里，采用地下敷设方式。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

21. 地铁 13 号线二期（南延）自深圳湾口岸站至东角头站，线路全长 4.47 公里，采用地下敷设方式。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

22. 16 号线二期自大运站至西坑站，线路长度 9.53 公里，采用地下敷设方式。该项目已获发改基础【2020】484 号规划方案批复。

23. 穗莞深城际轨道交通深圳机场至前海段工程自深圳机场站至前海站，线路长度 15.2 公里。该项目已获粤发改基础【2020】243 号可行性研究报告批复、深环批函【2020】000002 号环评批复、前海管理局【2020】254 号用地批复、深规划资源宝【2020】346 号用海批复、深规划资源建许字 BA-2020-0095 号、深规划资源建许字 BA-2020-0095 号、深规划资源建许字 BA-2020-0100 号批复。

表 截至 2020 年末发行人主要拟投入拟建轨道交通和城际铁路项目概况

单位：公里、亿元

| 序号 | 拟投资的项目名称        | 项目预计总投资 | 项目资金来源安排                    | 建设期间      | 2021 年拟投入金额 | 2022 年拟投入金额 |
|----|-----------------|---------|-----------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 1  | 穗莞深城际前海至皇岗口岸段工程 | 205     | 资本金部分由财政资金解决，其余部分由市场化融资方式解决 | 2021-2025 | 9.05        | 48.40       |

| 序号 | 拟投资的项目名称           | 项目预计总投资      | 项目资金来源安排                            | 建设期间      | 2021 年拟投入金额  | 2022 年拟投入金额   |
|----|--------------------|--------------|-------------------------------------|-----------|--------------|---------------|
| 2  | 深圳至惠州城际铁路前海保税区至坪地段 | 520          | 资本金部分由财政资金和引进社会投资者解决，其余部分由市场化融资方式解决 | 2021-2025 | 12.50        | 73.56         |
| 3  | 深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段 | 593          | 资本金部分由财政资金和引进社会投资者解决，其余部分由市场化融资方式解决 | 2021-2025 | 12.28        | 92.66         |
| 4  | 深圳至深汕合作区铁路工程       | 485          | 资本金部分由财政资金和引进社会投资者解决，其余部分由市场化融资方式解决 | 2021-2025 | 13.40        | 76.10         |
| 5  | 深惠城际大鹏支线铁路工程       | 294          | 资本金部分由财政资金解决，其余部分由市场化融资方式解决         | 2021-2025 | 9.06         | 78.73         |
| 6  | 深圳地铁综合枢纽配套工程       | 83           | 资本金部分由财政资金解决，其余部分由市场化融资方式解决         | 2020-2025 | 3.00         | 12.70         |
| 7  | 深圳地铁四期工程           | 498          | 资本金部分由财政资金解决，其余部分由市场化融资方式解决         | 2013-2028 | 26.00        | 44.00         |
| 合计 |                    | <b>2,678</b> | -                                   | -         | <b>85.29</b> | <b>426.15</b> |

1. 穗莞深城际前海至皇岗口岸段工程项目起于前海，止于福田，全线地下敷设，长约 25 公里，设 2 座地下车站及 1 处存车场，投资估算约 205 亿元。

2. 深圳至惠州城际铁路前海保税区至坪地段项目起自深圳市前海保税区，终至惠东，线路全长 143km，设站 19 座。近期实施范围为前保站至坪地站，线路长度 60km，设站 11 座，投资约 520 亿元。

3. 深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段项目起自深圳市宝安机场，终至惠州市大亚湾，线路全长 88.6km，设站 14 座。近期实施范围为宝安机场 T4 站至聚龙站段，线路长度 70km，设站 11 座，投资约 593 亿元。

4. 深圳至深汕合作区铁路工程项目起于深圳枢纽西丽站，止于深汕合作区，全长 130 公里，投资估算约 573 亿元。（其中深圳段 56km，设站 3 座，投资约 285 亿元；惠州段 57km，设站 2 座，投资约 154 亿元；深汕合作区 17km，设站 1 座，投资约 24 亿元；相关配套及同步实施工程投资约 110 亿元）。项目已获取粤发改投审（2020）96 号可行性研究报告批复、粤交铁（2020）863 号先开段初步设计批复。

