深圳市地铁集团有限公司

（住所：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦）

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券

（第一期）募集说明书

发行人：	深圳市地铁集团有限公司
牵头主承销商：	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商：	平安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
受托管理人：	中国国际金融股份有限公司
本期发行金额：	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
增信措施情况：	无增信
信用评级结果：	主体信用等级为 AAA，债项评级 AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

（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）

联席主承销商

（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）

联席主承销商

（住所：上海市广东路 689 号）

联席主承销商

（住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层）

签署日：2024 年 12 月 26 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、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、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

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。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

投资者承诺审慎合理投资，不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不直接或间接参与上述行为。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“第一节风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

2024年11月22日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2024〕1639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150亿元的公司债券。

本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为3,193.65亿元（2024年9月30日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为57.55%，母公司口径资产负债率为56.43%。

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为153,032.95万元（2021年度、2022年度和2023年度实现的归属于母公司所有者的净利润299,677.35万元、104,287.04万元和55,134.47万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

二、评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于2024年7月17日出具的《2024年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定。根据中诚信国际于2024年12月25日出具的《深圳市地铁集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，本期债券评级为AAA。

评级公司关注内容主要如下：

1、债务规模增长较快且未来面临一定的资本支出压力。随着业务的持续发展，公司对外融资需求持续增加，债务规模增长较为迅速。同时公司在建及拟建项目量丰富，投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。

2、站城一体化开发业务易受房地产市场及调控政策影响。“轨道+物业”的一体化开发是公司收入和利润的重要来源，但近年来盈利水平有所下滑，物业开

发易受房地产市场行情变化及国家调控政策影响，需关注相关业务开展带来的风险。

3、2024年前三季度公司净利润大幅亏损，需持续关注万科股份经营变化对公司财务表现及资产价值的影响。公司作为万科股份第一大股东，截至2024年9月末所持股权对应账面价值占公司总资产的比重约13%，其贡献的投资收益亦是公司历年利润总额的重要补充。但近年来万科股份经营业绩下滑明显，投资收益贡献度随之下降，2024 年前三季度已转负，致使当期公司净利润大幅亏损。同时公司所持万科股份股权对应市值已低于其账面价值，未来万科股份经营变化对公司财务表现及资产价值造成的影响需持续关注。

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。

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

四、2021-2023年度及2024年1-9月，发行人经营活动净现金流分别为-130.52亿元、59.39亿元、34.53亿元及22.60亿元，经营活动净现金流的波动较大。经营活动中地铁和铁路运营带来的收入与现金流较为稳定，经营性现金流波动的主要原因是发行人开发的站城一体化开发项目预售款的变化，发行人在建的站城一体化开发项目的回款期不同以及未来销售情况具有不确定性，可能影响发行人的经营性净现金流情况。

五、2021-2023年度及2024年1-9月，发行人营业收入分别为163.97亿元、239.76亿元、251.54亿元和122.96亿元，净利润分别为28.90亿元、8.66亿元、7.89亿元和-80.74亿元。2024年1-9月，发行人净利润较去年同期下降74.97亿元，主要原因为公司权益法核算的长期股权投资收益下降。报告期内，发行人营

业收入和利润水平存在一定波动，若未来发行人的盈利情况进一步下降或未来投资收益来源不稳定，均将对发行人的偿债能力产生不利影响。

六、根据发行人深地铁董纪【2013】05 号，公司董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，发行人可以与银行签署担保合同，为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭担保。截至 2024 年 9 月末，发行人为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭贷款担保的余额为人民币 1,472,524 万元，占 2023 年末净资产的 4.61%。除此之外，发行人无对外担保事项。不排除未来发行人对外担保余额增加的可能性，且如果发行人担保的按揭贷款出现偿还问题，会对发行人的偿债能力和流动性产生不利影响。

七、最近三年及一期末，发行人有息债务总额分别为 1,934.40 亿元、2,339.42 亿元、2,669.13 亿元及 3,012.06 亿元。2022 年末发行人有息债务较 2021 年末增长 20.94%，2023 年发行人有息债务较 2022 年末增长 14.09%，2024 年 9 月末较 2023 年末增长 12.85%。报告期内发行人有息债务增速较快。截至 2024 年 9 月末，发行人短期有息负债余额 277.16 亿元，占有息负债总额比例为 9.20%，短期负债占比适中，发行人短期偿债压力较小，但若发行人有息负债规模在未来增长过快或负债结构产生较大变动，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

八、本期债券发行人已对违约情形认定、违约责任及免除作出约定。发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向本期债券的交易所在地深圳地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

九、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对

全体本期债券持有人（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。

十、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，发行人聘任了中国国际金融股份有限公司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》。

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

十二、本期债券发行结束后，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。本期债券符合深圳证券交易所的上市条件，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。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。

十三、根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年7月17日出具的《2024年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，发行人主体评级为AAA，评级展望为稳定。本期债券信用等级为AAA级，本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

十四、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。

十五、发行人承诺本期债券合规发行。发行人不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。发行人不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为。

十六、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。

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

十八、投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款规定的行为。

十九、本次债券募集说明书封卷稿中债券名称为“深圳市地铁集团有限公司2024 年面向专业投资者公开发行公司债券”。本次债券分期发行，本期债券为公司2025年第一期公司债券发行，按照公司债券命名惯例，征得主管部门同意，公告募集说明书中明确本期债券名称为“深圳市地铁集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《深圳市地铁集团有限公司

2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及《深圳市地铁集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》。

目 录

声明 1
重大事项提示 2
目 录 8
释义 10
一、普通术语 10
二、专业术语 12
第一节 风险提示及说明 14
一、与本期债券相关的投资风险 14
二、与发行人相关的风险 15
第二节 发行概况 27
一、本次发行的基本情况 27
二、认购人承诺 30
第三节 募集资金运用 31
一、募集资金运用计划 31
二、前次公司债券募集资金使用情况 34
三、本期公司债券募集资金使用承诺 34
第四节 发行人基本情况 35
一、发行人概况 35
二、发行人历史沿革 36
三、发行人股权结构 37
四、发行人权益投资情况 38
五、发行人的治理结构及独立性 44
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 61
七、发行人主要业务情况 66
八、其他与发行人主体相关的重要情况 129
九、发行人违法违规及受处罚情况 129
第五节 财务会计信息 130
一、会计政策、会计估计变更及前期差错更正对财务报表的影响 130
二、合并报表的范围变化 144
三、公司报告期内合并及母公司财务报表 146
四、报告期内主要财务指标 155
五、管理层讨论与分析 156
六、公司有息负债情况 182
七、关联方及关联交易 184
八、重大或有事项或承诺事项 190
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 194
第六节 发行人及本期债券的资信状况 196
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 196
二、信用评级报告的主要事项 197
三、其他重要事项 198
四、发行人的资信情况 198
第七节 增信机制 219

第八节 税项.....220
一、增值税.....220
二、所得税.....220
三、印花税.....220
四、税项抵销.....221
第九节 信息披露安排.....222
一、信息披露管理制度.....222
二、投资者关系管理的相关制度安排.....225
三、定期报告披露.....226
四、重大事项披露.....226
五、本息兑付披露.....226
第十节 投资者保护机制.....227
一、偿债计划和保障措施.....227
二、违约事项及纠纷解决机制.....229
三、债券持有人会议.....231
四、债券受托管理人.....247
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....277
一、本期债券发行的有关机构.....277
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....281
第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员.....283
第十三节 备查文件.....313
一、募集说明书的备查文件.....313
二、备查文件查阅地点.....313
三、备查文件查询网站.....314

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

本公司、本集团、公司、发行人、深圳地铁	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150亿元（含150亿元）的“深圳市地铁集团有限公司2024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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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/簿记管理人/受托管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
海通证券	指	海通证券股份有限公司
国开证券	指	国开证券股份有限公司
主承销商	指	中金公司、平安证券、海通证券、国开证券
联席主承销商	指	平安证券、海通证券、国开证券
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、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机构投资者

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2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《深圳市地铁集团有限公司2024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	2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-9月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司债办法》/《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所公司债券上市规则》
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	指中华人民共和国法定节假日和/或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

二、专业术语

PPP	指	政府及其代理机构与民营（或国营、外商）机构签订长期合作协议，授权该机构代替政府建设、运营或管理基础设施或其他公共服务设施并向公众提供公共服务
BT	指	政府及其代理机构通过特许权协议，授权民营（或国营、外商）机构进行项目的融资、设计、建造，建成后向该机构回购该项目
深铁投	指	深圳铁路投资建设集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁运营	指	深圳地铁运营集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁置业	指	深圳地铁置业集团有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁物业	指	深圳地铁物业管理发展有限公司，该公司为发行人全资子公司
深圳市政院	指	深圳市市政设计研究院有限公司，该公司为发行人全资子公司
深铁商业	指	深圳市地铁商业管理有限公司，该公司为发行人全资子公司
平南铁路公司	指	深圳平南铁路有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股75%
地铁诺德	指	深圳地铁诺德投资发展有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股51%
地铁万科	指	深圳地铁万科投资发展有限公司，该公司为发行人控股子公司，发行人持股51%
朗通公司	指	深圳市朗通房地产开发有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股50%
报业地铁传媒	指	深圳报业地铁传媒有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股49%
有轨电车公司	指	深圳市现代有轨电车有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股49%
深圳通	指	深圳市深圳通有限公司，该公司为发行人的参股公司，发行人持股40%
万科、万科股份	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27.18%
厦深铁路	指	厦深铁路广东有限公司，发行人以现金出资，该公司为发行人的参股公司，发行人持股10.36%
港铁公司	指	港铁轨道交通（深圳）有限公司

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，在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

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

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，**市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。**

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向深交所办理上市交易流通事宜，但**发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得同意，亦无法保证本期债券发行后会在债券二级市场有活跃的交易。如果深交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。**

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，**可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，**可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。**

（五）资信风险

公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，**如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，使公司的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券的投资者受到不利影响。**

（六）评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评定本期公司债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对发行人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的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级在本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。**

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 偿债压力较大、直接融资占比相对较高的风险

发行人主要从事轨道交通建设和运营业务，随着建设项目投资增加，发行人债务融资规模也相应扩大。近三年及一期末发行人资产负债率分别为 48.58%、52.91%、55.34%和 57.55%。由于公司总资产规模增加，资产负债率呈上升趋势。同时，发行人近年来有息负债增长较快，直接融资比例相对较高。截至 2024 年 9 月末，发行人有息债务余额为 3,012.06 亿元。**根据发行人的发展规划，未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模预计还将维持在较高水平，从而对发行人的偿债能力带来压力。**

2. 资本支出较大的风险

发行人承担着深圳市轨道交通建设任务，未来 3-5 年的在建及拟建项目总投资规模超过 1,500 亿元，将面临较大的资本支出压力。根据发行人的轨道交通建设规划，未来三年发行人存在较大的资金支出缺口，虽然深圳市政府对发行人的扶持力度较大，**但未来如果项目投资收益未达预期、融资渠道不顺畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。**

3. 资产流动性较低的风险

近三年及一期末，发行人流动资产占总资产比例分别为 20.67%、19.61%、18.27%和 19.38%。发行人资产流动性较低。尽管发行人持有的现金类资产较为充足，同时有足额的银行信贷额度保障，**但如遇到市场条件变化，仍然面临一定的短期流动性风险。**

4. 主营业务盈利能力较弱且依赖投资收益的风险

轨道交通运营是发行人主营业务之一，由于轨道交通运营成本较高、公益性较强，仍处于持续亏损状态。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，地铁、铁路运营及管理设计的毛利分别为-36.57 亿元、-59.45 亿元、-23.64 亿元和-20.18 亿元，毛利率分别为-54.24%、-76.88%、-23.07%和-26.81%，同时，2023 年度发行人营业利润 16.40 亿元，投资收益 47.99 亿元。发行人的主营业务盈利下降同时逐步依赖投资收益，**若未来发行人的盈利情况恶化或未来投资收益来源不稳定，均将对发行人的偿债能力产生不利影响。**

5. 净利润下滑的风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人营业收入和净利润分别为 163.97 亿元和 28.90 亿元、239.76 亿元和 8.66 亿元、251.54 亿元和 7.89 亿元、122.96 亿元和-80.74 亿元。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年增长 75.79 亿元，净利润较 2021 年下降 20.24 亿元，主要系宏观经济形势波动对地铁运营业务影响，正式运营线路票务收入较上年减少，同时五条新线（6、8、10 号线及 2 号线三期、3 号线南延）转正式运营，地铁运营收支亏损、地铁线路折旧成本和财务利息费用同比增加等。2023 年发行人营业收入较去年同期增长 11.79 亿元，净利润较去年同期下降 0.77 亿元，营业收入同比增长主要原因是当期地铁、铁路运营及管理设计板块收入增长所致，净利润同比下降的原因主要为受公司站城一体化开发项目结转周期等因素的影响，站城一体化开发板块贡献的收入及利润减少。

2024 年 1-9 月，发行人营业收入较去年同期增加 33.34 亿元，主要原因一是当期社会经济活动向好，地铁客流量同比上升，运营收入有所增加；二是站城一体化项目结转收入，进而站城一体化业务收入增加；2024 年 1-9 月，发行人净利润较去年同期下降 74.97 亿元，主要原因为公司权益法核算的长期股权投资收益下降。报告期内，发行人营业收入和利润水平存在一定波动，**若未来发行人的盈利情况下降或未来投资收益来源不稳定，均将对发行人的偿债能力产生不利影响。**

6. 投资活动产生的现金流净额连续为负的风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司投资活动现金净流量分别为-5,253,238.70 万元、-5,128,523.24 万元、-4,071,301.43 万元和-2,926,112.04 万元。公司近年来在项目建设、股权投资方面投入较多，使得大量现金流出，因此投资活动产生现金净流量报告期内持续为负。**如果未来公司投资资金回收出现困难，可能会加大公司的财务负担并一定程度上影响盈利能力。**

7. 政府拨款不确定性风险

城市轨道交通的建设资金一般 40%-50%由深圳市政府财政资金出资。根据市政府投资项目计划（深圳市发展和改革委员会文件，如深发改【2017】113、【2018】114 等），每年市政府根据深圳市地铁建设进度和当年财政预算拨付给公司相应的轨道交通建设项目资金。**一旦未来政府拨款出现不确定性，将可能影响公司的现金流，进而影响公司的偿债能力。**

8. 站城一体化开发板块收入占比较高的风险

发行人的主营业务收入主要由地铁运营及管理设计收入、站城一体化开发收入等业务构成。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人的主营业务收入中站城一体化开发收入占比分别为 58.37%、66.93%、58.53%和 37.51%，呈波动下降态势，总体占比较高，站城一体化开发属于房地产业务，**如遇房地产市场行情变化及房地产政策调整，未来公司收入状况或将受到影响。**

9. 存货跌价的风险

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人存货分别为 827.32 亿元、904.45 亿元、921.69 亿元和 960.34 亿元，占总资产比例分别为 13.94%、13.67%、12.87%和 12.77%。发行人存货中主要是站城一体化开发项目的开发成本，截至 2024 年

9月末，发行人的存货为960.34亿元，其中开发成本为859.24亿元，占比89.47%；**如遇房地产市场行情变化及房地产政策调整，公司未来可能存在存货跌价的风险。**

10. 存货周转率较低的风险

2021-2023年末及2024年9月末，发行人存货周转率分别为0.19次/年、0.24次/年、0.24次/年和0.13次/年，**由于发行人站城一体化开发业务发展，带动存货规模增长，存货周转率较低资金回笼较慢，或将会对发行人的偿债能力产生一定影响。**

11. 线路经营权无偿划转的风险

2010年7月，深圳市国资委将发行人运营的地铁4号线一期移交给港铁公司运营管理，该线路经营权的划转在一定程度上影响了发行人的经营情况。**目前，深圳市仅有发行人及港铁公司两家地铁运营公司存在，不排除未来发行人线路经营权再次被无偿划转的可能性，若再次发生此类事件，将对发行人的经营情况产生不利影响。**

12. 预期融资计划不能实现风险

2023年开始，深圳市轨道交通建设将进入第五个快速推进期。根据发行人向国家发展和改革委员会的《深圳市城市轨道交通第五期建设规划（2023-2028年）》的请示，深圳市城市轨道交通第五期建设项目总投资将超过2,000亿元，其中40%-50%预计由财政承担，剩下50%-60%通过银行贷款等多元化融资模式解决。融资将是发行人筹集建设资金的重要途径之一，发行人财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素将影响发行人内部和外部的融资能力。**若发行人的融资需求不能被满足，将可能影响发行人发展战略目标的实现。**

13. 经营性净现金流波动的风险

2021-2023年度及2024年1-9月，发行人的经营活动净现金流分别为-130.52亿元、59.39亿元、34.53亿元和22.60亿元，经营活动净现金流的波动较大。经营活动中地铁和铁路运营带来的收入与现金流较为稳定，经营性现金流波动的主要原因是发行人开发的站城一体化开发项目预售款的变化，**发行人在建的站城一**

体化开发项目的回款期不同以及未来销售情况具有不确定性，或将对发行人的经营性净现金流情况产生影响。

14. 对外担保的风险

根据发行人深地铁董纪【2013】05 号，公司董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，发行人可以与银行签署担保合同，为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭担保。截至 2024 年 9 月末，发行人为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭贷款担保的余额为人民币 1,472,524 万元。除此之外，发行人无对外担保事项。**不排除未来发行人对外担保余额增加的可能性，且如果发行人担保的按揭贷款出现偿还问题，将会对发行人的偿债能力和流动性产生不利影响。**

15. 关联交易风险

发行人与关联方的交易主要体现在公司的其他应收款，2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 59.59 亿元、56.69 亿元、74.58 亿元和 87.97 亿元，占总资产比例分别为 1.00%、0.86%、1.04%和 1.17%，其他应收款中与关联公司的往来款主要是发行人与参股公司万科的往来款，占总资产比例较小，**但是若合营及联营项目公司运作出现异常，则有可能形成坏账，将对发行人的偿债能力产生一定不利影响。**

16. 再融资风险

截至 2024 年 9 月末，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 6,264.68 亿元，已使用额度为 1,475.13 亿元，未使用额度为 4,789.55 亿元。虽然发行人与多家银行均建立了良好的合作关系，并不断拓展融资渠道，**但若未来受行业政策等因素影响，发行人或将面临获得授信到期后无法获得再融资的风险。**

17. 发行人毛利率持续下降风险

发行人最近三年及一期的毛利率分别为 18.65%、12.17%、12.89%和 1.19%，呈下行趋势。2021 年发行人毛利率较去年同期下降 16.67%，主要原因是受房地产政策调控影响 2021 年度站城一体化开发收入大幅下降，带动综合毛利率大幅下降。2022 年发行人毛利率较去年下降 6.48 个百分点；2023 年毛利率较上年同期增长 0.72 个百分点；2024 年 1-9 月毛利率较上年同期上升 12.23 个百分点，主

要原因为站城一体化收入及运营利润增加。**若未来发行人的经营情况下降，综合毛利率进一步下降，将对发行人盈利能力产生不利影响。**

18. 站城一体化开发在建项目大额资本支出的风险

截至报告期末，发行人站城一体化开发在建项目计划总投资金额为 1,992.7 亿元，已投资 1,014.5 亿元，尚需投资 978.2 亿元。发行人在建项目资金主要来源于自有资金作为资本金投入，并通过银行贷款筹措剩余建设资金。大额资本支出需求较大，**若未来发行人经营情况下降，未能及时筹措投资资金，将对发行人的经营能力及偿债能力产生一定不利影响。**

19. 投资收益波动的风险

发行人作为万科股份第一大股东，截至 2023 年末发行人所持股权对应账面价值占公司总资产的比重约 14%，其贡献的投资收益亦是公司历年利润总额的重要补充。近年来受到房地产市场及相关政策调整影响，万科股份经营业绩下滑明显，投资收益贡献度随之下降，且其债务压力逐渐凸显，在股价震荡下行的影响下，发行人所持股权对应市值已远低于其账面价值。2024 年 1-9 月，万科股份归母净利润为-179.4 亿元，按照持股比例计算对深铁集团当期损益影响为股权投资亏损 48.8 亿元，**如后续万科经营情况持续下滑，发行人持有万科股份股权及应收款项或将存在减值风险，万科股份经营变化可能对公司财务表现及资产价值造成不利影响。**

20. 母公司净利润波动的风险

近两年及一期，发行人母公司净利润持续为负，公司的主营业务包括地铁、铁路运营及管理设计和站城一体化开发等方面，公司各板块业务主要由下属全资子公司展开。公司设有财务管理中心、成本合约中心和投资管理中心等组织机构，根据集团发展战略和经营计划要求，对全集团资金调配、招标采购和投资活动等进行统筹管理，母公司对各子公司控制能力较强。**但是若母公司对子公司控制力变弱或母公司亏损加剧，将对发行人的偿债能力产生一定不利影响。**

21. 固定资产折旧政策调整风险

2022 年 12 月 30 日，发行人召开第五届董事会第六十次会议，审议通过了《关于集团地铁车站和综合交通枢纽折旧年限变更的议案》，“同意变更集团地铁

车站和地下综合交通枢纽折旧年限的方案，自 2022 年 1 月 1 日起，集团线路中的地铁地下车站折旧年限从 100 年变更为无期限、地下综合交通枢纽折旧年限从 80 年变更为无限期”。2023 年，根据发行人第五届董事会第七十二次会议审议通过的《关于集团地铁运营设备类资产折旧方法变更的请示》，公司主要地铁运营类设备资产折旧方法从年限平均法变更为工作量法，变更基准日为 2023 年 1 月 1 日，采用未来适用法，折旧影响为 2023 年当年及以后年度。**如果未来发行人折旧政策发生变化，可能对发行人生产经营产生不利影响。**

（二）经营风险

1. 经济周期风险

轨道交通业与宏观经济运行状况和经济周期息息相关。经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对轨道交通的投资建设会产生较大影响。**如果未来经济增长放慢或出现衰退，将对公司业务规模、经营业绩及财务状况产生负面影响。**

2. 项目质量管理的风险

目前发行人轨道交通建设工程主要承包给第三方施工，如果第三方未能如预期履行其建设义务，可能会直接影响项目工程质量及工期，**如果在项目的管理中出现塌方、渗漏等安全问题，则有可能使项目实际投资超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，给业务经营造成负面影响。**

3. 项目建设成本控制的风险

轨道交通项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，交通设施用地、商品房用地等拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，**上述因素都将导致总成本上升，从而影响公司盈利水平。**

4. 项目建设资本支出规模较高的风险

截至 2024 年 9 月末，发行人在建工程为 1,520.75 亿元，固定资产 2,899.23 亿元，两者合计占到总资产的 58.75%；2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人“购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”分别为 535.64 亿元、481.12 亿元、388.20 亿元和 272.48 亿元。发行人 2024 年及 2025 年轨道交通项目建设计划投资额分别为 705.00 亿元及 485.37 亿元，其**资金长期集中在长期经**

营性资产建设上，且每年建设资金支出维持在较高水平，这都将对发行人的偿债造成压力。

5. 项目周期过长的风险

轨道交通建设和站城一体化开发的周期长、资金需求量大且回款期限不稳定，对发行人的资金储备和资金流动性要求较高，**若未来发行人在建项目的回款不足，对发行人短期偿债能力有不利影响。**

6. 项目运营风险

发行人承担着深圳市主要地铁线路的运营职能，虽然自 2004 年地铁线路开通以来，发行人实现了较高的运行正点率和运行图兑现率，2023 年度发行人正点率和运行图兑现率为 99.99%和 99.99%，列车服务可靠程度达到 1,032 万车公里，未发生旅客伤亡事故、无行车中断 30 分钟及以上事故、无责任火灾、无重大负面新闻报道等良好运营业绩，**但随着运营线路的增加和运营网络的扩大，项目运营风险将加大，自然灾害、突发事件、责任事故仍有可能影响公司经营业绩。**

7. 轨道交通线路的整合风险

发行人是深圳市地铁运营的最重要主体，地铁 1、2、3、5、6、6 号线支线、7、8、9、10、11、12、14、16、20 号线已实现通车并由发行人负责运营，4 号线由港铁公司负责运营。**不同主体进行地铁线路运营以及同一主体下多条地铁线路运营，导致深圳市轨道交通在设备兼容、换乘协调等方面存在一定整合风险。**

8. 站城一体化开发业务经营风险

站城一体化开发属于发行人的重点业务之一，创造的收入和利润占比较高。发行人在建项目的审批手续齐全，开发商资质符合要求，证件齐全。**但是在未来，发行人仍需要投入较多的资金到上盖物业的建设上，这都将持续对发行人的偿债造成压力。**

（三）管理风险

1．内部控制风险

公司的货币资金使用、成本费用控制和财务控制系统，以及公司对综合经营、投资运营、对外担保、资产管理等方面的制度管控及对分公司、子公司的有效控制是维持其正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，**该方面出现任何的管理不当都有可能直接影响其财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对其经营业绩造成不利影响。**

2．投融资管理风险

发行人投资的轨道交通项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。**随着深圳市经济和城市建设的快速发展，发行人未来仍将保持较大的投资规模和融资规模，从而增加了投融资管理的难度和风险。**

3．董事、监事缺位的风险

根据深圳市国资委2023年6月出具的《深圳市国资委关于沈小辉免职的通知》（深国资委任〔2023〕14 号），已免去沈小辉的深圳市地铁集团有限公司监事会主席、监事职务。目前，深圳国资委委派新监事会主席、监事工作正在有序进行中。

根据中共深圳市委组织部于2023年5月出具的《关于牟勇同志免职退休的通知》（深组干〔2023〕48 号），已免去牟勇同志的深圳市地铁集团有限公司党委副书记、董事职务。

根据深圳市国资委2024年5月出具的《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2024〕13 号），已免去田钧的深圳市地铁集团有限公司董事职务。

目前，相关职务新任人员安排工作正在有序进行中。上述人事变动系发行人经营过程中的正常人事变动。目前，发行人生产经营情况一切正常。**截至募集说明书签署日，公司监事会与董事的职位暂时空缺，若未来人员长期缺位，公司治理结构不完善性可能对发行人整体运营造成一定影响。**

（四）政策风险

1. 业务受政府政策影响较大的风险

轨道交通建设是国家重点扶持产业，是深圳市城市规划的重要组成部分。深圳市政府、深圳市财委、深圳市发改委为支持轨道交通发展制订了众多支持政策。

公司作为深圳市轨道交通建设项目的主体，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴和政府拨款。**当轨道交通的规模发展到一定阶段，如果政府的支持政策发生变化则对公司生产经营产生不利影响。**

2. 政府定价的风险

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，实行较低票价政策将成为行业常态。地铁收费标准及价格调整均由政府相关部门确定并经市民听证，收费定价机制市场化程度较低，现行票价能否随物价的上涨而及时调整将在很大程度上影响公司的经营效益，因此，**低票价和票价的滞后调整可能会对公司实际收入产生不利影响。**

3. 土地政策的风险

土地政策是调控站城一体化开发的重要手段，成为影响站城一体化开发风险最直接的影响因素。为了治理整顿和规范土地市场，近年来国务院相继出台了《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》、《进一步治理整顿土地市场秩序检查验收方案》和《关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规定》《闲置土地管理办法》等文件规定，**未来如果土地流转和管理政策出现变化，将对公司土地开发造成直接影响，具有一定政策风险。**

4. 房地产行业政策的风险

近年来，国家为引导和规范房地产行业的健康发展，出台了一系列的政策法规，在房地产信贷、商品房供应结构、土地供应、税收等方面，进行政策调控并加大了原有政策的执行力度。尤其是 2009 年初以来的房价持续上涨，使得政府密集出台了一系列调控政策，对市场预期产生了一定的影响，特别是近两年在国家“房住不炒”的基调下，调控政策愈加严格。近年来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限签”等调控政策。2022 年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。**如果后续房地产市场异常变动，不排除国家会继续适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。**

近期以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策总体以宽松为主，但仍需关注未来行业政策变动对发行人的经营及发展带来的潜在影响。

5. 金融信贷政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在直接融资市场亦有丰富的融资渠道。**但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。**

6. 税收政策风险

根据国家有关规定，融资人目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得税、营业税、增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，**相关税收政策变化和税率调整，都会对融资人的经营业绩产生一定程度的影响。**

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，**若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。**

7. 项目用地超期开发被回收风险

目前，已有部分省市出台政策规范闲置土地的处置方式，明确规定了非因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，政府可以无偿收回土地使用权。**若发行人项目用地超期开发，将存在项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。**

8. 不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等自然灾害以及突发性事件会对公司的财产、人员造成损害，发行人已在工程设计、建设及运行中采取防范措施，但无法保证这些措施在所有情况下均会发挥作用。**自然灾害的发生可能造成人员伤亡、财产损失、环境污染等，将使发行人经营业绩及财务状况受到重大不利影响。**

9. 地方政府性债务政策变化风险

发行人为深圳市轨道交通的建设主体，深圳市政府及发行人严格按照《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号文）等政策文件要求执行。深圳市政府不存在地方政府将公益性资产、储备土地注入发行人的情况。目前我国政府正在积极稳妥地推进“金融去杠杆”改革，**对于地方政府注资的要求更加详细、严格透明，其变动情况可能会对地方政府的合规性产生影响，从而对发行人的经营情况及偿债能力构成一定影响。**

第二节　发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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

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

本公司于2024年11月22日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2024〕1639号文，同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过（含）150亿元的公司债券。

（二）本期债券的主要条款

1. 发行主体：深圳市地铁集团有限公司。

2. 债券名称：深圳市地铁集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。本期债券简称为 “25深铁01”。

3. 发行规模：本期债券面值总额为不超过20亿元（含20亿元）。

4. 债券期限：本期债券期限为10年期。

5. 债券票面金额：100元。

6. 发行价格：本期债券按面值平价发行。

7. 增信措施：本期债券无担保。

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

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

10. 发行方式：本期债券采取网下面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

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

12. 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

13. 配售规则：与发行公告一致。

14. 网下配售原则：与发行公告一致

15. 起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 1 月 6 日。

16. 兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

17. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

18. 付息日：本期债券的付息日期为 2026 年至 2035 年每年的 1 月 6 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

19. 兑付日：本期债券的兑付日期为 2035 年 1 月 6 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

20. 支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21. 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

22. 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。

23. 拟上市交易场所：深圳证券交易所。

24. 募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充营运资金。

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

银行名称：国家开发银行深圳市分行

账户名称：深圳市地铁集团有限公司

账号：44300109000000000239

26. 牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

27. 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

28. 联席主承销商：平安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

29. 通用质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA，符合进行通用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。

30. 上市安排：本期债券发行结束后，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。本期债券符合深圳证券交易所的上市条件，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。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。

31. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2024 年 12 月 31 日。

发行首日：2025 年 1 月 3 日。

预计发行期限：2025 年 1 月 3 日至 2025 年 1 月 6 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2025 年 1 月 3 日至 2025 年 1 月 6 日，共 2 个交易日。

2. 本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本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。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

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

第三节　募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕1639号），本次债券发行总额不超过150亿元，采取分期发行。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期公司债券发行规模不超过20亿元（含20亿元），扣除发行费用后的募集资金拟全部用于补充营运资金。

本期公司债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充营运资金，包括但不限于偿还债务利息、支付轨道交通相关业务营运资金等方面，以优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的需要，同时有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。此外，发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

（三）募集资金的现金管理

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

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

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

银行名称：国家开发银行深圳市分行

账户名称：深圳市地铁集团有限公司

账号：44300109000000000239

1. 募集资金管理制度的设立

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

2. 债券受托管理人的持续监督

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

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

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1. 对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 20 亿元用于补充营运资金；

（5）假设公司债券发行在 2024 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日（原报表）	2024 年 9 月 30 日（模拟报表）	模拟变动额
流动资产合计	14,581,528.86	14,781,528.86	200,000.00
非流动资产合计	60,646,903.12	60,646,903.12	-
资产总计	75,228,431.98	75,428,431.98	200,000.00
流动负债合计	11,158,029.35	11,158,029.35	-
非流动负债合计	32,133,892.79	32,333,892.79	200,000.00
负债总计	43,291,922.14	43,491,922.14	200,000.00
流动比率（倍）	1.31	1.32	0.02
速动比率（倍）	0.44	0.46	0.01
资产负债率（%）	57.55	57.66	0.11

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、提高公司运营能力的重要举措之一。本期债券募集资金将成为公司流动资金的来源之一，为公司资产规模和业务规模的均衡发展，以及业务增长打下

良好的基础。

2. 对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。

二、前次公司债券募集资金使用情况

发行情况	募集资金用途	发行规模（亿元）
24 深铁 10	将扣除发行费用的募集资金全部用于补充营运资金。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。	13.00

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，通过本期发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

此外，发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人：辛杰

注册资本：466.81亿元

实缴资本：466.81亿元

设立日期：1998年7月31日

统一社会信用代码：91440300708437873H

住所：广东省深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

邮政编码：518026

联系电话：0755-23992890

传真：0755-82940080

办公地址：广东省深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

信息披露负责人：黄一格

信息披露负责人联系方式：0755-23992945

信息披露联系人：苏林、赖哲

所属行业：交通运输、仓储和邮政业

经营范围：

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

（2）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

（3）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

（4）设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

（5）物业管理；

（6）轨道交通相关业务咨询及教育培训。

网址：www.szmc.net

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

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

（二）历史沿革及历次股本变动情况

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

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

2011年4月，深圳地铁三号线投资有限公司80%股权划转入深圳市地铁集团。

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

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

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

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

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

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

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

2023 年 3 月 23 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具《深圳市国资委关于向深圳市地铁集团有限公司增加注册资本的批复》，决定向地铁集团增加注册资本人民币 0.59 亿元，增加后的注册资本为人民币 466.81 亿元，发行人于 2024 年 8 月 16 日完成工商登记。

截至募集说明书签署日，发行人历史沿革无重大变化。

（三）重大资产重组

报告期内发行人无重大资产重组情况。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

发行人由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会独家出资成立。作为国有独资企业，发行人接受深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的领导和监督。截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图 发行人股权结构图（截至 2024 年 9 月 30 日）



截至2024年9月末，发行人股权不存在被质押或存在其他权利争议的情况。

（二）控股股东及实际控制人

截至募集说明书签署日，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”）持有公司 100%股权，为公司控股股东及实际控制人。深圳市国资委是深圳市政府直属特设机构，其主要职能是根据深圳市政府授权，依照《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律和行政法规的规定，代表深圳市政府履行出资人及实际控制人职责。

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

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2024 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 33 家（不包含间接持股的子公司），其中全资子公司 20 家，控股子公司 13 家。

表 发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例（%）	享有表决权（%）	注册资本
1	深圳地铁前海国际发展有限公司	轨道交通、综合交通枢纽等基础设施投资建设与运营服务；从事房地产开发经营；物业开发投资建设和经营管理服务；物业管理和租赁服务；工程咨询、投融资策划咨询服务等现代服务业。	100.00	100.00	2,362,960

2	深圳地铁置业集团有限公司	为酒店提供管理服务、物业租赁，经营进出口贸易业务；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；物业管理，房地产经纪。	100.00	100.00	377,800
3	广东深汕铁路有限公司	城际铁路建设运营	100.00	100.00	100,000
4	深圳市建材交易集团有限公司	贸易经纪；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、供应链管理及咨询；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；道路运输代理等。	100.00	100.00	100,000
5	广东深莞惠城际铁路运营有限公司	公共铁路运输；铁路机车车辆维修。	100.00	100.00	62,000
6	深圳铁路投资建设集团有限公司	铁路、城际及其他轨道交通项目客货运输，仓储；铁路、城际及其他轨道交通工程勘察、设计、施工、监理（凭有效资质证开展经营）；铁路、城际及其他轨道交通项目经营及管理；铁路、城际及其他轨道交通设备维修；铁路、城际及其他轨道交通项目配套及沿线车站建设、广告；铁路运输设备管理；装饰设计;国内贸易；经营进出口业务；从事广告业务；产业投资；科技研发;轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	20,000
7	深圳地铁国际投资咨询有限公司	轨道交通项目(地铁、轻轨、跨座式单轨、有轨电车等)的建设经营、开发和综合利用;投资兴办实业(具体项目另行申报）；国内贸易；从事广告业务；自有物业管理。许可经营项目是：轨道交通相关业务咨询及教育培训（不含学历教育、学科类培训及职业技能培训）。	100.00	100.00	20,000
8	深圳市地铁商业管理有限公司	资产管理，房屋租赁，酒店管理，酒店住宿服务（旅业），国内贸易，企业管理咨询，房地产中介服务，房地产业，对外投资，餐饮管理，仓储服务，会议及展览服务，场地租赁，物业管理，健身服务，棋牌服务，洗染服务，汽车租赁，票务服务，信息咨询服务，电子计算机技术服务。	100.00	100.00	10,000
9	深圳地铁建设集团有限公司	轨道交通（含地铁、铁路、磁悬浮等）工程、房屋建筑工程及市政基础设施（道路、桥梁、综合管廊等）工程的投资、建设管理、经营和综合利用；工程管理与技术咨询服务；轨道交通设备及建筑材料的研发、推广、销售、租赁等服务；轨道交通设备成套、系统集成及软件开发服务；轨道交通相关技术咨询。	100.00	100.00	9,000
10	深圳地铁运营集团有限公司	轨道交通项目的经营、开发和综合利用（不含限制项目）；轨道交通相关业务咨询；地铁设备租赁、劳务派遣、仓储管理、转供水电；国内贸易（专营、专控、专卖商品另行申请）；从事广告业务；物业管理。	100.00	100.00	9,000

11	深圳市市政设计研究院有限公司	工程勘察设计、工程咨询、土工及建材试验、工程监理及城市规划编制（以上按资质证书经营）	100.00	100.00	6,000
12	深圳地铁工程咨询有限公司	工程项目管理、工程监理、工程代建、工程招标代理、工程咨询、工程造价咨询。	100.00	100.00	2,000
13	深圳地铁物业管理发展有限公司	物业（含地下空间）管理与经营、物业租赁；机动车停放服务；房地产经纪；国内贸易；广告业务；环境设计；园林绿化工程；房屋维护、维修；地铁多种资源开发利用和经营；信息咨询（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；餐饮管理；奶茶制售、咖啡制售。	100.00	100.00	1,000
14	深圳市深铁罗宝鹏达管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	100
15	深圳市深铁罗宝鹏拓管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	100
16	深圳市深铁罗宝鹏兴管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	180
17	深圳市深铁罗宝鹏腾管理有限公司	地铁、轻轨交通项目的建设、开发、运营管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事广告业务；物业管理；轨道交通相关业务咨询。	100.00	100.00	120
18	深圳地铁教育培训中心	负责集团培训资源的管理；负责培训体系和培训标准的建立；负责集团公司全体党员干部的党性教育和党务培训；负责集团各级干部的进修、学习；负责集团各类技术、技能类专业人才培养；负责校企合作、对外培训业务、社会化培训与多种经营等。	100.00	100.00	2,030
19	深圳深铁酒店管理有限公司	餐饮管理、会议及展览服务、市场营销策划，酒店管理、品牌管理，租赁服务，房地产开发经营、物业管理	100.00	100.00	3,000
20	深圳市地铁集团埃塞俄比亚有限责任公司	负责埃塞俄比亚亚的斯亚贝巴轻轨项目的运营管理。	100.00	100.00	15万比尔
21	深圳市深铁轨道交通创新研究有限责任公司	铁路运输辅助活动；轨道交通运营管理系统开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；科技中介服务；创业空间服务；会议及展览服务；科普宣传服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；政策法规课题研究。	66.00	66.00	1,000
22	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
23	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
24	广东穗深城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	68.18	68.18	50,000

25	广东大鹏城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.77	63.77	50,000
26	广东深大城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	63.55	63.55	100,000
27	广东深惠城际铁路有限公司	城际铁路建设运营	58.72	58.72	109,158
28	深圳地铁时刻网络传媒有限公司	从事广告业务；会议展览；企业形象策划；多媒体设计；文化活动策划；摄影摄像；会务服务；市场营销策划；展览展示策划；贸易咨询；企业管理咨询；多媒体电子产品租赁，商务信息咨询；经营进出口业务；日用百货、文化用品、体育用品、电子产品批发、销售；工艺美术品的销售。	55.00	55.00	1,000
29	深圳市十二号线轨道交通有限公司	轨道交通项目的建设、设计、经营、开发和综合利用	51.00	51.00	10,000
30	深圳地铁万科投资发展有限公司	资产经营及管理，酒店、办公楼、商铺、公寓经营与管理，经营进出口贸易业务	51.00	51.00	5,000
31	深圳地铁诺德投资发展有限公司	房地产开发经营及管理，酒店、办公、商铺、公寓管理，物业管理	51.00	51.00	2,000
32	深圳市地铁集团联投有限公司	以自有资金从事投资活动	51.01	51.01	5,766
33	深铁信号科技（深圳）有限公司	一般经营项目是：信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；城市轨道交通设备制造；轨道交通通信信号系统开发；轨道交通运营管理系统开发；铁路运输基础设备销售；电气信号设备装置销售；通信设备销售；安全系统监控服务；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；终端测试设备销售；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；充电桩销售；充电控制设备租赁；集中式快速充电站。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	51.00	51.00	10,000

截至 2023 年末，发行人存在两家总资产、净资产或营业收入占比超过发行人合并口径总资产、净资产、营业收入或净利润 30%以上的一级子公司，具体情况如下：

1、深圳地铁前海国际发展有限公司

注册资本金 2,362,960 万元人民币，发行人出资比例为 100%。该公司的经营范围是：一般经营项目是：（一）轨道交通、综合交通枢纽等基础设施投资建设

与运营服务；（二）在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；（三）物业开发投资建设和经营管理服务；（四）物业管理和租赁服务；（五）工程咨询、投融资策划咨询服务等现代服务业（不含限制项目）。

截至 2023 年末，该公司总资产 4,531,922.05 万元，总负债 1,623,267.95 万元，所有者权益 2,908,654.10 万元，2023 年实现营业收入 669,177.51 万元，净利润 168,951.43 万元。

2、深圳地铁置业集团有限公司

注册资本金 377,800 万元人民币，发行人出资比例为 100%。该公司的经营范围是：在具有合法土地使用权的土地上从事房地产开发、经营;为酒店提供管理服务；物业租赁，经营进出口贸易业务；物业管理,房地产经纪。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

截至 2023 年末，该公司总资产 760,851.06 万元，总负债 280,657.97 万元，所有者权益 480,193.09 万元，2023 年实现营业收入 111,667.19 万元，净利润 75,593.39 万元。