5. 深惠城际大鹏支线铁路工程项目起于龙岗区龙城站，止于大鹏新区新大站，全长 40 公里，全线地下敷设，设 6 座车站及 1 座动车所，投资初步估算约 294 亿元。

6. 深圳地铁四期工程目前阶段主要包括 8 号线三期工程，8 号线三期工程预计总投资 83.18 亿元。

7. 深圳地铁综合枢纽配套工程主要包括西丽枢纽工程、机场东枢纽工程、光明城站枢纽工程、平湖综合交通枢纽、五和综合交通枢纽工程综合枢纽配套工程新增工程等项目，项目预计总投资 498.2 亿元。

根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的，发行人可将节余部分用于补充流动资金和偿还公司债务。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据项目融资结构调整及资金使用的需要，本着有利于优化项目债务结构、尽可能节省项目建设利息费用的原则，或将对具体募集资金使用计划进行调整，在募集说明书约定范围内灵活安排具体事宜。

## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

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

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
2. 假设不考虑债券发行过程中产生的融资费用，本期债券全部发行完毕，募集资金净额为 30 亿元；
3. 假设本期债券募集资金中 2 亿元用于出资全资子公司，28 亿元用于轨道交通和城际铁路项目建设；
4. 本期债券总额 30 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；

5. 财务数据基准日至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化。

本期 30 亿元债券全部发行完成后，公司资产负债结构变化如下所示：

单位：万元

| 项目       | 2020 年 9 月 30 日 | 2020 年 9 月 30 日 | 模拟变动额      |
|----------|-----------------|-----------------|------------|
|          | (原报表)           | (模拟报表)          |            |
| 资产总计     | 45,910,525.99   | 46,210,525.99   | 300,000.00 |
| 流动资产合计   | 9,246,391.83    | 9,246,391.83    | 0.00       |
| 非流动资产合计  | 36,664,134.16   | 36,964,134.16   | 300,000.00 |
| 负债总计     | 17,725,953.36   | 18,025,953.36   | 300,000.00 |
| 流动负债合计   | 6,261,061.22    | 6,261,061.22    | 0.00       |
| 非流动负债合计  | 11,464,892.15   | 11,764,892.15   | 300,000.00 |
| 流动比率（倍）  | 1.48            | 1.48            | 0.00       |
| 速动比率（倍）  | 0.61            | 0.61            | 0.00       |
| 资产负债率（%） | 38.61           | 39.01           | 0.40       |

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

## （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本，以及增加资金渠道和筹措手段，减少对银行贷款的依赖性。

## （三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券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。

## 三、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人承诺本期债券募集资金将严格按照披露用途使用，募集资金不会用于转借他人。发行人承诺募集资金不会直接或间接用于住宅地产开发项目。

本期债券发行后，发行人将进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

#### 四、前次公司债券募集资金使用情况

##### 1. 20 深铁 01

2020 年 2 月 21 日，公司面向合格投资者公开发行了深圳市地铁集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）（以下简称“20 深铁 01”），发行规模 30 亿元，发行期限 3 年。根据 20 深铁 01《募集说明书》，20 深铁 01 公司债募集资金在扣除发行费用后，不低于 10% 金额拟用于补充流动资金，包括但不限于用于置换前期防疫支出、防疫物资的购买、测温、安检、空间车厢消毒等在内的地铁公共出行疫情防控部署，保障公共交通安全、维持地铁正常营运生产及补充受疫情影响减免租金导致上盖物业板块流动资金需求，剩余部分用于疫情期间公司有息债务的偿还。本次募集资金将由公司总部统一管理使用，到期由公司总部负责还本付息。本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。

##### 2. 20 深铁 G2

2020 年 3 月 11 日，公司面向合格投资者公开发行了深圳市地铁集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行先行示范区绿色公司债券（第二期）（以下简称“20 深铁 G2”），发行规模 15 亿元，发行期限 3 年。根据 20 深铁 G2《募集

说明书》，20 深铁 G2 公司债募集资金在扣除发行费用后，不低于 70% 金额拟用于轨道交通项目建设和运营需求（符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》的绿色产业项目），其余部分用于偿还有息债务。本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。