（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2024 年 9 月末，公司的参股公司合营企业和联营公司情况如下：

表 公司主要合营、联营公司情况表

单位：万元

序号	被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	注册资本
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	深圳市	房地产业	50	50	10,000
2	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	深圳市	房地产业	50	50	100,000
3	深圳报业地铁传媒有限公司	深圳市	从事广告业务	49	49	7,000
4	深圳市现代有轨电车有限公司	深圳市	轨道交通运输业	49	49	53,000
5	深圳市深圳通有限公司	深圳市	交通一卡通	40	40	10,000
6	中铁检验认证（深圳）有限公司	深圳市	轨道交通服务业	40	40	3,000

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
7	特维尔地铁有限公司 (TevelMetroLtd)	特维尔	轨道交通咨询服务	30	30	1,000 新谢克尔
8	万科企业股份有限公司	深圳市	房地产业	27.18	27.18	1,099,521
9	郑州中建深铁轨道交通有限公司	郑州市	轨道交通建设	29	29	100,000
10	广深港客运专线有限责任公司	广州市	轨道交通运输业	27.28	27.28	1,436,300
11	厦深铁路广东有限责任公司	深圳市	房地产	10.36	10.36	228,551
12	城轨创新网络中心有限公司	北京市	科技推广和应用服务业	6.17	6.17	499

截至 2023 年末，发行人有重要影响的合营、联营公司财务情况如下：

（1）万科企业股份有限公司

注册资本金 1,099,521.02 万元人民币，经营范围是兴办实业（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）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业 2023 年度/末主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
万科企业股份有限公司	15,048.50	11,019.17	4,029.34	4,657.39	204.56	净利润同比下降主要系物业开发结算规模和结算毛利率下降所致。

（三）投资控股型架构相关情况

公司作为深圳市轨道交通建设项目的主要投融资主体，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。公司的主营业务包括地铁、铁路运营及管理设计和站城一体化开发等方面，公司各板块业务主要由下属全资子公司展开。公司设有财务管理中心、成本合约中心和投资管理中心等组织机构，根据集团发展战略和经营计划要求，对全集团资金调配、招标采购和投资活动等进行统筹管理，母公司对各子公司控制能力较强。

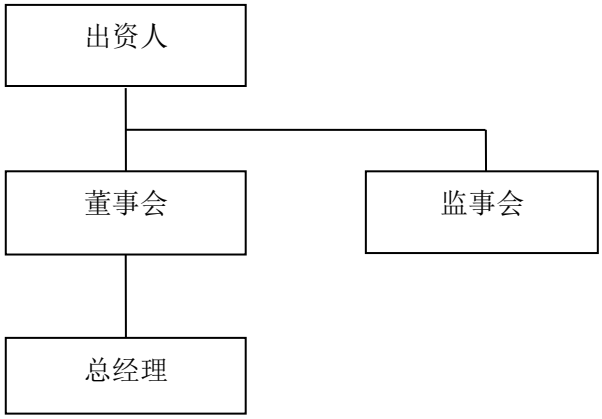
五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

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

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

图 公司组织结构图



1．出资人

根据《深圳市地铁集团有限公司章程》的规定，深圳市国资委为公司的唯一股东，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）决定公司发展战略规划及经营方针，批准公司的主业及调整方案；

（3）委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定有关董事、监事的报酬事项；

（4）审议批准董事会报告；

（5）审议批准监事会报告；

（6）审议批准公司的年度财务预算方案、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）审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

（9）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（10）对授权额度外的本部债券发行作出决议；

（11）对公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式作出决议；

（12）制定或批准公司章程和公司章程修改方案；

（13）决定聘用或解聘负责公司年度财务报告审计的会计师事务所及其报酬；

（14）决定公司及所属企业的以下投资事宜：

1）主业范围以外的投资事宜；

2）投资额在公司净资产 50%以上的投资事宜；

3）除以下情形在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区投资的项目；

（a）对在香港地区、澳门地区成立的公司或所属企业在本地区的主业投资，可视为境内投资进行管理；

（b）公司投资行为发生在香港地区、澳门地区，但被投标的主要资产和经营活动在境内（80%以上营业收入来自于境内），可视为境内投资进行管理。

项目退出或终止时，应在三个月内制定资金后续安排，如无明确资金后续用途的，应按原出资路径返回直管企业。

4）公司资产负债率在 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）没有实际控制权的项目。

（15）公司承担的轨道交通等政府投资项目，依据政府相关部门的可行性研究论证和决策意见执行。有关项目中涉及公司自筹资金投入的，根据自筹资金规模，按照章程规定要求履行相应程序

（16）决定公司及所属企业以下产权变动事宜：

1）市国资委直接持有的国有产权变动，由市国资委决定。其中，涉及公司控股权发生重大变化的，应当报请深圳市人民政府批准；

2）公司及所属企业所持有的国有产权变动，由企业决定或批准。其中，涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的企业国有产权变动事项，应当由公司审议后报市国资委批准。

3）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

（17）资产评估项目的核准和备案：

资产评估项目有下列情形之一的，由市国资委负责办理核准手续：

1）经深圳市人民政府批准经济行为涉及的资产评估项目；

2）市国资委作为委托单位的资产评估项目；

3）市国资委认为需要核准的其他重大资产评估项目。

（18）按照证券监管和国资监管等规定，审议需由出资人批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项。

（19）确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审核公司及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；

（20）审议批准公司及所属企业向无产权关系的企业和境外融资提供担保；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方案及所属上市公司股权激励计划；

（22）审议批准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）100 万元以上，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额 200 万元以上，或年度累计捐赠总额 300 万元以上的对外捐赠；

（23）审议批准按照国资监管规定由出资人决策的股权投资基金设立事项；

（24）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（25）法律、行政法规、国资监管制度和章程规定的其他权利；

2．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）加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

（2）深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

（3）研究讨论公司重大经营管理事项，支持董事会、监事会及经理层依法行使职权；

（4）加强对公司选人用人的领导和把关，抓好公司领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

（5）履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

（6）加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

（7）领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织。

党委研究决定以下事项：

（1）深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论等方面事项；

（2）加强对企业选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设等方面事项；

（3）加强基层党组织建设和党员队伍建设，加强企业思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，企业工会、共青团、妇女组织等群团组织等方面事项；

（4）履行企业党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸等方面事项；

（5）涉及企业安全生产、维护稳定、社会责任等方面的重大事项；

（6）其他应当由党委研究决定的事项；

党委研究讨论以下事项：

（1）公司贯彻落实党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重大举措；

（2）公司的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构的设置和调整，所属企业的设立和撤销；

（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）公司考核、薪酬制度的制定、修改；

（10）需由公司党委研究讨论的其他重要事项。

3.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，经委派或选举可以连任。董事会行使下列职权：

（1）贯彻执行中央、省、市决策部署和落实国家有关发展战略的重大举措；

（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）制订公司发展战略规划及经营方针；

（4）制定或调整公司年度投资计划；

（5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（8）制订市国资委授权额度外的本部债券发行方案，制定市国资委授权范围内的债券发行方案；

（9）制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式的方案；

（10）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

（11）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总经济师、总工程师等高级管理人员及其报酬事项，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

（12）根据董事长的提名决定聘任或解聘董事会秘书；

（13）审议批准公司高级管理人员（不含企业负责人）经营业绩考核和薪酬激励管理办法，对高级管理人员进行考核评价，决定考核结果运用方案。相关管理办法、考核结果及运用方案报市国资委备案；

（14）审议批准公司的经营计划；

（15）决定公司内部管理机构的设置，决定分支机构的设立或撤销；

（16）审议批准董事会各专门委员会议事规则；

（17）制定公司的薪酬、财务管理、投资、产权、内部控制等基本管理制度；

（18）制订公司的重大收入分配方案，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；审议批准公司特殊贡献奖励办法以及相关事项；

（19）审议批准公司住房公积金方案；

（20）审议批准公司及所属企业不需报市政府、市国资委审批的其他投资事项，董事会授权经理层或所属企业自主审批的投资项目除外；

（21）审议批准公司决策范围内本部及所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到章程第十四条第（十六）款标准的，还应当出资人审议批准；

（22）审议批准以下事项：

1）按照证券监管和国资监管等规定，审议由企业自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；

2）审议批准减持上市公司股份的后评价报告。

（23）决定公司本部发行短期债券、中长期票据，以及市国资委授权额度范围内的中长期债券额度；

（24）合理确定公司本部担保规模（对外担保余额累计不得超过公司最近一期净资产的百分之五十），制定担保风险防范措施，决定公司内部担保事项。除市国资委批准外，不得向无产权关系的企业和境外融资提供担保；

（25）决定以下事项：

1）决定公司重大会计政策和重大会计估计变更；在满足资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

2）决定公司本部及所属企业资产减值准备的财务核销；

3）决定公司重大会计差错更正，重大或非常的资产减值准备的计提及转回。

（26）审议批准公司及所属企业资产抵押事项；

（27）审议批准公司及所属企业以货币资金向参股、

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）公司及所属企业为其控股 50%以上（含本数）公司提供借款；

（b）公司及所属企业的控股子公司为其控股 50%以上（含本数）子公司提供借款；

（c）所属企业为其母公司提供借款。

（28）制订董事会年度报告，并听取总经理工作报告，监督董事会决议执行情况并建立健全相应问责制度；

（29）审议批准公司年度报告、社会责任报告；

（30）审议批准后评价年度工作报告、投资项目后评价报告。

（31）审议批准公司减持参股上市公司股份的后评价报告；

（32）审议批准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）100 万元（含本数）以下，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额 200 万元（含本数）以下，或年度累计捐赠总额 300 万元（含本数）以下的对外捐赠事项；

（33）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（34）指导、检查和评估公司内部审计工作，审议批准公司相关审计报告；

（35）审议批准所属企业（上市公司股权激励计划除外）长效激励约束方案；

（36）审议并提出拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案。

（37）决定或批准公司本部及所属企业之间的协议增资事项；

（38）决定职工分流安置等涉及职工权益方案以及安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任等方面的重要事项；

（39）审议批准按照国资监管规定由企业自主决策的股权投资基金设立事项；

（40）法律、行政法规、国资监管制度、章程规定和出资人机构授权行使的其他职权。

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、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者出资人机构决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（5）法律、行政法规、国资监管制度和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）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟订公司的战略和发展规划、年度经营计划和投资方案并组织实施；

（3)拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（5）拟订公司内部管理机构设置及分支机构设立或撤销方案；

（6）拟订公司的薪酬、财务管理、投资、产权、内部控制等基本管理制度；

（7）制定公司的具体规章；

（8）提请聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；

（9）拟订公司的收入分配方案；

（10）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（11）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

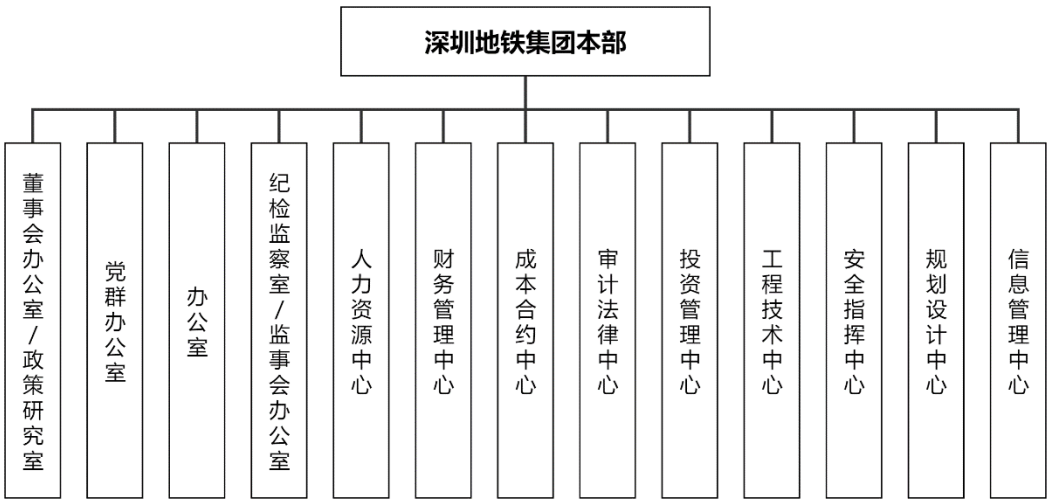
（12）协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

（13）法律、行政法规、国资监管制度、章程和董事会授予的其他职权。

（二）发行人的组织结构

截至报告期末，发行人组织结构如下图所示：

图 发行人组织结构图



发行人各部门职能如下：

部门	主要职责
董事会办公室/政策研究室	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、战略管理体系建设、战略管理、政策研究、董事会事务、公司治理、股东事务、资本运作、综合改革等工作，推动企业变革、形成战略思维、引导管理创新。
党群办公室	根据集团发展战略，围绕集团中心工作开展党的组织建设、部门体系建设、企业文化建设、工、青、妇等群团工作、外联宣传等工作，落实品牌规划与宣传、舆情管理、公共关系管理等工作，发挥企业党组织参谋助手、综合协调、督促检查的作用，强化党的领导力。
办公室	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、文秘调研、制度流程、行政督办、机要办文等工作，不断优化集团行政管控和部门协调效率，确保集团各项经营决策和工作进展实现全过程督办监控，为集团政务运转提供全方位行政支撑和全链条服务保障。
纪检监察室/监事会办公室	根据党章及其他党内法规制度，按照市国资委、集团公司的决策部署，负责统筹部门体系建设、集团纪检监察和监事会工作，履行监督、执纪、问责职能，推进党风廉政建设和反腐败工作，监督诚信体系落实情况、为集团改革发展提供坚实的纪律保障。
人力资源中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、人力资源规划、组织发展、干部管理、招聘配置、人才管理、薪酬管理、绩效管理、劳动人事管理等工作，不断优化人力资源管理体系与人才队伍建设，为实现集团经营发展战略目标提供人力支持与保障。
财务管理中心	根据国家和上级主管部门财税法规以及集团发展战略，负责建立健全财务人员、报表、资金、预算、税务筹划和会计制度等五方面集中统一的财务体系，组织建立集团财务共享中心等工作。合理配置财务资源，不断提高企业集团财务管控能力和水平，发挥集团财务专家的作用，提升财务管理效率，降低集团财务风险和经营风险。
成本合约中心	根据集团发展战略和经营计划要求，组织建设专业化的成本合约管理体系及智能招标采购管理平台，统筹部门体系建设、集团成本库建设、招投标管理、合约管理等管理工作，加强成本全过程管控，有效提升成本精益化管理水平。

部门	主要职责
审计法律中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团审计工作、法律事务、内控与风险管理工作，构建与优化战略审计体系、风险防控体系及法律事务管理体系，保证集团健康、安全、科学发展。
投资管理中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团整体投资计划与投资预算管理、资产管理、产权管理、业务协同与协调管理、集团整体经营计划制定、集团整体经营技术实施结果考核、集团整体经营管理数据统计与分析、全生命周期资产管理、管理体系创新与评审等工作，发挥投资管理中心及经营业绩监控中心功能，不断提升集团整体经营能力及经营效益。
工程技术中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团标准化管理、技术创新、技术支持服务、工程进度、质量管理、工程采购管理、竣工验收及三权移交，全面提升集团科技创新能力，同时有效提升项目品质，为项目的顺利开发建设提供保障。
安全指挥中心	根据集团发展战略，统筹部门体系建设、集团安全生产管理、安全生产培训、安全事故应急处理、业务运作监控、安全维稳，构建安全管控体系，同时打造应对紧急事件的综合指挥平台，为地铁集团安全发展保驾护航。
规划设计中心	根据集团发展战略，统筹负责部门体系建设、参与市政府轨道交通线网规划工作，开展业务规划、前期策划管理工作、“三铁”一体化规划工作，以获取建设投资项目、资金及政策支持，推动实现集团“一体化”可持续发展目标。
信息管理中心	围绕“科技地铁”发展战略，统筹部门体系建设、集团 IT 规划、集团 IT 架构管理、IT 项目管理、信息安全、集团一体化基础设施建设标准与服务规范、搭建集团整体业务与管理信息共享中心，通过业务信息化、管理智能化，带动企业管理和业务流程创新，提升企业运作效率，实现管理持续升级，并最大化发挥集团信息资源价值。

（三）内部管理制度

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定、审批和发布流程，规范公司内部业务流程和管理，控制企业经营过程中的风险，通过不断健全和完善管理制度确保企业的有序经营。

具体如下：

（1）财务管理方面

发行人为了不断完善财务管理体制，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（2023 年修订）》、《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审批管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产评估管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资产管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司理财产品投资管理办法》、《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项目按揭银行和预售资金管理规定》、《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。财务管理中心负责制定融资草案，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债务性融资管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资金业务采购实施细则》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、修订了《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》、《深圳市地铁集团有限公司投资管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司投资管理规范化工作指引》等管理制度，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，2018 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本部部门及员工绩效考核办法》、《深圳市地铁集团有限公司中层管理人员选拔任用管理办法（试行）》、《深圳市地铁集团有限公司直管单位及其领导班子成员绩效考核办法》、《深圳市地铁集团有限公司员工奖励管理规定》、《深圳市地铁集团有限公司特殊贡献奖管理办法（修订）》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》、《深圳市地铁集团有限公司代建保障性住房管理暂行办法》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》、《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统计管理办法》、《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生产考核与奖罚管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司本部部门及员工绩效考核办法》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管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司物业服务内部交易暂行管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司关联交易财务管理办法》，规范关联方之间交易的管理职责、财务处理。发行人以市场化为原则进行关联交易管理，发行人关联交易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。

（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《深圳市地铁集团有限公司权责管理办法》、《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财务事项审批管理办法》《深圳市地铁集团有限公司采购管理办法（2024 年修订）》、《深圳市地铁集团有限公司债务性融资管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司资金业务采购实施细则》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特种设备安全管理办法（2023）》、《深圳市地铁集团有限公司安全生产考核与奖罚管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司安全生产检查和事故隐患排查治理管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司消防安全管理办法（2021 版）》、《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（2022 版）》、《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（2021 版)》、《深圳市地铁集团有限公司轨道交通运营安全保护区

和建设规划控制区工程管理办法》、《深圳市地铁集团有限公司场段内交通安全管理办法》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》，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。

（四）发行人的独立性

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

1. 资产方面

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

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

2. 人员方面

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

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

3. 机构方面

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

4. 财务方面

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

5. 业务经营方面

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

发行人与关联方之间发生的关联交易遵循公开、公平、公正、诚实信用和等价有偿的原则进行，且实行关联董事和关联股东回避表决原则。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

表 发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	性别	任职起始日期	政府兼职情况	国籍	是否有境外居留权
辛杰	党委书记、董事长	男	2017.09至今	无	中国	无
黄力平	党委副书记、董事、总经理	男	2021.02至今	无	中国	无
周志成	党委委员、副总经理	男	2019.12至今	无	中国	无
刘文	党委委员、副总经理	男	2013.07至今任党委委员 2019.05至今任副总经理	无	中国	无

姓名	现任职务	性别	任职起始日期	政府兼职情况	国籍	是否有境外居留权
黄一格	党委委员、副总经理	男	2019.12至今	无	中国	无
雷江松	党委委员、副总经理	男	2019.05至今	无	中国	无
栗淼	外部董事、财务总监	男	2020.11至今	无	中国	无
温珀玮	外部董事	男	2024.06至今	无	中国	无
马蔚华	外部董事	男	2021.11至今	无	中国	无
赵文国	外部董事	男	2022.10至今	无	中国	无
肖春林	外部董事	男	2021.11至今	无	中国	无
王千华	外部董事	男	2020.01至今	无	中国	无
商德良	监事	男	2018.05至今	无	中国	无
陶晶	职工监事	女	2021.07至今	无	中国	无
肖静华	职工监事	女	2021.07至今	无	中国	无

注：

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

2、根据《深圳市地铁集团有限公司章程》规定，董事、总经理、高级管理人员及监事每届任期三年，可连任；根据《中国共产党国有企业基层组织工作条例》（试行）有关规定，国有企业党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为五年，任期届满应当按期进行换届选举。以上人员均由上级主管机关按相关规定进行任免，合法合规。

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

公司董事、监事及高级管理人员简历如下：

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

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

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

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

温珀玮，男，1973 年出生，汉族，工程硕士，高级工程师，中共党员。曾任深圳市公路局建设处副处长、深圳市宝通公路建设开发有限公司总经理、董事长、深圳国际控股有限公司投资管理部总经理、深圳市深国际物流发展有限公司副总经理、深圳高速公路股份有限公司副总经理。现任深圳市地铁集团有限公司专职外部董事，兼任深圳市安居集团有限公司董事。

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

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

团有限公司董事，兼任深圳市特区建设发展集团有限公司董事、深圳市燃气集团股份有限公司董事。

王千华，男，1972 年出生，硕士研究生学历，中共党员。曾任深圳仲裁委员会仲裁员，深圳仲裁委员会专家咨询委员会委员，深圳国际仲裁院前海海事物流仲裁中心专家委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。现任深圳市地铁集团有限公司董事、深圳大学法学教授、深圳大学港澳基本法研究中心副主任。

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

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

黄一格，男，1968 年出生，研究生学历，工商管理硕士，高级会计师，注册会计师，中共党员。曾任深圳市农科集团公司财务总监，深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监，深业集团有限公司董事、财务总监，深圳市机场（集团）有限公司副总经理。现任深圳市地铁集团有限公司党委委员副总经理。