### 3. 20 深铁 G3

2020 年 3 月 24 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 2020 年面向专业投资者公开发行先行示范区绿色短期公司债券（第三期）（以下简称“20 深铁 G3”），发行规模 10 亿元，发行期限 1 年。根据 20 深铁 G3《募集说明书》，20 深铁 G3 公司债募集资金在扣除发行费用后，不低于 70% 金额拟用于轨道交通项目运营需求（符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》的绿色产业项目），其余部分用于补充公司运营资金。本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。

### 4. 20 深铁 G4

2020 年 9 月 28 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 2020 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区绿色专项公司债券（第四期）（以下简称“20 深铁 G4”），发行规模 20 亿元，发行期限 5 年。根据 20 深铁 G4《募集说明书》，20 深铁 G4 公司债募集资金在扣除发行费用后，不低于 70% 金额拟用于轨道交通项目（符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》的绿色产业项目）的建设、运营及偿还绿色产业项目的银行贷款等债务或其他符合绿色公司债券募集资金使用要求的用途，其余部分用于补充公司运营资金或偿还有息债务。本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。

### 5. 20 深铁 05

2020 年 10 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（以下简称“20 深铁 05”），发行规模 10 亿元，发行期限 3 年。根据 20 深铁 05《募集说明书》，20 深铁 05 公司债募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充流动资

金及轨道交通项目建设。本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。

#### **6. 20 深铁 06**

2020 年 11 月 6 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第六期）（以下简称“20 深铁 06”），发行规模 15 亿元，发行期限 3 年。根据 20 深铁 06《募集说明书》，20 深铁 06 公司债募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充流动资金及轨道交通项目建设。本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。

#### **7. 21 深铁 G1**

2021 年 3 月 2 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 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用于碳中和）（以下简称“21 深铁 G1”），发行规模 10 亿元，发行期限 3 年。根据 21 深铁 G1《募集说明书》，21 深铁 G1 公司债募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于城市轨道交通项目建设。本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。

#### **8. 21 深铁 02**

2021 年 3 月 10 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“21 深铁 02”），发行规模 20 亿元，发行期限 3 年。根据 21 深铁 02《募集说明书》，21 深铁 02 公司债募集资金在扣除发行费用后，拟用于全资子公司出资、补充运营资金及支付有息负债本息。本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。

#### **9. 21 深铁 D3、21 深铁 04**

2021 年 3 月 17 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（以下简称“21 深铁 D3、21 深铁 04”），发行规模合计 30 亿元，21 深铁 D3 发行期限 1 年，21 深铁 04 发行期限 3 年。根据 21 深铁 D3、21 深铁 04《募集说明书》，该期债券募集资

金在扣除发行费用后，拟用于全资子公司出资、补充运营资金及支付有息负债本息。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。

#### **10. 21 深铁 05、21 深铁 06**

2021 年 4 月 6 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（以下简称“21 深铁 05、21 深铁 06”），发行规模合计 20 亿元，21 深铁 05 发行期限 3 年，21 深铁 06 发行期限 5 年。根据 21 深铁 05、21 深铁 06《募集说明书》，该期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设。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。

#### **11. 21 深铁 D7**

2021 年 4 月 13 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 2021 年面向专业投资者公开发行短期公司债券（第二期），（以下简称“21 深铁 D7”），发行规模 10 亿元，发行期限 1 年。根据 21 深铁 D7《募集说明书》，该期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司到期债务，剩余部分用于补充公司营运资金。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。

## 第六节 备查文件

### 一、募集说明书的备查文件

（一）发行人2017-2019年经审计的财务报告、2020年1-6月未经审计的财务报告、2020年1-9月未经审计的财务报告；

（二）主承销商核查意见；

（三）资信评级报告；

（四）法律意见书；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议。

### 二、查阅地点

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

#### （一）深圳市地铁集团有限公司

联系人： 杨丹、苏林、唐畅

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

联系电话： 0755-23992890

传真： 0755-23992555

邮政编码： 518026

#### （二）中信证券股份有限公司

联系人： 王宏峰、陈天涯、刘懿、王玉林、冯源、蔡智洋、吴林、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： 010-60833504

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。