雷江松，男，1970 年出生，研究生学历，管理学硕士，曾任深圳市天健集团海外公司主任工程师、副总工程师，深圳市地铁有限公司办公室董事长秘书（中层副职），深圳市今路工程监理有限公司总经理，深圳地铁 6 号线工程项目管理部经理，深圳市地铁集团有限公司 7 号线建设分公司经理，深圳市地铁集团有限公司建设总部副总经理、董事长、党委书记。现任深圳市地铁集团有限公司副总经理、党委委员。

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

陶晶，女，1975 年出生，本科学历，党员。曾任吉林市城市综合开发总公司前期部职员，深圳市地铁有限公司资源开发分公司综合管理部部长、深圳市地铁集团有限公司党群工作部高级主管，深圳市地铁集团有限公司运营管理办公室工会主席，深圳市地铁集团有限公司党群办公室副主任。现任深圳市地铁集团有限公司工联会副主席、职工监事，兼任深圳地铁物业管理发展有限公司董事、深圳市十二号线轨道交通有限公司董事。

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

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

姓名	公司职务	任职的其他单位	其他单位职务
辛杰	党委书记、董事长	万科企业股份有限公司	董事
王千华	董事	深圳大学	法学教授
		深圳大学港澳基本法研究中心	副主任
黄力平	党委副书记、董事、总经理	万科企业股份有限公司	董事
雷江松	党委委员、副总经理	万科企业股份有限公司	董事
栗淼	董事、监事	深圳市盐田港集团有限公司	董事
		万科企业股份有限公司	监事
		深圳市投资控股有限公司	监事
		深圳市水务（集团）有限公司	监事
肖静华	职工监事	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	董事

姓名	公司职务	任职的其他单位	其他单位职务
肖春林	董事	深圳市燃气集团股份有限公司	董事
		深圳市特区建设发展集团有限公司	董事
温珀玮	董事	深圳市燃气集团股份有限公司	董事
马蔚华	董事	国家科技成果转化引导基金	理事长
		国际公益学院	董事会主席
		社会价值投资联盟	主席
		壹基金公益基金会	理事长
		北京大学	教授
		清华大学	教授

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不持有发行人债券和股权，公司董事、监事和高级管理人员的任职符合相关法律法规及《公司章程》的要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规行为或严重失信情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1. 轨道交通行业现状

（1）城市轨道交通概况

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

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

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

（2）我国轨道交通产业政策正在逐步完善

人口众多的国情决定了我国要长期实施“公共交通优先发展”战略，城市轨道交通则成为大城市和城市群公共交通的发展重点。《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》（国办发【2003】81 号）对申报建设地铁和轻轨的城市基本条件做出明确要求。《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发【2005】46号）意见明确提出，要大力发展公共汽（电）车，有序发展城市轨道交通，适度发展大运量快速公共汽车系统，鼓励社会资本包括境外资本以合资、合作或委托经营等方式参与公共交通投资、建设和经营，推行特许经营制度。意见还指出对经济条件较好，交通拥堵问题比较严重的特大城市轨道交通项目予以优先支持。要求建立健全城市公共交通投入、补贴和补偿机制，鼓励社会资本通过实施特许经营制度参与城市公共交通投资、建设和经营，逐步形成国有主导、多方参与、规模经营、有序竞争的格局。2008年7月，《城市轨道交通工程项目建设标准》（建标104-2008）的正式颁布实施，对轨道交通项目的标准化、规范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。2021年11月，交通运输部、国家铁路局、中国民用航空局、国家邮政局、国铁集团联合印发《现代综合交通枢纽体系“十四五”发展规划》。深圳市被定位为国际性综合交通枢纽城市。规划提出

到 2025 年，新建综合客运枢纽换乘距离在 300 米以内，90%新建综合客运枢纽至中心城区半小时可达等具体发展指标。2022 年 1 月，国务院印发《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》。其中，深圳西丽列为综合交通枢纽建设重点工程，深圳至惠州、佛山至东莞两条城际铁路被列为重点城市群和都市圈交通网络建设工程中，并提出轨道交通互联互通、货运服务扩大市场化等要求。2022 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，提出引导有条件的大城市轨道交通适当向周边县城延伸。

目前我国轨道交通行业政策体系初见雏形，为保障产业发展提供了保障。

（3）国内城市轨道交通跨越发展

我国城市轨道交通建设始于 1965 年开通的北京地铁 1 号线，此后相当长一段时间内发展较为缓慢。上世纪 90 年代及 21 世纪初，我国先后出现两次城市轨道交通建设高潮，当时各个城市纷纷推出地铁、轻轨修建规划，投资热情一度高涨，但考虑到财政实力，国家批准的却并不多，批准建设项目基本集中在北京、上海、广州三地。从我国城市轨道交通建设历程可以看出，2000 年以来我国每年新运行轨道交通里程都在 50 公里以上，2016 年、2017 年更是接连突破新增 500 和 800 公里大关，这显示出我国地铁及轻轨建设步入快速发展期。截至 2017 年末，我国内地已有 34 个城市累计开通 165 条城市轨道交通运营线路（含试运营线路），总运营里程达到 5,033 公里。截至 2023 年底，中国大陆地区共有 59 个城市开通城市轨道交通运营线路 338 条，运营线路总长度 11,224.54 公里。其中，地铁运营线路 8,543.11 公里，占比 76.11%；其他制式城轨交通运营线路 2,681.43 公里，占比 23.89%。当年新增运营线路长度 866.65 公里。2023 年，全年累计完成客运量 299.64 亿人次，同比增加 52.66%，总进站量为 177.28 亿人次，同比增加 52.09%；总客运周转量为 2,450.53 亿人次公里，同比增加 54.67%；与上年同期相比全年客运水平整体上升。国内城市轨道交通建设项目的蓬勃发展，在繁荣轨道交通市场的同时，也导致了未来相当一段时期内轨道交通规划、建设以及运营所需的相关人才、设备和设施等资源供给的紧张，各城市对轨道交通重要资源的竞争日益激烈。

（4）轨道交通行业公益性要求凸显

城市轨道交通具有一定程度效用的不可分割性（城市交通环境改善）、消费的非竞争性（每个人均可选择乘坐轨道交通）和收益的排他性（买票乘坐享受服务），具有一定程度的公共品属性。伴随着城市生活水平提升、市民参与意识增强，对轨道交通公益性要求更加凸显，完善各项补贴、实行较低票价等政策将成为行业常态。城市轨道交通发展将带来巨大正外部效应，除城市环境改善、通达效率提高等正外部性，仅沿线土地增值收益也十分可观。根据清华大学的实证研究，深圳城市轨道交通一期对其周边半径 300 米范围内站城一体化开发物业增值收益达 335 亿元，是城市轨道交通一期总投资 115 亿元的近 3 倍。因此促使轨道交通可持续发展必须改变观念、创新思路，着力利用正外部性构建盈利模式，增强自我发展能力。

（5）地铁物业成为未来行业亮点

香港地铁的“地铁+物业”开发模式、审慎商业原则普遍受到内地城市的广泛认可。地铁线路的开通能够对站城一体化开发空间、站点周边以及沿线的土地资源带来高额的、直接的增值效用，为解决内地城市建设地铁所面临财政投入不足的困境提供了有效支撑。以深圳地铁一期工程为例，按照地铁站点周围 500 米半径范围计，深圳地铁一期的建设带来住宅、商场、办公楼价值的增值幅度分别达到 19.9%、14.7%和 11.5%，平均每个地铁站点 500 米半径范围的站城一体化开发物业的增值效益为 16.8 亿元，共计 335.4 亿元，为一期地铁总造价的 3 倍，平均每公里地铁带来周边物业增值 15.6 亿元，以地铁物业增值效益完全可支撑地铁项目建设投资。伴随着城市化、工业化加快推进，我国站城一体化开发市场仍具有庞大的潜在需求亟待释放，在更加合理科学的房地产调控政策下，预计站城一体化开发市场将呈现更加健康可持续的发展势头。同时，我国内地城市“地铁+物业”模式必将不断深入，商业策划、设计、开发、营销能力将进一步增强，地铁物业将成为地铁行业发展的新亮点。

（6）轨道交通投融资模式相对单一

城市轨道交通资金需求量大、投资建设周期长、资金回收速度慢、缺乏可靠盈利模式，其投融资渠道主要为政府投资和商业贷款。虽然开始尝试 BT、BOT、PPP 等先进融资方式，但由于受缺乏可靠盈利模式的制约，绝大多数依然依靠政府信用，这些融资方式并未成为轨道交通投资资金的主流来源。伴随着我国资本

市场发展和轨道交通盈利模式构建，企业债券、融资租赁、股权融资、资产证券化等也必将会成为轨道交通发展融资的重要选择。

2．行业发展前景和趋势

城市的发展是我国经济发展的重要支撑，城市化水平的逐年提高直接带动了各个领域的发展，包括轨道交通。2022 年，新型城镇化和城乡融合发展工作取得新成效，常住人口城镇化率达到 65.22%，2023 年，城乡融合和区域协调发展步伐稳健，年末全国常住人口城镇化率为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点。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。2020 年、2021 年及 2022 年的城市轨道交通新增里程分别为 1,233.5 公里、1,168 公里及 1,080.63 公里。截至 2023 年 12 月，31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有 55 个城市开通运营城市轨道交通线路 306 条，运营里程 10165.7 公里。

（2）行业景气度判断

根据国民经济和社会发展以及城镇化进程加快的需要，“十四五”期间，我国城市轨道交通将继续处于规模扩展、完善结构、提高质量、快速扩充运输能力、

不断提高装备水平的加速发展时期。我国将形成布局合理、功能完善、干支衔接、技术装备优良的城市轨道交通网，实现城际客运专线、城市轻轨、城市地铁同铁路客运专线之间的有机衔接。未来我国的城市轨道交通行业景气度将会呈现直线上升趋势。总体而言，我国正处于轨道交通建设的繁荣时期，我国已经成为世界上最大的城市轨道交通市场。轨道交通行业景气度将持续上升，投资前景持续看好。

（二）公司所处行业地位

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

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

（三）公司面临的主要竞争状况

1. 主要竞争情况

轨道交通线路网络作为城市的固定基础设施，具有不可输出性，也没有跨城市区域布局建设线路网络的情况。因此，在城市内，轨道交通行业不存在竞争。而在城市外，轨道交通的竞争格局是输出投资和管理的城市及地区与引进投资和管理的城市及地区竞争，如上海申通集团将轨道交通运营管理输出到昆明地铁公司，使其与本地公交公司竞争；香港港铁公司通过输出投资和管理，将与上海、北京、深圳等城市交通企业竞争。

2. 发行人竞争优势

（1）突出的区位政策优势

根据《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，深圳市将率先建设体现高质量发展要求的现代化经济体系，助推粤港澳大湾区建设。根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》，深圳市是粤港澳大湾区区域发展的核心引擎之一，大湾区的发展需要有序规划珠三角主要城市的城市轨道交通项目，加强港澳与内地的交通联系，推进城市轨道交通等各种运输方式的有效对接，构筑大湾区快速交通网络，加快粤港澳大湾区基础设施的互联互通，推动形成布局合理、功能完善、衔接顺畅、运作高效的基础设施网络，最终促进各类生产要素的便捷流动，为粤港澳大湾区经济社会发展提供有力支撑。

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

（2）深圳市政府的政策支持

针对发行人向国家发展和改革委员会《深圳市城市轨道交通第五期建设规划（2023-2028 年）》的请示，相关部门正在批复阶段，深圳市政府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，《深圳市轨道交通项目建设管理规定》已正式出台。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主导地位，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

公司通过确立轨道建设、轨道运营、站城开发及资源经营“四位一体，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“四位一体，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“四位一体，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）拥有高素质专业化的人力资源队伍

公司不断优化选人用人机制，系统推进组织和人力资源改革。通过内部培养和外部引进相结合，打造出一支涵盖规划设计、工程建设、交通运输、地产开发、商业经营、酒店管理、国际咨询、数字科技等方面的专业技术和经营管理人才队伍，汇集了一大批素质高、能力强、专业化、市场化的干部人才队伍，以及一大批优秀的技能型人才队伍。同时，以“能下”“能出”“能减”为抓手，全面深化人事、劳动、分配“三项制度”改革，形成了“事业为上、人岗相适、人事相宜”的选人用人新常态，和以绩效为核心的人才评价激励机制。公司秉承“赛马中相马、实效论英雄”“志同道合、相辅相成”等人才理念，为员工提供良好的事业发展平台，实现员工与企业共同发展。

（8）突出的科研创新能力

公司坚持技术创新，大力推进智慧地铁、智慧交通的建设，全部站点实现手机扫码过闸，并全线开通金融 IC 卡（包括银联手机闪付及银联 IC 卡闪付）；以福田站为试点引入 5G 通信新技术，抢占通信技术革命的先机，试行全球首例地铁 5G 超宽带车地无线通信。

（四）公司经营方针和战略

1．总体发展战略目标

按照市委市政府的统一决策部署，紧紧抓住粤港澳大湾区和先行示范区建设“双区驱动”的历史机遇，秉持“厚德载运，深铁为民”的企业精神，坚守“经营地铁，服务城市”的企业使命，坚持城市发展和乘客体验“双需求”导向，坚持社会价值和经济价值“双价值”驱动，以“三铁”融合发展助力“双区”建设，以轨道交通“全生命周期价值管理”夯实企业可持续发展基石，以“数智赋能”提升乘客体验和公司治理现代化水平，推进深铁迈向世界一流轨道交通企业。“十四五”期间，公司将继续贯彻平台和生态战略，围绕“三铁合一”和“四位一体”产业布局，发挥“投资+”带动作用，打造高质量发展的“轨道+”生态圈。到“十四五”规划期末，在建设、运营、站城开发、数智科技四个方面达到国际一流水准，成为一流设施、一流技术、一流管理、一流服务、一流效益、可持续发展轨道交通企业。

（1）投资融资：依托运营轨道交通、经营附属资源、创造上盖空间、开发上盖物业、延伸业务链条，获得五个主要收入来源，以长短期组合贷款为基础融资

手段，综合运用企业债券、债务融资工具、股权融资等工具，搭建资源、资产、资本“三位一体”的新型轨道交通投融资平台，满足全市轨道交通发展投融资需要。

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

（3）地铁运营：形成网络化运营“五大”核心能力，即：行业高标准的运营安全保障能力、标准国际化的客运服务保障能力、掌握核心技术的维修质量保障能力、具有卓越绩效的内控管理保障能力、集聚优秀专业人才队伍的人力资源保障能力。

（4）资源开发：“两个领先”。一是服务模式领先：为地铁乘客提供全链条的商业服务、信息服务和文化服务，打造品牌佳、服务好、便捷度高的都市地铁生活圈，确保站厅站台通信接通率90%以上，WIFI覆盖率90%以上，移动媒体稳定性90%以上，成为传播中国梦、弘扬核心价值观和先进文化的优质窗口。二是经营效率领先：规划期间各项经营指标良好。

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

（6）市政设计：“标准化战略”。突出轨道交通服务公众的需求拉动作用，构建技术、管理、经营、服务四大标准体系，打造“深圳地铁”知名品牌，支持市政设计研究院做强做大市政设计和轨道交通设计两项基本业务，促进延伸建筑设计、

工程勘察、规划咨询、工程总承包、监理等主要业务，加快轨道交通社会化、产业化发展，为实施“走出去”战略奠定坚实基础。

（7）建材交易：发行人将围绕以下 6 个方面，逐步建立其在该业务板块市场化的核心竞争力：①优价格。深圳建材规模化对接建材供需双方，降低建材交易成本，并通过全流程的线上交易，实现采购价格的透明化。②高质量。深圳建材通过供应商与产品全生命周期管理体系，从源头把控建材质量，强化材料过程检测和监造，确保产品高质量供应。③高效率：建材交易平台可提供从采购到供应的一站式服务，压缩供应链环节，降低多方沟通成本，并通过线上智能化采购服务，提升总体采购效率。④保供应：深圳建材积极与上游优质供应商建立战略合作关系，构建优质供应商库，实时把握供需状况，提前应对，确保关键物资的及时供应。⑤保支付：深圳建材可直接向供应商支付货款，压缩付款环节，解决供应商资金周转问题，减少维权、上访情况的发生，促进中小企业平稳健康经营，更好发展与上游供应商的合作关系，进一步保障供应。⑥新技术：深圳建材以科技赋能平台，推动建材交易的可视化、智能化、数字化，实现平台降本增效与附加价值创造。同时，基于对建材需求侧资源的掌握，整合产学研技术资源，推动新材料研发与推广，抢占市场先机。

2．主要业务的经营目标

（1）轨道交通建设

截至 2024 年 9 月末，发行人已完成深圳轨道交通一期、二期、部分三期及四期线路工程，即地铁 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11 号线、5 号线二期、9 号线二期、6 号线支线、12 号线、14 号线、16 号线、20 号线、8 号线二期等，总计约 528.7 公里、355 个车站线路的建设任务，同步建成了罗湖、福田、深圳北站、深圳东站、黄木岗、大运、车公庙、岗厦北等重要交通枢纽，完成了近百项市政工程。发行人正推进 12 号线二期、7 号线二期、11 号线二期、3 号线四期等多条线路的建设，并进入全面主体施工阶段。预计至 2024 年末，深圳地铁通行总里程有望达到 556.6 公里。发行人已于 2023 年全面启动地铁五期工程建设，预计到 2030 年深圳城市轨道交通线网总长度约 845 公里。在国家铁路和城际线建设方面，发行人作为深圳市政府投资国家铁路的出资者代表，持有深圳平

南铁路有限公司 75%的股份、厦深铁路（广东段）10.36%的股份，以及广深港客运专线 27.43%的股份，出资了穗莞深城际铁路项目。

（2）地铁运营

目前地铁四期部分线路逐渐实现通车，其中 11 号线二期首段、14 号线、6 号线支线、12 号线、16 号线于 2022 年开通初期运营；8 号线二期于 2023 年 12 月 27 日开通初期运营。2024-2026 年地铁运营数据如下表：

2024-2026 年地铁运营正式运营线路规划收入测算表

项目	2024 年	2025 年	2026 年
日均客运量（万人次）	746.07	689.15	689.49
线路运营收入（亿元）	57.24	55.67	55.40
平均票价（元）	2.10	2.21	2.20

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

整合全市运营资源，统一运营组织。依托既有的优势，推动建立统一的运营组织，加强协调管理，采用“高度集中、统一协调和指挥”运营生产的管控模式。实现城市轨道交通设备维护、培训基地、物资采购等资源共享，发挥整体规模效益。主导综合运营协调中心（COCC）、应急中心（ETC）、路网指挥调度中心（TCC）和票务清分中心（ACC）的建设和完善。适应网络化和一体化运营需要，充分利用既有的资源，在建立全市统一的 COCC、ETC、TCC 和 ACC 的战略安排中占据主导地位、发挥主导作用。利用先进的通讯、网络和计算机技术，通过建设具有国际一流水平的覆盖全网络的全市综合运营协调中心、应急中心、票务清分中心和路网指挥调度中心，实现轨道交通网络的“高质量、高效率、高科技”的综合运营协调管理、重大突发事件的应急处置和网络售检票系统的统一管理。

优化网络化行车组织，创新客运组织模式。制定合理的网络运营计划，处理好站点、线路与网络的关系，注重运营网络的整体性，做好网络运营计划，建设满足线网运营信息发布需求的管理信息平台，提高各线路运营协调性，发挥系统的整体能力和综合效益以及系统的应急处置能力。同时有效整合各种资源，在车

站实行地盘式管理模式，在换乘站、联锁站或客流大站设立中心站，打破人员专业壁垒，精简管理层次，实现车站生产人员一职多能，形成灵活机动、相互支持的车站运作群体，有效提高车站的工作效率和突发事件时的现场处置效率。

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

（3）站城一体化开发

2024-2026 年站城一体化开发主要发展指标规划

单位：万平方米，亿元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	总计
1	投资计划	92	104	110	306
2	销售面积	79.59	94.01	73.76	247.36
3	销售金额	407.08	479.59	405.7	1,292.37
4	营业收入	103.96	432.5	509.06	1,045.52
5	销售收入	103.62	432.5	505.74	1,041.87
6	经营收入	0.33	0	0	0.33
7	营业成本税费总额	79.73	336.87	395.83	812.43
8	投资收益	8.09	8.62	-0.23	16.48
9	利润总额	32.32	104.25	109.68	246.25

（4）资源开发

2024-2026 年资源开发规划目标

单位：亿元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年
1	营业收入	8.32	8.63	8.86
2	成本费用	5.71	5.89	5.99

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年
3	利润总额	2.61	2.74	2.87

注：以上数据不含深铁酒店、红树湾项目、深铁懿府，含时刻传媒、铁万商业、睿悦商业

（5）物业管理

2024-2026 年物业管理主要发展指标规划

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	总计
1	接管面积/万平方米	1,645	1,792	1,806	**3,437**
2	营业收入/万元	113,900	123,900	124,900	**362,700**
3	营业成本税费总额/万元	110,900	119,900	120,400	**351,200**
4	利润总额/万元	3,000	4,000	4,500	**11,500**

（6）市政设计

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

2024-2026 年市政设计效益指标规划

单位：亿元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年
1	营业收入	9	15	16.7
2	营业成本税费总额	7.6	13.49	15.07
3	利润总额	1.4	1.51	1.63

（7）建材交易

2024-2026 年建材交易规划目标

单位：亿元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年
1	营业收入	30.99	28.56	30.19
2	营业成本及税费总额	30.01	27.90	29.41
3	利润总额	0.98	0.66	0.78

（五）公司主营业务情况

1．公司经营范围及主营业务

公司经营范围为：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

公司的主营业务包括地铁运营及管理设计和站城一体化开发等方面。发行人业务收入主要来源于地铁运营及管理设计和站城一体化开发，收入来源稳定，公司其他业务主要为水电收入与代建管理费收入，其他业务收入占比较小。其中，地铁运营及管理设计业务板块具体包括了轨道交通建设、地铁运营、资源开发、物业管理、市政设计以及参与国家铁路建设等，该业务板块自负盈亏。

2．公司报告期内主营业务收入构成

2021 年-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人营业收入及营业成本构成情况如下所示：

表 近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 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	75.27	61.22	102.49	40.75	77.33	32.25	67.42	41.12
站城一体化开发	46.12	37.51	147.23	58.53	160.48	66.93	95.71	58.37
其他	1.57	1.28	1.82	0.72	1.94	0.81	0.84	0.51
合计	**122.96**	**100.00**	**251.54**	**100.00**	**239.76**	**100.00**	**163.97**	**100.00**

表 近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 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	95.45	78.56	126.13	57.56	136.78	64.95	103.99	77.96
站城一体化开发	25.30	20.82	92.17	42.06	72.83	34.58	29.03	21.76
其他	0.75	0.62	0.82	0.37	0.98	0.47	0.37	0.28
合计	**121.50**	**100.00**	**219.12**	**100.00**	**210.59**	**100.00**	**133.39**	**100.00**

营业收入方面，发行人近三年及一期的营业收入分别为 163.97 亿元、239.76 亿元、251.54 亿元和 122.96 亿元。2022 年营业收入较上年增加 75.79 亿元，增幅 46.22%，主要是由于发行人名下深铁懿府项目结转收入进而站城一体化开发板块收入增加；发行人 2023 年营业收入较去年同期增加 11.78 亿元，增幅 4.91%。2024 年 1-9 月营业收入较去年同期增加 33.34 亿元，增幅 37.20%，主要原因一是当期社会经济活动向好，地铁客流量同比上升，运营收入有所增加；二是站城一体化项目结转收入，进而站城一体化业务收入增加。

营业成本方面，发行人近三年及一期的营业成本分别为 133.39 亿、210.59 亿元、219.12 亿元和 121.50 亿元。2022 年较 2021 年营业成本增加 77.20 亿元，增幅 57.88%，主要是由于公司 2022 年正式运营五条新地铁线路，包括 6 号线、8 号线、10 号线、2 号线三期、3 号线南延，以及增加 20 号线的开通，导致营业成本增加，同时当期站城一体化结转成本增加所致；发行人 2023 年营业成本较去年同期增加 8.53 亿元，增幅 4.05%；2024 年 1-9 月营业成本较去年同期增加 21.99 亿元，增幅 22.10%，主要原因为当期站城一体化结转成本增加，导致营业成本增加。

3．公司报告期内主营业务毛利润构成及毛利率

报告期内，发行人毛利润及毛利率构成情况如下所示：

表 近三年及一期发行人毛利及毛利率情况

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
地铁、铁路运营及管理设计	-20.18	-26.81	-23.64	-23.07	-59.45	-76.88	-36.57	-54.24
站城一体化开发	20.82	45.14	55.06	37.40	87.65	54.62	66.68	69.67
其他	0.82	52.23	1.00	54.95	0.96	49.48	0.46	55.46
合计	**1.46**	**1.19**	**32.42**	**12.89**	**29.17**	**12.17**	**30.58**	**18.65**

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。

毛利方面，发行人近三年及一期的毛利润分别为 30.58 亿元、29.17 亿元、32.42 亿元及 1.46 亿元。2022 年毛利润较上年下降 1.41 亿元，降幅 4.61%，变动不大；2024 年 1-9 月，公司毛利润较去年同期增加 11.35 亿元，增幅 114.76%，主要原因为当期站城一体化开发业务板块受项目结转周期影响，收入及利润增加。

毛利率方面，发行人近三年及一期的毛利率分别为 18.65%、12.17%、12.89%和 1.19%。 2022 年发行人毛利率较去年下降 6.48 个百分点，主要系站城一体化开发业务毛利率下降所致；2023 年毛利率较上年同期增长 0.72 个百分点；2024 年三季度毛利率较上年同期上升 12.23 个百分点，主要原因为站城一体化收入及运营利润增加。

（1）地铁、铁路运营及管理设计

地铁、铁路运营及管理设计收入是公司营业收入的重要来源。近三年及一期，地铁、铁路运营及管理设计营业收入分别为 67.42 亿元、77.33 亿元、102.49 亿元和 75.27 亿元。2022 年地铁、铁路运营及管理设计收入较 2021 年增加 9.91 亿元，增幅 14.70%；2023 年地铁、铁路运营及管理设计收入较上年同期增加 25.16 亿元，增幅 32.54%，2024 年 1-9 月地铁、铁路运营及管理设计板块收入较上年同期增加 3.87 亿元，增幅 5.42%；近三年及一期，地铁、铁路运营及管理设计板块的毛利润分别为-36.57 亿元、-59.45 亿元、-23.64 亿元和-20.18 亿元，毛利率

分别为-54.24%、-76.88%、-23.07%和-26.81%。其毛利和毛利率均为负且毛利率呈波动趋势，主要是因为地铁和铁路运营成本支出较大。

（2）站城一体化开发

站城一体化开发收入是公司营业收入及利润的主要来源。近三年及一期，站城一体化开发收入分别为 95.71 亿元、160.48 亿元、147.23 亿元和 46.12 亿元。2022 年站城一体化开发收入较上年增长 64.77 亿元，增幅 67.67%，主要是由于发行人名下深铁懿府项目结转收入增加；2023 年站城一体化开发收入较上年同期减少 13.25 亿元，降幅 8.26%，主要是由于当前销售结转收入减少所致；2024 年 1-9 月站城一体化开发收入较上年同期增加 29.12 亿元，增幅 171.29%，主要是受项目结转周期影响，站城一体化项目结转收入所致。站城一体化开发近三年及一期毛利分别为 66.68 亿元、87.65 亿元、55.06 亿元和 20.82 亿元，毛利率分别为 69.67%、54.62%、37.40%和 45.14%，毛利率呈波动趋势。

4．公司主要业务板块运营情况

（1）地铁、铁路运营及管理设计

1）轨道交通建设

截至 2024 年 9 月末，发行人已完成深圳轨道交通一期、二期、部分三期及四期线路工程，即地铁 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11 号线、5 号线二期、9 号线二期、6 号线支线、12 号线、14 号线、16 号线、20 号线、8 号线二期等，总计约 528.7 公里、355 个车站线路的建设任务，同步建成了罗湖、福田、深圳北站、深圳东站、黄木岗、大运、车公庙、岗厦北等重要交通枢纽，完成了近百项市政工程。发行人正推进 12 号线二期、7 号线二期、11 号线二期、3 号线四期等多条线路的建设，并进入全面主体施工阶段。预计至 2024 年末，深圳地铁通行总里程有望达到 556.6 公里。

在建项目方面，截至 2024 年 9 月末，公司在建地铁线路包括 13 号线、3 号线四期及 15 号线四期等共 16 条（段），线路长度合计 217.76 公里。

表 截至 2024 年 9 月末发行人在建的地铁项目概况

单位：公里、亿元

规划期数	线路	建设长度	建设期间	总投资	已投资	应匹配资本金	到位资本金

二期工程	5 号线（黄贝岭站后-大剧院段）	2.88	2019.08-2025.08	31.15	16.22	17.74	4.00
四期工程	13 号线	22.44	2018.01-2025.06	229.27	151.16	114.63	96.50
四期调整工程	3 号线四期	9.28	2020.08-2024.12	109.29	60.61	43.71	20.10
	6 号线支线二期	4.95	2020.12-2025.12	45.24	19.44	18.10	6.90
	7 号线二期	2.22	2020.12-2024.12	19.68	11.34	7.87	3.50
	8 号线三期	3.69	2021.09-2026.08	84.34	36.12	33.73	8.50
	11 号线二期	4.39	2020.08-2025.07	49.84	36.60	19.94	10.00
	12 号线二期	8.05	2020.12-2024.12	87.3	53.13	34.92	14.00
	13 号线二期（北延）	19.23	2020.08-2025.07	234.31	114.60	93.72	20.77
	13 号线二期（南延）	4.07	2021.07-2027.12	44.59	9.84	17.84	5.00
	16 号线二期	9.54	2020.12-2025.12	88.63	55.40	35.45	14.50
五期工程	15 号线	32.21	2023.6-2028.10	339.9	25.41	135.96	5.50
	17 号线	18.79	2023.12-2029.6	222.78	7.73	89.11	2.00
	20 号线二期	24.82	2023.12-2029.6	221.15	8.20	88.46	2.70
	22 号线	34.70	2023.12-2028.12	397.81	14.08	159.12	2.50
	25 号线	16.50	2024.6-2028.12	166.31	4.04	66.53	1.00
合计	**-**	**217.76**	**-**	**2,371.59**	**623.92**	**976.83**	**217.47**

① 二期在建工程进展情况

截至 2024 年 9 月末，二期调整 5 号线西延车站主体完成 100%，明挖段结构完成 100%，盾构区间完成 67%。

② 13 号线在建工程进展情况

截至 2024 年 9 月末，13 号线车站封顶 16 座，车站主体结构平均完成 100%；盾构区间完成 100%。

③ 四期调整工程进展情况

截至 2024 年 9 月末，四期调整 9 条线路，车站主体结构平均完成 98.68%；区间平均完成 95.36%。

④五期工程进展情况

截至 2024 年 9 月末，五期工程中，15 号线车站地连墙完成 77%，围护桩完成 51%；土石方完成 21%，主体结构完成 6%。6 台盾构掘进中；同乐车辆段土方外运累计 51 万方。17 号线车站地连墙完成 0%，围护桩完成 25%；土石方完成 8%；南湾停车场土方外运 17.44 万方。20 号线二期车站地连墙完成 6%，围护桩完成 17%。22 号线车站地连墙完成 12%，围护桩完成 12%。25 号线车站地连墙完成 11%，围护桩完成 48%，土石方完成 7%。

发行人轨道交通基础设施建设运营业务符合国家政策要求，均取得相关发改委批复，取得项目、环评等相关批文，关于轨道交通在建工程未办理土地产权证

属于行业惯例，尚未办理土地产权证不影响在建工程的建设、移交和后续运营，相关项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，符合法律规范的监管要求。

2）地铁和铁路运营

①运营模式

发行人地铁运营主要由深铁运营负责，铁路运营由深铁城际、平南铁路公司负责。发行人是深圳市地铁运营的最重要主体，地铁 1、2、3、5、6、6 号线支线、7、8、9、10、11 号线、14 号线、16 号线、20 号线已实现通车并由发行人负责运营，4 号线由港铁公司负责运营，12 号线由 12 号线公司负责运营。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。深铁运营秉持“从心出发，为爱到达”的服务理念，为市民乘客全力打造“安全、正点、便捷、舒适”的地铁运营优质服务，不断推进“平安地铁、法制地铁、科技地铁、美丽地铁”建设。发行人承担着 15 条地铁线路、524.7 公里的运营任务。

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

表 深圳市城市轨道交通运营主体

序号	线路名称	运营主体
1	1 号线	深圳地铁运营集团有限公司
2	2 号线	深圳地铁运营集团有限公司

序号	线路名称	运营主体
3	3 号线	深圳地铁运营集团有限公司
4	4 号线	港铁轨道交通（深圳）有限公司
5	5 号线	深圳地铁运营集团有限公司
6	6 号线	深圳地铁运营集团有限公司
7	6 号线支线	深圳地铁运营集团有限公司
8	7 号线	深圳地铁运营集团有限公司
9	8 号线	深圳地铁运营集团有限公司
10	9 号线	深圳地铁运营集团有限公司
11	10 号线	深圳地铁运营集团有限公司
12	11 号线	深圳地铁运营集团有限公司
13	12 号线	深圳市十二号线轨道交通有限公司
14	14 号线	深圳地铁运营集团有限公司
15	16 号线	深圳地铁运营集团有限公司
16	20 号线	深圳地铁运营集团有限公司

②发行人轨道线路情况

发行人在深圳本地轨道交通行业占据主导地位。截至 2024 年 9 月末，公司已建成并运营 1 号线、2 号线、3 号线、5 号线、6 号线、6 号线支线、7 号线、8 号线、9 号线、10 号线、11 号线、12 号线、14 号线、16 号线、20 号线等线路。地铁线路如下图所示：

图 深圳地铁线路图



图 截至 2024 年 9 月末发行人已通车轨道线路基本情况表

线路名称	首末站名称	运营里程（km）	车站数量（个）	开通时间
1 号线	罗湖—机场东	40.92	30	2004.12.28
2 号线	新秀—赤湾	35.79	29	2010.12.28
2 号线三期	新秀—莲塘	3.78	3	2020.10.28
3 号线	益田—双龙	41.6	30	2010.12.28
3 号线南延	益田—福保	1.45	1	2020.10.28
5 号线	黄贝岭—前海湾	40.06	27	2011.06.22
5 号线二期	前海湾—赤湾	7.6	7	2019.09.28
6 号线	松岗-科学馆	49.4	27	2020.08.18
6 号线支线	光明—深理工	6.13	4	2022.11.28
7 号线	太安—西丽湖	30.2	27	2016.10.28
8 号线一期	莲塘—盐田路	12.14	6	2020.10.28
9 号线	文锦—红树湾南	25.46	22	2016.10.28
9 号线二期	红树湾南—前湾	10.79	10	2019.12.08
10 号线	福田口岸-双拥街	29.31	24	2020.08.18

线路名称	首末站名称	运营里程（km）	车站数量（个）	开通时间
11 号线	福田—碧头	51.9	18	2016.06.28
11 号线二期首段	福田—岗厦北	1.65	1	2022.10.28
12 号线	左炮台东—海上田园东	40.54	33	2022.11.28
14 号线	岗厦北—沙田	50.32	18	2022.10.28
16 号线	大运—田心	29.2	24	2022.12.28
20 号线一期	机场北—会展城	8.43	5	2021.12.28
8 号线二期	鸿安围-小梅沙	8.01	4	2023.12.27
合计	**-**	**524.70**	**350**	**-**

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 22 日开通前海湾-黄贝岭，27 个站。

7 号线，2016 年 10 月 28 日开通西丽湖-太安，27 个站。

9 号线，2016 年 10 月 28 日开通红树湾南-文锦，22 个站。

11 号线，2016 年 6 月 28 日开通福田-碧头，18 个站。

5 号线二期，2019 年 9 月 28 日开通桂湾-赤湾，7 个站。

9 号线二期，2019 年 12 月 8 日开通高新南-前湾，10 个站。

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

10 号线，2020 年 8 月 18 日开通福田口岸-双拥街，24 个站。

8 号线一期，2020 年 10 月 28 日开通莲塘-盐田，6 个站。

2 号线三期，2020 年 10 月 28 日开通莲塘口岸-莲塘，3 个站。

3 号线南延，2020 年 10 月 28 日开通福保站，1 个站。

20 号线一期，2021 年 12 月 28 日开通机场北-会展城，5 个站。

14 号线，2022 年 10 月 28 日开通岗厦北-沙田，18 个站。

11 号线二期首段，2022 年 10 月 28 日开通岗厦北站。

6 号线支线，2022 年 11 月 28 日开通光明-深理工，4 个站。

12 号线，2022 年 11 月 28 日开通左炮台东-海上田园东，33 个站。

16 号线，2022 年 12 月 28 日开通大运-田心，24 个站。

8 号线二期，2023 年 12 月 27 日开通鸿安围-小梅沙，4 个站。

③发行人已通车轨道线路运营情况

近三年及一期，深圳地铁实现日均客运量分别为 545.25 万人次、438.49 万人次、682.78 万人次和 768.45 万人次。

发行人近三年来在客流量、运营里程和实际开行列次稳定增长的同时，运行图兑现率和正点率保持着较高水平，未发生过重大运营事故。近三年及一期，发行人各线路列车正点率均值分别为 99.98%、99.98%、99.99%和 99.99%。近三年及一期发行人总体运营指标如下表所示。

表 近三年及一期发行人地铁运营情况

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
年度客运量（亿人次）	21.06	24.92	16.01	19.90
日均客运量（万人次）	768.45	682.78	438.49	545.25
运营车公里（万公里）	39,404.10	51,605.06	40,755.07	39,638.65
票务收入（亿元）	44.42	55.55	36.99	39.33
正点率（%）	99.99	99.99	99.98	99.98
运行图兑现率（%）	99.99	99.99	99.99	99.99
列车服务可靠程度（万车公里/件）	2,074	1,032	1,066	1,586

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。

运营成本方面，2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人地铁运营成本如下表所示：

项目	占比（%）	
	2024 年 1-9 月	2023 年度
人工成本	55	55
动力成本	18	18
维修成本	10	10
固定资产折旧及其他运营成本	17	17

2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人地铁运营成本分别为 53.59 亿元、67.47 亿元、83.47 亿元和 57.65 亿元，其中已通车线路每公里运营成本分别为 16.66 元、16.48 元、16.17 元和 14.59 元，预计未来地铁线路的每公里运营成本会有一定幅度的增长，但是随着深圳市地铁通车线路和通车里程的增加，规模效应逐步显现，发行人将进一步提升地铁运营效率。

3）资源开发

资源开发业务主要由发行人子公司深圳市地铁商业管理有限公司负责的地铁沿线附属商业资源的出租业务。近三年及一期，资源开发业务收入分别为 67,153.13 万元、87,631.94 万元、83,112.82 万元及 54,742.90 万元；成本分别为 24,116.29 万元、56,420.90 万元、56,773.57 万元及 28,983.09 万元；毛利率分别为 64.09%、35.62%、31.69%及 47.06%。

深铁商业主要为经营地铁站厅、轨道、列车及枢纽广告位、电子媒体、地下商业街、通信设施等出租业务、地铁沿线商业综合体、写字楼等资源的运营，以及文创、自媒体等创新业务。深铁商业通过提前策划、深入挖掘、强化管理积极提升资源开发效益，随着地铁网络逐步完善，附属资源体量将呈几何式增长，在控制风险和成本的前提下，积极探索推行合作经营、自主经营等多种经营模式。发行人通过深铁商业对集团旗下“地上”、“地下”商业资源进行集约化、专业化管理，在“轨道+”战略的不断推进下，满足市民多样化生活需求为核心，倾力提供优质便捷的“站城一体化”商业配套服务，为深圳地铁打造全业态的地铁生活空间和文化阵地。

资源开发业务在发行人业务板块中收入、成本规模占比较为稳定。

4）物业管理

深铁物业拥有国家一级物业服务企业资质，是深圳市住房和建设局工程建设标准化物业管理类试点企业。主营业务是为地铁车辆段、停车场、沿线车站、上盖物业、公共交通枢纽、集团后勤保障等提供物业管理服务。截至 2024 年 9 月末，在管面积 1,623.42 万㎡。深铁物业坚持“深铁服务管家”和“城市服务管家”双功能定位，积极服务深铁集团并协同各关联单位深耕深铁品牌。目前，深铁物业拥有 1 个“全国物业管理示范项目”、5 个“广东省物业管理示范项目”、13 个“深圳市物业管理优秀项目”。被深圳市物业管理行业协会评为“优秀企业”。近三年及一期，发行人物业服务板块收入分别为 35,661.97 万元、36,624.17 万元、40,865.73 万元和 31,510.77 万元；成本分别为 33,818.25 万元、34,153.78 万元、38,214.44 万元和 27,350.49 万元；毛利率分别为 5.17%、6.75%、6.49%和 13.20%。

近年来，深铁物业始终秉承“厚德载运 深铁为民”的企业精神，紧密围绕深铁“四位一体”产业发展格局，坚决落实“保障+经营”双重定位，助力集团“一链两环”融合发展，积极探索企业市场化转型，奋力打造国内一流轨道交通生态服务商。

轨交业态领域，以城市管家姿态，全生命周期参与轨交建设与运营。组建专业前介团队深度参与轨交建设，确保轨交资产运维衔接顺畅、有效增值保值；按照“美丽地铁”标准打造“花园工地”1.7 万㎡，满足地铁建设者的美好生活需求；为 14 个地铁车辆段、11 个地铁停车场提供全方位保障服务，并承接部分地铁线路的保洁及站务服务工作。

枢纽业态领域，深铁物业扎根深圳，承接全市 7 大交通枢纽及 2 个综合停车场，在管面积 184.49 万㎡；同步介入西丽、前海、机场东、五和等四大重点枢纽项目。北站枢纽成功获评 2023 中国物业管理卓越标杆项目，入选省、市“双碳”试点项目。走向全国，先后承接雄安、西安、佛山等 9 个综合交通枢纽的运营咨询服务，积极投身“交通强国”建设，2023 年被评为中国交通枢纽物业服务领先企业。

住宅业态领域，围绕“通达美好生活”品牌主张，为市民创造安全舒适、和谐宜居、未来可期的美好生活。目前在管商品房项目 8 个，服务面积 252.29 万㎡；保障房项目 4 个，服务面积 171.69 万㎡，占全市保障房面积 1/3。项目先后荣获“广东省优秀住宅小区”“深圳市优秀住宅小区”“绿色物业星级物业小区”等荣誉。

在商写业态领域，深铁物业深耕深铁自有物业服务品牌，重点打造“企业总部标杆”“商务总部标杆”。目前在管商业类项目 6 个，服务面积 73.77 万㎡；其中总部写字楼 3 个，前海标志性产业项目 1 个。

餐饮经营领域，深铁物业下辖 25 个现代化员工食堂，其中 A 级食堂 7 个，年供餐超 800 万人次。在满足内部保障需求基础上，整合优势资源，坚持市场探索，成功推出“深铁食研室”餐饮品牌及“深铁睿轩”咖啡品牌，目前已覆盖轨交线网 16 个售卖点，为广大市民提供安全、便捷、营养的餐饮服务。

文体运营领域，全力打造深铁文体“睿驰空间”品牌，目前在管综合性文体公园 1 座、文体中心 6 个，各类文体场地 66 片，在建文体资源 5.5 万㎡。多次承接“广东省学校羽毛球联赛（总决赛）”“极速杯”“深圳杯”等省、市重大赛事服务，主动融入国际体育城市建设步伐。

城市服务业态领域，目前在管学校项目有深中光明科学城学校、育才实验学校、龙岗教科院附属学校，在管面积 23.14 万平米；物业+医院，2023 年 3 月，高效率承接援港应急医院和方舱设施，做好应急医院 15.89 万平方米的工程查验、清洁开荒、秩序维护等工作，受到政府主管部门的高度好评；物业+产业园，目前在管产业园项目有深圳中车基地、凉帽山园区、深云园区，在管面积约 16.61 万平米，主要提供商务会务、安保管理、环境卫生管理等服务；物业+城市更新，目前在管排榜城市更新项目，该项目占地面积 8,441 ㎡，规划总建筑面积 61 万平米，目前主要提供基础物业、餐饮供餐、专项安保、巡查违建进行服务。物业+低空，助力集团战略新兴产业布局，充分发挥轨道交通分布式基础设施网络的资源优势，探索低空经济业务发展场景。在深圳北站枢纽东广场正式开航，向市民提供深圳空铁交通一站式接驳服务。设有 314 ㎡直升机坪，向市民提供高水准的空中的士包机运输服务，实现 1 小时内到达湾区 90%以上地区。

多经业态领域。停车场业务，目前在管车辆段、商写、住宅等各类停车场共 52 个，拥有停车场车位数 24,308 个、充电桩数 3,204 个；停车场日均收入占公司收入比重约为 9%。对集团及各单位开展 AHA 急救培训工作，开展培训 6 场 150 人次；介入项目 39 个，其中轨交类项目介入面积共计约 677 万平方米，住宅类项目共计约 709 万平方米，从项目后期物业管理及运营角度提报审图意见共计 250 余条；6 个营销中心项目开展访客接待、会务、开盘营销等大型活动，先

后配合完成各案场项目营销工作约 50 余次；负责深铁置业已售房源业主前期工作，及时响应业主需求，提前掌握业主最新动态和潜在风险弱预警信号，积极应对负面信息和化解矛盾，有效维护甲方品牌形象；承接深铁置业大厦城市会客厅特约服务业务，为政企商务提供接待、接待讲解、高端私宴等服务；承接深铁置业汇景雅苑、深铁置业松溪家园 2 项房屋查验业务；连续两年作为全国轨道交通行业峰会的唯一物业服务商，以高品质、高效率会务服务受到行业关注；开展满足业主日常生活需求的必备功能基本便民、利民服务，提供定制装修、资产管理等额外增值服务，依托物业平台，实现社区共建、共生、共享；制定婚庆保障 SOP6 项，做好客户婚庆“服务员”；充分发挥“美好生活馆”积极作用，提供有偿入户保洁服务，为业主客户提供舒适便捷服务体验。

标准创建领域，自主构建的枢纽服务体系获得国家标准化管理委员会试点授牌。牵头编制的《深圳地铁洗手间设计及管理标准》取得深圳市地方标准编制立项，成为轨交行业首个正式发布的洗手间设计及管理企业标准。先后参与 1 项国家标准、1 项省标准、1 项团体标准、8 项市标准建设；取得质量、环境、职业健康安全、信息安全、合规、社会责任、能源、食品安全、保安服务、设备维修保养、业务连续性等 17 个标准体系认证。

节能降碳领域，深铁物业具有涵盖建筑、结构、暖通、电气、给排水等专业的强大工程技术力量。北站光伏入围深圳首批近零碳试点项目已完工，预计每年减少用电量 933 万度，节约电费约 830 万元，降低 4,209 吨碳排放量。

智慧物业建设，打造一体化智慧服务平台，全面集成物业服务功能，涵盖报事报修服务、物业缴费、通知公告、门禁通行等功能，缩短客户服务距离，加强客户感知，提高客户满意度；利用物联网技术，综合管理物业公共设备设施信息数据，实现设备设施全生命周期管理，覆盖设备档案、设备巡查、维护保养、故障维修等，保障设备安全稳定运行，提高设备使用寿命。客户服务方面，开通集团服务投诉热线、服务中心 24 小时服务热线、物业公众号、随手拍、楼栋公示管家信息等多渠道接收客户服务诉求，通过智慧物业管理系统高效快速处理各类客户服务诉求；数据中台方面，智能统计业务数据及财务数据，构建分析模型，涵盖客户、经营、收入、支出、风险等方面，打造物业智脑，为企业发展决策提供数据支持。

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、成本随站城一体化开发项目的增加而增加，整体收入在营业收入中占比不大。

5）市政设计

公司市政设计业务主要由子公司深圳市市政设计研究院有限公司负责。深圳市政院具有市政行业、轨道交通、公路及特大桥、建筑工程、风景园林设计甲级资质，工程勘察综合甲级资质，甲级测绘资质，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；业务类型囊括了城乡规划、道路交通、桥梁、轨道、TOD 交通枢纽、隧道、公路、铁路、综合管廊、市政管线、环境治理、给排水厂站、建筑、地下空间、风景园林、城市防洪、工程总承包、全过程咨询、勘察测绘、监测检测、评估鉴定、BIM/CIM 咨询、大数据、软件与信息化服务以及施工图审查等领域。工程项目范围已覆盖到 20 多个省市。近年来深圳市政院荣获“全国优秀工程勘察设计奖银奖”“全国优秀工程勘察设计奖铜奖”“深圳市优秀设计金牛奖”等国际、国家、部、省及市级各类优秀设计奖 700 余项。坚持科技创新驱动发展，先后荣获“国家科学技术进步奖”、“建设部华夏建设科学技术奖”、“广东省科技进步奖”、“深圳市科学技术进步奖”等科技进步奖 100 余项；国内外发明专利和实用新型专利等自主知识产权近 200 项。

表 近三年及一期发行人市政设计合同数及收入

单位：份、亿元

指标名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
合同份数	700	826	859	582
合同总金额	5.98	17.17	15.22	14
营业收入	5.29	9.74	11.43	9.88
营业成本	4.95	8.25	9.19	8.01
毛利润	0.34	1.49	2.24	1.87
毛利率	6.43%	15.30%	19.60%	18.93%

注：以公司单体口径列示，非合并报表口径。

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、穗莞深城际铁路新塘至机场段工程和深江铁路等铁路项目的投资与经营、管理等工作。公司作为深圳市政府投资国家铁路的出资人代表，持有厦深铁路广东有限公司 10.36%的股份、广深港客运专线有限责任公司 27.28%的股份及深圳平南铁路有限公司 75%的股份。其中平南铁路公司在发行人合并报表范围内。

公司共对上述国铁股权（不包含平南铁路）的出资 208.99 亿元（其中计股出资 173.46 亿元），除深茂铁路 3 亿元为专项债、17.89 亿元为政策性基金外，其余均为市财政资金。

①厦深铁路广东段项目

厦深铁路广东段为国铁集团与广东省合资建设铁路，总投资 369.9906 亿元。厦深铁路广东有限公司负责厦深铁路广东段的建设和资产运营。深圳市已出资 25.58 亿元（其中深圳市已拨付征地拆迁资金 15.468 亿元，集团拨付资金 10.118 亿元），占比 10.36%，股权由集团持有，其余股东方中国铁路广州局集团占比 50.15%、广东省铁路建设投资集团占比 22.57%、中国铁路发展基金股份有限公司占比 3.17%、建信金投基础设施股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）占比 13.75%。集团派驻 1 名产权代表任厦深铁路广东有限公司董事、副总经理，参与项目公司经营管理。厦深铁路广东段已于 2013 年末建成通车，厦深铁路调度指挥、站务工作、设备维修管理等运输管理相关业务委托给中国铁路广州局集团、广深股份、广东铁路公司。

②广深港客运专线项目

广深港客运专线是国铁集团与广东省合资共建项目，项目总投资 299.23 亿元（广深段 227.6059 亿元，福田站及相关工程 71.6266 亿元），资本金比例 50%，深圳市已出资 43.5259 亿元。其中已计入股份的出资额为 39.18 亿元，未计入股份的出资额 4.3459 亿元。项目公司由广东省铁路建设投资集团、中国铁路建设投资公司分别作为广东省和国铁集团的出资人代表出资设立，发行人作为深圳市出资代表，持有广深港公司的股权，暂委托广东省铁路建设投资集团代为管理，现派驻 1 名产权代表任广深港公司董事、副总经理，参与项目公司经营管理。

目前广深港客运专线委托广铁集团、广深股份运营。项目全长 116km，分为

广深段和福田站及相关工程，其中广深段已于 2011 年 12 月 26 日开通，福田站于 2015 年末开通，福田站以南至中国香港段已于 2018 年 9 月 23 日开通。

③平南铁路

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

④赣深铁路

赣深铁路起点为江西赣州西站至深圳北站，线路正线全长 436 公里，项目广东段概算总额 552.75 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经营管理，公司已代表深圳市出资 45.28 亿元，预计 2024 年完成股权比例确认。

⑤穗莞深城际铁路新塘至机场段工程

穗莞深城际铁路新塘至机场段工程建设单位为广东珠三角城际轨道交通有限公司（珠三角城际公司现负责珠三角境内城际轨道交通建设）。线路起点位于广深四线广州新塘站附近，经东莞至深圳机场 T3 航站楼，全长约 74km，总投资估算为 254.23 亿元，已于 2019 年底全线通车。项目资本金占总投资的 50%，国铁集团和广东省各出资 50%，沿线市以境内征地拆迁费用作为项目资本金入股珠三角城际公司，集团代表市政府出资，发行人已与广东省铁路建设投资集团（以下简称“省铁投”）签订委托持股协议确定由省铁投代持该项目股权，且由于该项目发行人投资金额少、股权占比较低，故暂未明确发行人所占股份比例。

⑥深江铁路

该项目预计投资估算总额 513.1 亿元，其中深圳市出资约 147 亿元。截至 2024 年 9 月末，地铁集团代表深圳市政府对深江铁路投资 56.24 亿元。2020 年，深圳市财政局发行该项目专项债 10 亿元，并由深铁投在 2021 年以项目资本金形式对该项目出资 3 亿元。2021 年深圳市将该项目专项债剩余的 7 亿元额度调整至其他项目使用。2023 年 3 月通过政策性基金对该项目出资 17.89 亿元。其余通过市

财政资金出资。

截至 2024 年 9 月末，深铁投在建城际铁路项目，包括穗莞深城际机场至前海段、穗莞深城际前海至皇岗段、深大城际、大鹏支线、深惠城际、深汕铁路、平盐铁路改造工程、机场东枢纽，上述项目预计总投资约 2,138.27 亿元，已累计支出 758.20 亿元。城际铁路工程进展情况如下：

穗莞深城际深圳机场至前海段：

截至 2024 年 9 月，全线主体结构累计完成 97%、盾构掘进累计完成 79%、附属结构完成 55%、常规设备安装装修累计完成 35%。

穗莞深城际前海至皇岗口岸段：

截至 2024 年 9 月，全线围护结构开累完成 96%、主体结构开累完成 52%、盾构掘进开累完成 50%。

深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段：

截至 2024 年 9 月，全线围护结构开累完成 96%、主体结构开累完成 60%、盾构掘进开累完成 42%。

深圳至惠州城际铁路前海保税区至坪地段：

截至 2024 年 9 月，全线围护结构累计完成 95%、主体结构累计完成 55%、盾构掘进累计完成 43%、矿山法开挖支护累计完成 33%。

大鹏支线铁路工程：

截至 2024 年 9 月，全线主体结构累计完成 77%、盾构掘进累计完成 45%、矿山法开挖支护累计完成 87%。

深圳至深汕合作区铁路：

截至 2024 年 9 月，路基工程完成 25%、桥梁工程完成 38%、隧道工程完成 20%。

平盐铁路：

截至 2024 年 9 月，矿山法开挖支护累计完成 15%、路基累计完成 54%。

机场东综合交通枢纽：

截至 2024 年 9 月，前期工程累计完成 35%、区间工作井累计完成 40%。

7）建材交易

①业务概况

建材交易业务主要由下属子公司深圳市建材交易集团有限公司承担，其于 2020 年 11 月 5 日完成工商注册，注册资本 10.49 亿元，并在 2021 年 3 月 12 日挂牌成立运营。深圳建材立足服务政府投资和国资国企建设项目建材资源采购，聚焦提升深圳市基础设施建设原料供应端的服务质量，积极打造国内规模前列、服务领先、质量一流的国资特色建材销售交易平台。设立此公司主要从事发行人轨道交通及城际铁路项目建设中建材采购交易以及线上采购交易平台建设与运营等业务。此板块主营业务为钢材采购及销售。业务运营时间较短，2021 年产生营业收入，2022 年开始盈利。

表 2021-2023 年及 2024 年 1-9 月建材交易营业收入构成

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务	138,091.25	272,932.91	214,260.08	79,129.02
其他业务	4,809.03	1,782.18	401.36	0.01
合计	**142,900.28**	**274,715.09**	**214,661.44**	**79,129.03**

表 2021-2023 年及 2024 年 1-9 月建材交易营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务	130,882.44	260,140.93	205,211.36	76,355.86
其他业务	-33.12	589.52	176.33	-
合计	**130,849.32**	**260,730.45**	**205,387.69**	**76,355.86**

表 2021-2023 年及 2024 年 1-9 月建材交易利润情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	7,479.70	5.40%	12,791.98	4.69%	9,048.72	4.22%	2,773.16	3.50%

其他业务	4,810.19	100.00%	1,192.66	66.92%	225.03	56.07%	0.01	100.00%
合计	**12,289.89**	**8.58%**	**13,984.64**	**5.09%**	**9,273.75**	**4.32%**	**2,773.17**	**3.50%**

注：因发行人内部交易合并抵消导致深圳建材营业收入及成本与发行人合并审计报告所披露此板块营业收入及成本数据有差异。

②盈利模式

深圳建材主营贸易业务，贸易品类包括钢材、水泥等大宗建材物资以及办公用品、劳保用品、备品备件等通用物资，通过赚取购销差价获取利润；同时，深圳建材向客户提供招标代理服务并收取服务费收入。

③采购情况

深圳建材原材料采购采取以销定购模式，下游客户按照工程建设所需向深圳建材提出采购需求，深圳建材向上游供应商购货，供应商主要为广东中南钢铁股份有限公司、深圳华美钢铁有限公司、阳春新钢铁有限责任公司、海南建龙科技有限公司、广西盛隆冶金有限公司等，分布在广东、湖南、广西等地，主要采用银行转账或银行承兑汇票进行结算。

表 2023 年及 2024 年 1-9 月前五大供应商采购情况

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占总采购额比例	主要结算方式	是否存在关联关系
2024 年 1-9 月	第一名	钢材	80,596.10	62.22%	银行转账/银承	否
	第二名	钢材	14,759.40	11.39%	银行转账/银承	否
	第三名	钢材	9,163.90	7.07%	银行转账/银承	否
	第四名	钢材	4,265.87	3.29%	银行转账/银承	否
	第五名	钢材	4,025.46	3.11%	银行转账/银承	否
合计			**112,810.73**	**87.08%**	-	-
2023 年度	第一名	钢材	108,510.71	41.64%	银行转账/银承	否
	第二名	钢材	37,290.06	14.31%	银行转账/银承	否
	第三名	钢材	22,250.74	8.54%	银行转账/银承	否
	第四名	钢材	18,739.70	7.19%	银行转账/银承	否
	第五名	钢材	15,948.01	6.12%	银行转账/银承	否
合计			**202,739.22**	**77.79%**	-	-

4）销售情况

销售结算模式方面，深圳建材下游客户基本为建筑工程总承包方或施工方，

客户通常使用银行转账或票据方式结算。

表 2023 年及 2024 年 1-9 月前五大客户销售情况

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占总销售额比例	主要结算方式	是否存在关联关系
2024 年 1-9 月	第一名	钢材	36,953.30	27.31%	银行转账	是
	第二名	钢材	9,192.10	6.79%	银行转账	是
	第三名	钢材	5,277.55	3.90%	银行转账/银行保理	否
	第四名	钢材	4,184.85	3.09%	银行转账/银行保理	否
	第五名	钢材	4,045.26	2.99%	银行转账/银行保理	否
合计			**59,653.06**	**44.08%**	-	-
2023 年度	第一名	钢材	65,522.17	24.38%	银行转账	是
	第二名	钢材	29,895.98	11.12%	银行转账/银行保理	否
	第三名	钢材	13,818.51	5.14%	银行转账	是
	第四名	铁矿石	13,132.1	4.89%	银行转账/银承	否
	第五名	钢材	9,825.62	3.66%	银行转账/银行保理	否
合计			**132,194.39**	**49.18%**	-	-

注：建材交易下游客户以子公司实际发生口径列示，未考虑关联方调整及合并抵消的因素。

截至 2024 年 9 月末，发行人建材交易业务板块前五大供应商、前五大客户经营情况正常，其业务均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，合法合规。未出现重大不利变化。

（2）站城一体化开发

发行人积极探索实践“轨道+物业”发展模式，一方面充分利用上盖空间再造土地资源，另一方面以站城一体化开发及沿线物业的升值效益反哺轨道建设及地铁运营业务，促进持续发展。发行人的站城一体化开发项目主要在深圳市，大部分为集住宅、商业、公寓、写字楼、酒店等多种业态于一体的城市综合体。发行人站城一体化开发业务板块主要包括住宅、商业和保障房项目，具体创收情况如下：

表 近三年及一期发行人站城一体化开发营收情况

单位：亿元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
站城一体化开发营业收入	**45.77**	**100%**	**149.18**	**100%**	**160.48**	**100%**	**95.71**	**100%**
其中：住宅	27.28	**60%**	134.27	90%	148.34	92%	65.77	69%
商业及办公	18.49	**40%**	14.90	10%	12.14	8%	29.94	31%
站城一体化开发营业成本	**24.84**	**100%**	**92.70**	**100%**	**72.83**	**100%**	**29.03**	**100%**
其中：住宅	14.86	60%	85.62	92%	66.58	91%	26.73	92%
商业及办公	9.98	40%	7.08	8%	6.25	9%	2.30	8%
站城一体化开发毛利润	**20.93**	**100%**	**56.47**	**100%**	**87.65**	**100%**	**66.68**	**100%**
其中：住宅	12.42	59%	48.65	86%	81.76	93%	39.03	61%
商业及办公	8.51	41%	7.83	14%	5.89	7%	24.59	39%
站城一体化开发毛利率		**46%**	-	**38%**	-	**55%**	-	**70%**
其中：住宅	-	46%	-	36%	-	55%	-	59%
商业及办公	-	46%	-	53%	-	48%	-	82%

注：以站城一体化项目单体口径列示，非合并报表口径。

1）经营主体和开发资质

站城一体化开发主要由集团本部、深铁置业、深圳地铁前海国际发展有限公司、深圳地铁万科投资发展有限公司负责运营；主要包括地铁沿线物业项目的规划设计、开发模式研究、项目开发、管理和市场营销等工作。经营主体资质情况如下：

表 发行人站城一体化开发经营主体及开发资质情况

序号	公司主体	开发资质等级	资质有效期
1	深圳市地铁集团有限公司	一级	2026/6/15
2	深圳地铁置业集团有限公司	二级	2025/7/20
3	深圳地铁前海国际发展有限公司	二级	2025/7/21
4	深圳地铁万科投资发展有限公司	无	-
5	深圳地铁置业集团城市建设管理有限公司	无	-

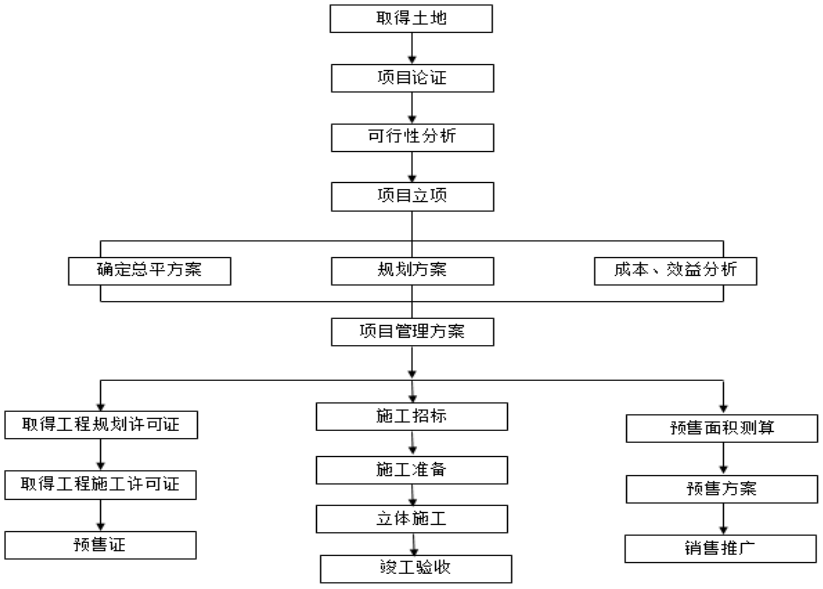
2）业务运营模式

发行人的业务运营模式主要包括自主开发、合作开发、项目代开发。

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

发行人自主开发的项目主要包括：深铁瑞城、深铁璟城、深铁熙府、深铁珑境和深铁阅云境等。开发流程图如下：

图 发行人站城一体化自主开发流程图



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

表 发行人站城一体化合作开发项目情况表

序号	地段名称	项目名称	合作方	出资比例（%）	受益比例（%）
1	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%
2	红树湾站项目	深湾汇云中心	万科企业股份有限公司	51	51
3	深圳北站枢纽 C2 项目	汇隆商务中心	万科企业股份	51	51

序号	地段名称	项目名称	合作方	出资比例（%）	受益比例（%）
			有限公司		
4	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
5	佛山市南海区新交通综合上盖项目	佛山南海项目	佛山市万科置业有限公司	49	49
6	龙岗区平湖街道平龙路与平湖大街交汇处西南角，平龙路以南、平湖大道以西、守珍街以北、广深铁路以东	平湖旧墟镇片区(GX04)重点城市更新单元项目	深圳万科/龙岗城投/特发地产	19	19
7	位于光明区凤凰街道侨凯路与科林路交汇处西北侧，南临侨凯路，西临凤鸣路，东临科林路，北临明汇路	润曜府	华润置地控股有限公司	49	49
8	龙华区民治街道玉龙路与龙华大道交汇处 20-04 地块	北站超核万象中心	华润置地控股有限公司	49	49
9	龙岗区如意路和龙飞大道交汇处	泰瑞府	深业泰然（集团）股份有限公司	49	49

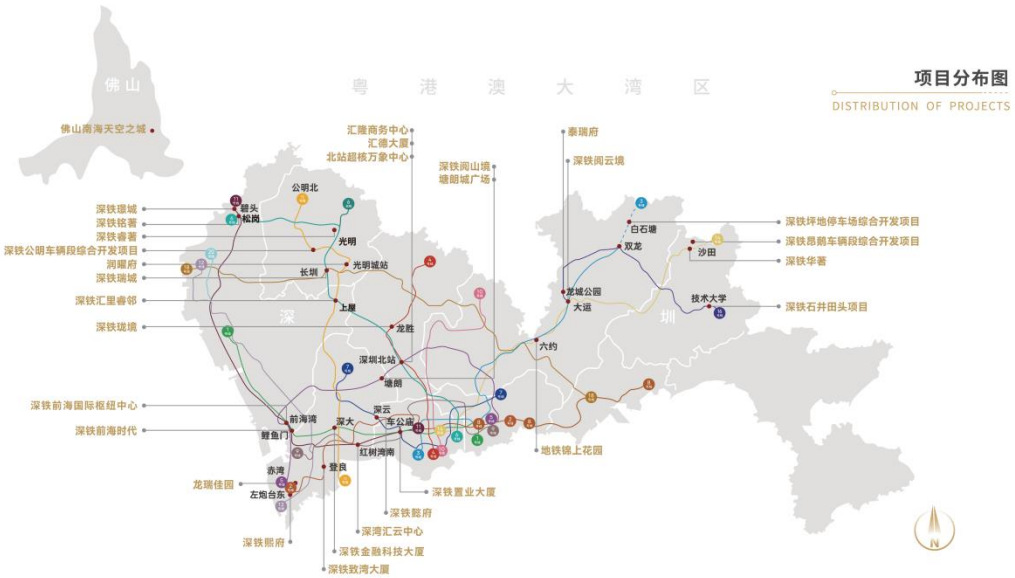
代开发管理：项目产权和开发收益归属于发行人，发行人聘请代开发管理单位对项目进行开发管理，发行人对其进行审核监督并支付代开发管理费，项目工程款项由发行人直接支付。目前主要是前海车辆段项目（地铁前海时代广场）由中国海外发展有限公司的境内子公司中海前海（深圳）投资有限公司代开发管理，发行人制定项目开发计划，中国海外对项目进行日常开发管理，发行人对其审核监督并支付相应管理费。

3）业务经营情况

截至 2024 年 9 月末，发行人拥有上盖物业开发项目 30 个，分别是：前海车辆段项目（地铁前海时代广场）、深大站项目（地铁金融科技大厦）、塘朗车辆段项目（塘朗城广场）、前海枢纽项目、横岗车辆段项目（地铁锦上花园）、车公庙枢纽项目（深铁置业大厦）、红树湾站项目（深湾汇云中心）、深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）、深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）、安托山停车场项目（深铁懿府）、塘朗 F 地块项目（深铁阅山境）、龙瑞佳园、长圳车辆段项目（深铁瑞城）、龙胜车辆段项目（深铁珑境）、佛山南海项目（佛山南海

天空之城）、松岗车辆段项目（深铁璟城）、赤湾停车场上盖项目（深铁熙府）、大运枢纽项目（深铁阅云境）、宝安沙浦围项目（深铁铭著坊）、坪山坑梓项目（深铁华著花园）、光明新湖项目（深铁睿著广场）、上屋北 A 项目（深铁汇里睿邻坊）、登良东项目（深铁致湾大厦）、润曜府、泰瑞府、昂鹅车辆段项目、石井田头项目（深铁源著里）、北站超核万象中心，坪地停车场项目、公明车辆段等。公司整体项目总建筑面积合计超过 1,767 万平方米，项目分别位于前海蛇口自贸区、深圳湾超级总部基地以及南山、福田、龙华、宝安、龙岗、光明、坪山等重要发展区域，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、尊府一二期）、塘朗城广场（东区、西区）、地铁锦上花园（锦荟 PARK 一期、二期）、汇隆商务中心、深湾汇云中心、汇德大厦、深铁阅山境、深铁懿府、佛山南海天空之城、深铁瑞城（盖上）、深铁置业大厦、深铁金融科技大厦、深铁璟城（盖上）、深铁珑境（盖上）、深铁熙府、超核万象中心、泰瑞府、润曜府等 19 个项目先后入市销售，累计销售面积约为 273.68 万平方米，累计销售额约为 1,557 亿元；其中龙瑞佳园（山海津、山海韵）、塘朗城广场、地铁前海时代广场（国际都荟住宅、CEO 公馆、港湾学校、基金小镇）、地铁锦上花园，地铁金融科技大厦、深铁置业大厦、汇德大厦、深湾汇云中心一期/二期/三期/四期/五期、深铁阅山境、深铁懿府、深铁瑞城（盖上）、深铁璟城（盖上）、深铁珑境（盖上）均已竣工验收和入伙交付。项目区域分布图如下图所示：

图 发行人站城一体化开发项目区域分布图



主要项目介绍：

序号	项目名称	项目简介
1	前海车辆段项目（地铁前海时代广场）	地铁前海时代广场位于深圳地铁前海车辆段上盖区域，临近地铁 1 号线鲤鱼门站，地处前海深港合作区的商务核心区域，用地北临桂湾四路，西临梦海大道，南临滨海大道，东临怡海大道。项目占地面积 47.19 万平方米，规定建筑面积 147.82 万平方米，定位为居住、办公、商业、酒店为一体的大型综合体项目。
2	深大站项目（地铁金融科技大厦）	地铁金融科技大厦位于深圳地铁 1 号线深大站上盖区域，地处深南大道南山科技园片区，深南大道和科苑大道交汇处西南侧。项目占地面积 0.98 万平方米，规定建筑面积 9.82 万平方米，定位为集中高档甲级写字楼、国际品牌标准五星级酒店（皇冠假日酒店）、商务餐饮配套商业于一体的现代生态型综合体，区域地标建筑。
3	塘朗车辆段项目（塘朗城广场）	塘朗城广场位于深圳地铁塘朗车辆段上盖区域，地铁 5 号线在此设立塘朗站，地处深圳大学城片区，留仙大道南侧，塘朗山北侧，平南铁路（规划）和南坪快速路从基地南侧经过。项目占地面积 4.36 万平方米，规定建筑面积 26.18 万平方米，定位为集中高端住宅、商务公寓、创业型写字楼、区域性购物中心及精品酒店于一体的轨道新型商业综合体。
4	前海枢纽项目	前海枢纽项目位于深圳前海综合交通枢纽上盖区域，地铁 1、5、11 号线（前海湾站）及穗莞深城际线、深港西部快线等 5 条轨道线路交汇于此，地处前海深港合作区，用地北临桂湾一路，南临桂湾四路，西临临海大道，东临听海大道。项目占地面积 20.01 万平方米，规定建筑面积 133.01 万平方米，定位为“站城一体化”高端城市综合体，含高端集中式商业、甲级及国际甲级写字楼、五星级酒店及高端服务式公寓。
5	横岗车辆段项目（地铁锦上花园）	地铁锦上花园位于深圳市龙岗区六约地铁站附近，用地北临城市主干道龙岗大道，东临牛始埔路，地铁 3 号线六约站天桥与项目无缝对接，是龙岗大道标杆

序号	项目名称	项目简介
		休闲生活大盘。项目占地面积 11.12 万平方米，规定建筑面积 32.2 万平方米，含住宅、公寓、商业，附近有 3.5 万平方米体育休闲公园、幼儿园、中小学等配套设施。
6	车公庙枢纽项目（深铁置业大厦）	地铁汇通大道位于深圳车公庙枢纽上盖区域，地铁 1、7、9、11 号线四线（车公庙站）在此交汇，地处深南大道车公庙片区，深南大道和香蜜湖路的交叉口。项目占地面积 0.66 万平方米，规定建筑面积 11.68 万平方米，定位为集甲级写字楼、商业、片区大型交通枢纽为一体的超高层综合建筑。
7	红树湾站项目（深湾汇云中心）	深湾汇云中心位于深圳地铁 2 号线红树湾站与 9、11 号线换乘站红树湾南站交汇处，地处深圳湾超级总部基地核心区域，用地范围由深湾一路、深湾二路、白石三道和白石四道围合而成。项目占地面积 5.41 万平方米，规定建筑面积 46.88 万平方米，定位为集高端写字楼、商业、商务公寓、酒店为一体的世界级湾区型高端大型城市综合体，为深圳湾超级总部基地首个综合体项目。
8	深圳北站枢纽 D2 项目（汇德大厦）	汇德大厦位于深圳北站综合交通枢纽上盖区域东侧，地铁 4、5 号线（深圳北站）在此交汇，用地东临民塘路，北临留仙大道。项目占地面积 1.93 万平方米，规定建筑面积 17.39 万平方米，定位为集办公、商业、酒店、商务公寓于一体的北站商务中心区及深圳北中心区的双门户综合体物业。
9	深圳北站枢纽 C2 项目（汇隆商务中心）	汇隆商务中心位于深圳北站综合交通枢纽上盖区域东侧，地铁 4、5 号线（深圳北站）在此交汇，用地东临民塘路，北临留仙大道。项目占地面积 2.03 万平方米，规定建筑面积 14.26 万平方米，定位为集办公、商业、酒店、商务公寓于一体的北站商务中心区及深圳北中心区的双门户综合体物业，为深圳北站商务中心首发项目。
10	安托山停车场项目（深铁懿府）	安托山停车场上盖项目位于深圳地铁安托山停车场上盖区域，临近地铁 7 号线深云站。项目占地面积 21.73 万平方米，规定建筑面积 53.56 万平方米，含住宅、公寓、办公、商业等配套，定位为人文、人性、人情的善意型城市山居生活社区。
11	塘朗 F 地块项目（深铁阅山境）	塘朗 F 地块项目位于地铁 5 号线塘朗车辆段基地西侧，毗邻南山大学城地区。项目占地面积 4.28 万平方米，规定建筑面积 13.64 万平方米。定位为集住宅、商业、幼儿园及中学等业态配套的中高档精英时尚社区。
12	龙瑞佳园	项目位于南山区蛇口车辆段上盖区域，被大小南山和赤湾山环绕，为大项目住宅，占地面积 5.23 万平方米，总建筑面积 17.79 万平方米。
13	深铁瑞城	项目位于光明高新技术产业园西片区长圳街道，南临光侨路，西临东长路，东临科裕路，北临同观路，为地铁 6 号线和地铁 18 号线长圳站上盖物业开发项目。用地面积 18.85 万平方米，总建筑面积约 64.2 万平方米，其中配建人才住房 10 万平方米。
14	深铁珑境	紧靠深圳北站商务区，北侧紧邻大浪商业，西侧具有羊台山景观资源；东侧龙岗坂田已扩容为坂雪岗科技城，区位条件优越。占地面积 11.05 万平方米，总建筑面积 48.10 万平方米。
15	佛山南海天空之城	项目位于佛山市南海区桂城街道三山新城板块，地处广佛交界处邻近广州番禺区，东邻广州南站商务板块，北至广州芳村，西部紧邻佛山禅城奇槎片区，南至顺德潭州湾。为南海新交通车辆段上盖项目，与轨道交通无缝接驳。项目由三宗地块组成，用地面积为 17.81 万平方米，其中 A 区面积 12.3 万平方米（上盖区），B 区面积 2 万平方米（白地区），C 区面积 3.4 万平方米（白地区）。

序号	项目名称	项目简介
		总建筑面积约 70.08 万平方米。
16	深铁璟城	项目位于宝安区松岗街道北部，紧邻 11 号线终点碧头站，东邻朗碧路，南接松福大道。用地面积 33.15 万平方米，总建筑面积 72.70 万平方米。
17	深铁熙府（赤湾）	项目位于南山区赤湾山以南，地处蛇口自贸区范围，紧邻太子湾邮轮母港，近邻深铁地铁 12 号线左炮台东站，为赤湾停车场上盖物业开发项目。用地面积 13.32 万平方米，规定建面 42.1 万平方米。
18	深铁阅云境（大运）	项目位于龙岗区大运，龙飞与龙岗大道两大城市主干道交汇处，接驳大运枢纽。用地面积 5.66 万平方米，规定建面 37.8 万平方米。
19	深铁铭著坊（沙浦围）	地理位置位于宝安区松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、松兴路以南，用地南侧有地铁出入口（11、12、6 号线松岗站）。用地面积 3.27 万平方米，规定建面 18.6 万平方米。
20	深铁华著花园（坑梓）	位于坪山区坑梓街道金沙社区，兴创路与秋田路交汇处东北角。用地面积 2.16 万平方米，规定建面 10.27 万平方米.
21	深铁睿著广场（新湖）	位于光明区新湖街道，华夏路与光辉大道交汇处，北侧有光明科学公园。用地面积 1.6 万平方米，规定建面 7.18 万平方米。
22	深铁汇里睿邻坊（上屋北 A 项目）	位于深圳市宝安区石岩街道北环路与田心大道交汇处西北侧，紧邻地铁 6 号线与 13 号线换乘站上屋北站，占地 3188 平方米，总建筑面积约 9734 平方米，是集轨道换乘、共享体验、商业文化、绿色生态等功能于一体的综合体。
23	深铁致湾大厦（登良东项目）	位于创业路与科苑南路交汇处，目前地铁 13 号线人才公园站站点上盖（在建）。项目占地面积约 4800 平方米，计容建面约 2.79 万平方米。
24	润曜府	位于光明区凤凰街道侨凯路与科林路交汇处西北侧，南临侨凯路，西临凤鸣路，东临科林路，北临明汇路。占地面积约 1.89 万平方米，计容建面约 11.80 万平方米。
25	泰瑞府	位于深圳市龙岗区如意路和龙飞大道交汇处，占地面积约 2.94 万平方米，计容建面约 17.15 万平方米。
26	昂鹅车辆段项目	位于坪山区坑梓街道东北部，占地面积约 36.86 万平方米，计容建面约 105 万平方米。项目距轨道 14 号线沙田站约 1.5 公里，远期规划轨道 19 号线纵向经过片区。规划为二类居住用地，拟打造配套齐全的城市级产城融合·百万大城人居典范。
27	深铁源著里（石井田头项目）	项目位于坪山中心区东侧，地块北侧现状为城市支路杜岗路，西侧为竹坳路，东侧及南侧均为规划道路；距 16 号线科技大学地铁站 720 米。占地面积约 3.12 万平方米，计容建面约 12.54 万平方米。
28	北站超核万象中心	项目位于龙华区民治街道玉龙路与龙华大道交汇处 16-09 地块，占地面积约 5.7 万平方米，计容建面约 47.69 万平方米
29	坪地停车场项目	项目位于龙岗区坪地街道，教育北路和振兴路交汇处东北侧，地铁 3 号线东延白石塘站，距离深惠城际线坪地站 1.5km。项目占地面积 13.16 万平方米，计容建筑面积 75.9 万平方米，用地性质为二类居住用地。
30	公明车辆段项目	项目位于光明区凤凰街道塘尾社区，东临茅洲河。本案为 A614-0522 宗地，其中 01-27、01-28 为纯粹的二类住宅用地，规划容积率 5.84。项目计容总建面为 212970 平方米，其中住宅体量共约 199290 平方米(含 10%公共住房，19930 平方米)另外有 9 班幼儿园、邮政所、物业用房等公配。

发行人项目具体建设、销售情况如下表所示：

表 近三年及一期发行人站城一体化开发项目整体建设及销售情况

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
站城一体化开发完成投资（亿元）	152.00	302.12	413.80	296.00
新开工面积（万平方米）	-	86.14	260.00	246.00
竣工面积（万平方米）	39.49	71.37	37.60	33.10
合约销售面积（万平方米）	21.90	67.06	55.20	39.18
实际销售额（亿元）	89.04	333.53	270.00	268.04

（4）站城一体化开发已完工项目情况

站城一体化开发的所有投资以集团战略发展目标及中长期发展规划为依据，有计划、分阶段的实施，发行人建立了严谨的投资评审规程，根据国家政策导向以及市场环境，对重大投资项目的可行性、必要性进行论证，确保项目投资决策的科学性、准确性，为站城一体化开发经营目标的实施提供保证。

截至 2024 年 9 月末，站城一体化开发已完工项目包括塘朗城广场、地铁锦上花园、前海时代 8、9、10 号地块、龙瑞佳园、金融科技大厦、深铁置业大厦和汇隆商务中心、深湾汇云中心、汇德大厦、深铁阅山境、深铁懿府、深铁瑞城一二期上盖、深铁珑境一期上、深铁璟城一期上盖等项目，项目批文均齐全。

表 近三年及一期发行人站城一体化开发已完工项目情况

单位：万元、平方米、%

序号	项目名称	项目主体	施工方	项目类别	地理位置	总投金额	规划建筑面积	权益建筑面积	已销售总额	销售进度	回款进度	是否完成销售/未完成原因	是否存在拖欠工程款的情况
1	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	218,376	100%	100%	是	否
2	地铁锦上花园	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	919,646	98%	100%	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	293,385	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	765,383	100%	100%	是	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	12,990；其余自持	100%	100%	A3 栋已售，其余自持	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、商业	深圳市南山区蛇口片区	180,200	110,300	110,300	370,595	95%	100%	否，住宅已完成销售，商业销售中	否
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	661,506	99%	100%	否，剩余少量正常销售中	否

8	金融科技大厦	深圳市地铁集团有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公、商业	深圳市南山区	233,900	97,800	97,800	30764；其余自持	13%	63%	正常销售中	否
9	深铁置业大厦	深圳市地铁集团有限公司	中铁南方投资集团有限公司	办公、商业	深圳市福田区	395,139	115,800	115,800	117,212.71	36%	91%	正常销售中	否
10	汇隆商务中心	深圳市地铁集团有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	办公、商业	深圳市龙华区	325,389	142,400	72,624	786,420	100%	100%	是	否
11	深湾汇云中心	深圳市地铁集团有限公司	中建一局华南公司	办公、商业、酒店	深圳市南山区	1,455,600	470,000	470,000	2,569,710.57	79%	94%	正常销售中	否
12	汇德大厦	深圳市地铁集团有限公司	中铁建工集团有限公司	公寓、商业、写字楼、酒店	深圳市龙华区	404,100	173,470	173,470	561,184.25	91%	98%	正常销售中	否
13	阅山境花园	深圳市地铁集团有限公司	中国二十冶集团有限公司	住宅、商业	深圳市南山区	350,000	115,710	115,710	710,460.64	99%	100%	正常销售中	否
14	深铁懿府	深圳地铁前海国际发展有限公司	中建二局/三局/四局/水电十一局	住宅、商业	深圳市南山区	1,876,260	533,356	533,356	2,547,352.72	100%	100%	是	否
合计	-	-	-	-	-	**6,312,498**	**2,816,300**	**2,346,088**	**10,564,985.89**	-		-	-

表 近三年及一期发行人站城一体化开发已完工项目资质情况

序号	项目主体	项目名称	资金来源	立项批文号	土地使用证号	环评批复号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑施工许可证号	商品房销售许可证号
1	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（东区）	自有资金	深发改核准【2013】0351 号	T506-0016	深环批【2012】00403 号	深规土许 ZG-2013-0035	深规土建许字 ZG-2014-0046	4403002013037901	深房许字【2015】南山 005 号
2	深圳市地铁集团有限公司	地铁锦上花园	自有资金	深发改核准【2013】0402 号	深房地字第 6000590396 号	深环批函【2014】9020 号	深规土许 LG-2015-0045 号	深规土建许字 LG-2015-0051/53/54	4403002013038909、4403002013038906、4403002013038904、4403002013038905	深房许字【2015】龙岗 049 号、深房许字【2016】龙岗 015 号、深房许字【2018】龙岗 009 号
3	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（10 号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056 号	深房地字第 4000492640 号	深环批【2009】1000378 号	深规土许 ZG-2011-0020 号	深前海建许字 QH-2014-0004 号	深前海施许字 QH-2014-0004 号	深房许字【2014】前海 001 号
4	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（9 号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056 号	深房地字第 4000492640 号	深环批【2009】1000378 号	深规土许 ZG-2011-0020 号	深前海建许字 QH-2015-0002 号	深前海施许字 QH-2015-0002 号	深房许字【2015】前海 003 号
5	深圳市地铁集团有限公司	地铁前海时代（8 号地块）	自有资金	深发改核准【2011】0056 号	深房地字第 4000492640 号	深环批【2009】1000378 号	深规土许 ZG-2011-0020 号	深前海建许字 QH-2016-0009 号	深前海施许字 QH-2016-0025 号	自持
6	深圳市地铁集团有限公司	龙瑞佳园	自有资金	深发改核准【2011】0336 号	深房地字第 4000549487 号	深环批【2013】100014 号	深规土许 ZG-2012-0032 号	深规土建许字 ZG-2013-0022 号、深规土建许字 ZG-2013-0023 号、深规土建许字 ZG-2013-0037 号	编号 44030020100649001、编号 4403002012040001	深房许字【2013】南山 012 号、深房许字【2015】南山 011 号
7	深圳市朗通房地产开发有限公司	塘朗城广场（西区）	自有资金	深发改函【2013】0351 号	T506-0016	深环批【2012】00403 号	深规土许 ZG-2013-0035	深规土建许字 ZG-2015-0018	4403002014007611	深房许字【2016】南山 016 号

8	深圳市地铁集团有限公司	金融科技大厦	自有资金	深发改核准[2011]0313 号	深房地字第 4000549293 号 房产证：粤（2020）深圳市不动产权第 0232991 号	深环批【2011】100957 号	深规土许 ZG-2012-0036	深规土建许字 ZG-2015-0019	4403002012070803	现楼销售，无预售证
9	深圳市地铁集团有限公司	深铁置业大厦	自有资金	深发改核准[2014]0304 号	深房地字第 3000756849 号 房产证：粤（2021）深圳市不动产权第 0048202 号	深福环批（2014）400475 号	深规土许 ZS-2014-0027	深规土建许字 ZS-2016-0002	4403002015007402	现楼销售，无预售证
10	深圳市地铁集团有限公司	汇隆商务中心	自有资金	深发改核准[2014]0353 号	A806-0383	深龙华环批（2015）100475 号	深规土许 LA-2014-0020 号	深规土建许字 LA-2016-0007/0008	4403002014039305、4403002014039306	深房许字【2016】龙华 010 号、深房许字【2017】龙华 018 号
11	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心	83%自有资金+17%贷款	深发改核准【2014】0193 号	深房地字 400582602 号	深环批【2015】100086 号	深规土许 ZG-2014-0072 号	一期：深规土建许字 ZG-2015-0065（改 3）号； 二期：深规土建许字 ZG-2015-0066（改 1）号； 三期：深规土建许字 NS-2017-0006 号； 四期：深规土建许字 ZG-2016-0016（改 1）号； 五期：深规土建许字 NS-2017-0021 号	一期：4403002014025902；二期：4403002014025903；三期：4403002014025905；四期：4403002014025904；五期：4403002014025907	一期：深房许字【2017】南山 008 号；二期：深房许字【2017】南山 002 号；四期：深房许字【2018】南山 011 号；五期：深房许字（2022）南山 004 号
12	深圳市地铁集团有限公司	汇德大厦	自有资金	深发改核准【2014】0352 号	-深地资合（2014-5001）号	/	深规土许 LA-2014-0018 号	汇德大厦-（一期）：深规土建许字 LA-2016-0019（改 1）号-20161223 汇德大厦-（二期）：深规土建许字	一期主体：建筑工程施工许可证-4403002014041506 二期主体：建筑工程施工许可证-4403002014041505	一期：深房许字（2017）龙华 006 号二期：深房许字（2018）龙华 002 号

								LA-2016-0020（改 1）号-20161223		
13	深圳市地铁集团有限公司	阅山境花园	71%自有资金+29%贷款	深南山发改备案【2017】0163 号	粤【2017】深圳市不动产权 0030657 号房产证：1 栋：粤（2022）深圳市不动产权第 0066317 号 2 栋：粤（2022）深圳市不动产权第 0066316 号	深南环水评许【2017】226 号	深规土许 NS-2017-0054 号	深规土建许字 ZS-2019-0018 号	440300201640402、440300201640401	深房许字（2020）南山 005 号
14	深圳地铁前海国际发展有限公司	深铁懿府	85%自有资金+15%贷款	深南山发改备案【2016】0461 号（0026 号地块）、深南山发改备案【2017】0397 号（0027 号地块及 0029 号地块）	"粤【2016】深圳市不动产权第 0117149 号（T407-0028 号地块）、粤【2016】深圳市不动产权第 0127169 号（T407-0027 号地块）、粤【2016】深圳市不动产权第 0127175 号（T407-0026 号地块） 房产证： 1 栋：粤（2023）深圳市不动产权第 0520076 号 2 栋：粤（2022）深圳市不动产权第 0051505 号 3 栋：粤（2022）深圳市不动产权第 0051504 号 4 栋：粤（2022）深	深南环水评许【2016】333 号（0026 号地块）、深圳市南山区建设项目环境影响报告表告知性备案回执（0027、0029 宗地）	深规土许 NS-2016-0028 号、深规土许 NS-2017-0057 号、深规土许市政字 ZG-2013-0003 号、T407-0028 及 T407-0029 号地块尚未取得《建设用地规划许可证》，其中 T407-0028 为文体设施，T407-0029 为市政道路，后续会	一期工程 1 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0005 号；一期工程 2 号地块 3、4、5 栋和 2 号地块地下室：深规划资源建许字 NS-2020-0007 号；一期工程 2 号地块 2 栋：深规划资源建许字 NS-2020-0006 号；一期工程 2 号地块 6、7、8 栋：深规划资源建许字 NS-2020-0008 号；一期工程 3 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0021 号；一期工程 5 号地块：深规划资源建许字 NS-2020-0045 号；二期工程 4 号地块 9 栋幼儿园、10-13 栋和 4 号地块地下室：深规划资源建许字	二期 4 号地块土石方、基坑支护：2016-440300-47-03-07679901；一期 1 号地块施工总承包：2016-440300-47-03-07679902；一期 1 号、2 号地块基坑及土石方工程：440300201619001；一期（1、2 号地块）桩基础工程：440300201619002；一期 2#地块 4、5、6、7、8 栋及 2#地块地下室、3#地块（1 标）：2016-440300-47-03-07679904；一期 2#地块 4、5、6、7、8 栋及 2#地块地下室、3#地块（2 标）：2016-440300-47-03-07679903；一期 5#地块及项目配套工程基坑	深房许字（2021）南山 001 号；深房许字（2021）南山 009 号；深房许字（2022）南山 016 号

					圳市不动产权第 0051503 号 5 栋：粤（2022）深圳市不动产权第 0051506 号 9 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0080961 号 10 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0080963 号 11 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0080964 号 12 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0080962 号 13 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0080960 号		根据工程进度单独申请用地规划	NS-2021-0017 号；二期工程 4 号地块 14-19 栋：深规划资源建许字 NS-2021-0018 号；建协路：深规划资源建许市政字 NS-2021-0065 号；深铁懿府跨市政路上方连廊:深规划资源建许字 NS-2021-0030 号；	支护及土石方工程：2016-440300-47-03-07679905；7 号地块基坑支护、土石方工程：S2017K7010008101	

（5）站城一体化开发在建项目情况

表 截至 2024 年 9 月末发行人站城一体化开发在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	施工单位	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	未来投资计划	
											2024.10-12	2025
1	前海时代（4/5/7-2）	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、商业	前海自贸区	2013.12-2024.12	804,250	804,250	121.94	112.07	4.5	12
2	前海枢纽国际中心（前海枢纽上盖物业）	深圳地铁前海国际发展有限公司	中建集团	商业、办公、酒店及商务公寓	前海自贸区	2015.09-2027.12	1,956,629	1,956,629	451.1	208.95	3	10
3	深铁瑞城（长圳车辆上盖物业开发项目）	深圳市地铁集团有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	住宅、商业	光明	2020.12-2025.6	454,330	454,330	127.77	97.18	1.0	5
4	深铁璟城（松岗车辆上盖物业开发项目）	深圳市地铁集团有限公司	中铁二局集团有限公司/深圳市工勘岩土集团有限公司	居住、商业	宝安	2021.09-2025.12	516,643	516,643	131.63	99.41	2.2	6
5	深铁珑境（龙胜车辆上盖物业开发项目）	深圳市地铁集团有限公司	中国建筑第三工程局有限公司	居住	龙华	2021.04-2025.6	310,000	310,000	96.47	90.25	1.2	4
6	深铁熙府（赤湾停车场上盖物业开发项目）	深圳市地铁集团有限公司	中建八局/中建四局	商业、居住、产业	南山	2021.11-2028.07	421,130	421,130	185.53	109.81	4.2	8
7	深铁阅云境（大运枢纽项目）	深圳市地铁集团有限公司	中建三局二公司	商业、居住	龙岗	2021.11-2027.12	377,758	377,758	103.57	61.79	1.2	6
8	深铁铭著坊（沙浦围项目）	深圳地铁前海国际发展有限公司	深圳市工勘岩土集团有限公	住宅、商业	宝安	2022.6-2028.12	185,993	185,993	38.95	26.83	0.9	2

序号	项目名称	项目主体	施工单位	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	未来投资计划	
											2024.10-12	2025
			司									
9	深铁睿著广场（光明新湖项目）	深圳地铁前海国际发展有限公司	中地君豪高科股份有限公司	住宅、商业	光明	2022.6-2025.12	71,839	71,839	21.12	14.79	0.9	2
10	深铁华著花园（坪山坑梓项目）	深圳地铁置业集团有限公司	上海市基础工程集团有限公司	住宅	坪山	2021.6-2025.12	102,680	102,680	18.86	15.05	0.5	1
11	上屋北 A 地块	深圳市地铁集团有限公司	中建七局	写字楼、商业	宝安	2022.4-2025.4	9,468	9,468	12.08	1.25	0	0
12	登良东	深圳市地铁集团有限公司	深圳市建安（集团）股份有限公司	写字楼、商业	南山	2022.12-2025.7	30,760	30,760	19.85	12.41	0	1.5
13	昂鹅车辆段项目	深圳市地铁集团有限公司	未定	住宅、商业	坪山	2023.7-2028.12	1,050,609	1,050,609	169.38	49.85	0.05	0.5
14	石井田头项目	深圳市地铁集团有限公司	未定	住宅、商业	坪山	2023.3-2026.11	120,970	120,970	23.74	11.92	0.2	2
15	坪地停车场项目	深圳市地铁集团有限公司	未定	住宅、商业	龙岗	2024.1-2028.12	709,163	709,163	130	40.16	0.1	0.5
16	公明车辆段项目	深圳市地铁集团有限公司	未定	住宅、商业	光明	2024.2-2028.12	212,970	212,970	75.94	37.32	0.1	2
合计		-	-	-	-	-	**7,335,192.00**	**7,335,192.00**	**1,727.93**	**989.04**	**20.05**	**62.50**

表 截至 2024 年 9 月末发行人站城一体化开发在建项目资质情况

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	前海时代（4/5/7-2）		82%	深自贸备案（2022）0022 号	深房地字第 4000492640 号 深房地字第 4000492642 号 深房地字第 4000492643 号	土地合同中都没有要求做环评	深规土许 ZG-2011-0009 号深规土许 ZG-2011-0020 号深规土许 ZG-2016-0009 号	建字第 4403002023GG0004355（改 2）号 深前海建许字 QH-2023-0002 号 深前海建许市政字 QH-2021-0043 号深前海建许字 QH-2022-0013 号 深前海建许字 QH-2023-0003 号	深前海许字 QH-2020-0110 号 深前海施许字 QH-2022-0087 号 工程编号：4403132021001901 深前海施许字 QH-2022-0087 号 工程编号：4403132021000303	深房许字（2023）前海 005-20231215 号 深房许字（2024）前海 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	89% 自有资金 +11% 贷款	67%	深前海函【2015】78 号及深自贸备案【2016】004 号	粤【2016】深圳市不动产权第 0115424 号	深前海函【2013】1748 号	深前海许 QH-2016-0016 号用规变更：深前海许 QH-2022-0011 号	一期：深前海建许字 QH-2020-0010 号二期：深前海建许字 QH-2020-0011 号四期：深前海建许字 QH-2022-0005 号	深前海施许字 QH-2018-0060 号；深前海施许字 QH-2018-0061 号；深前海施许字 QH-2022-0040 号；深前海施许字 QH-2022-0043 号；深前海施许字 QH-2022-0049 号；深前海施许字 QH-2022-0061 号；T3 栋主体工程施工许可证 4403912017001705	尚未达到预售条件	到位
3	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城	84% 自有资金 +16%	88%	深光明发改备案	"深圳市不动产权 0030857 号 房产证：	土地合同中都没有要	地字第 440311202000009 号	"上盖一期：深规划资源建许字 GM-2021-0007 号 上盖二期：深规划资源建	上盖主体：2020-440309-70-03-0140 2601；白地基坑：	深房许字（2021）光明 021 号	到位

			贷款		（2020）0187 号	1 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051908 号 2 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051896 号 3 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051903 号 4 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051892 号 5 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051894 号 6 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051891 号 7 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051895 号 8 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051889 号 9 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051887 号 10 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051904 号 11 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051907 号 12 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051902 号 13 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051901 号 14 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051900 号 15 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051893 号 16 栋：粤（2024）深圳市	求做环评		许字 GM-2021-0008 号 工规变更： 上盖一期：深规划资源建许字 GM-2021-0007 号（改 1） 上盖二期：深规划资源建许字 GM-2021-0008 号（改 1） 三期：建字第 4403112023GG0009348 号 四期：深规划资源建许字 GM-2023-0021 号"	2020-440309-70-03-0140 2602 三期主体：2020-440309-70-03-0140 2612 四期主体：2020-440309-70-03-0140 2611		

						不动产权第 0051890 号 17 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051888 号 18 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051909 号 19 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051906 号 20 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051898 号 21 栋：粤（2024）深圳市不动产权第 0051897 号"						
4	深圳市地铁集团有限公司	深铁璟城	89% 自有资金 +11% 贷款	52%	深宝安发改备案（2020）0570 号	深圳市不动产权第 0024212 号	土地合同中都没有要求做环评	地字第 4403062022000 14	"上盖北区：深规划资源建许字 BA-2022-0031 号 上盖南区：深规划资源建许字 BA-2022-0046 号" 学校：深规划资源建许字 BA-2022-0029 号 二期 1 栋及地下室：深规划资源建许字 BA-2022-0082 号 "二期 2 栋：深规划资源建许字 BA-2022-0083 号 二期工规变更（原 1 栋 2 栋合并成一个证，更名为 41、42 栋）建字第 4403062024GG0045432 号" 商业街：深规划资源建许字 BA-2023-0075 号	东南白地土石方及基坑支护工程：2020-440306-70-03-0141 7701；盖上北区主体（1-30 栋）：-2020-440306-70-03-014 17702；盖上北区（31-34 栋）：2020-440306-70-03-0141 7704；学校总包：2020-440306-70-03-0141 7703	深房许字（2022）宝安 010 号	到位
5	深圳市地铁集团有	深铁珑境	79% 自有资金	50%	深龙华发改备	深圳市不动产权第 0015989 号	土地合同中都	地字第 4403092021 00	"一期白地幼儿园公配：深规划资源建许字	一期基础与主体：2020-44-326-47-03-0167	深房许字（2022）龙华	到位

	限公司		+21%贷款		案（2020）0438 号		没有要求做环评	006 号	LA-2021-0061 一期白地幼儿园公配：建字第 4403092023GG0117355（改 2）号" 一期上盖：深规划资源建许字 LA-2022-0028 学校：深规划资源建许字 LA-2022-0017 号 二期：深规划资源建许字 LA-2022-0037 号 三期：深规划资源建许字 LA-2022-0038 号	5303；一期支护：2020-440326-47-03-0167 5301；学校：2020-440326-47-03-0167 5307；二期：主体：2020-440326-47-03-0167 5314--LA-2022-11-14（4/6 栋）、2020-440326-47-03-0167 5313（5 栋）；2020-440326-47-03-0167 5312（7 栋）；三期主体：2020-440326-47-03-0167 5315（8-11 栋）	010 号	
6	深圳市地铁集团有限公司	赤湾停车场上盖项目（正式命名为“深铁熙府”）	78%自有资金+22%贷款	58%	深南山发改备案（2020）0540 号	深地合字（2021）8006 号	办理中，未有批复文件	地字第 440305202200041 号用规变更：地字第 440305202300126 号	ACDF 地块：深规划资源建许 NS-2022-0076 号/0077 号/0078 号/0079 号 GH 地块：建字第 4403052023GG0025341 号工规变更：C 地块：深规划资源建许字 NS-2022-0077（改 1）号 D 地块：建字第 4403002024GG0010437（改 1）号 F 地块：深规划资源建许字 NS-2022-0079（改 1）号	白地基坑支护：2020-440305-70-03-0141 1301	A 地块：深房许字（2023）南山 001 号	到位
7	深圳市地铁集团有限公司	大运枢纽项目（正式命名为“阅云	71%自有资金+29%贷款	64%	深龙岗发改备案（2021）0345 号	深圳市不动产权第 0056543 号	招标中，未有批复文件	地字第 440307202100138 号	北地块：深规划资源建许字 LG-2023-0011 号 北地块：建字第 4403072024GG0206476（改 1）号	北地块基坑：2106-440307-04-01-9306 8601；北地块主体：2106-440307-04-01-9306 8603 南地块基坑：	尚未达到预售条件	到位

		境广场”）								2106-440307-04-01-93068602		
8	深圳地铁前海国际发展有限公司	松岗沙浦围项目（正式命名为“铭著坊”）	74%自有资金+26%贷款	55%	深宝安发改备案（2021）0905 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046503 号	未有批复文件	地字第 440306202200141 号 学校：地字第 440306202300143 号	1 栋、2 栋及地下室部分：深规划资源建许字 BA-2023-0043 号；二期（3 栋综合楼）：深规划资源建许字 BA-2023-0063 号 建字第 4403062023GG0005389 号	地基与基础工程施工许可证-：2112-440306-04-01-93877601 一期主体工程（二标安居房）：2112-440306-04-01-93877602（2023-05-17）一期主体工程（一标除安居房）：2112-440306-04-01-93877603（2023-05-17）二期主体工程施工许可证：2112-440306-04-01-93877605（2023-08-24）	尚未达到预售条件	到位
9	深圳地铁前海国际发展有限公司	光明新湖项目（正式命名为“睿著广场”）	76%自有资金+24%贷款	63%	深光明发改备案（2021）0341 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046622 号	未有批复文件	地字第 440311202200046 号	1-2 栋：深规划资源建许字 GM-2023-0012 号工规变更：建字第 4403112024GG0014420（改 1）号	基坑支护及土石方工程 2207-440311-04-01-60402501 桩基础：2112-440311-04-01-10224601 主体：2112-440311-04-01-10224602	尚未达到预售条件	到位
10	深圳地铁置业集团有限公司	坪山坑梓项目（正式命名为“华著花园”）	73%自有资金+27%贷款	59%	深坪山发改备案（2021）0268 号	粤（2022）深圳市不动产权第 0046613 号	未有批复文件	地字第 440310202100058 号	建字第 4403102024GG0004493（改 1）号	主体工程 2112-440310-04-01-82781503	尚未达到预售条件	到位
1	深圳市地	上屋北	100%	32%	深宝安	深地合字（2022）1002	未有批	地字第	暂未取得	基坑支护及土石方工程	未达到预售条	到位

1	铁集团有限公司	A 地块（正式命名为“汇里睿邻坊”）	自有资金		发改备案〔2020〕0975 号	号-20220426 粤（2023）深圳市不动产权第 0536052 号	复文件	440306202200086 号		2020-440306-70-03-0179 4801	件	
12	深圳市地铁集团有限公司	登良东（正式命名为“致湾大厦”）	100% 自有资金	48%	深南山发改备案〔2022〕0230 号	深地合字（2022）8002 号	未有批复文件	地字第 440305202200072 号	建字第 4403052023GG0076330 号	基坑支护及土石方工程 2206-440305-04-01-2145 9701	未达到预售条件	到位
13	深圳市地铁集团有限公司	昂鹅车辆段项目	100% 自有资金	31%	深坪山发改备案（2022）0208 号、深坪山发改备案（2022）0209 号	深地合字（2022）9012 号深地合字（2022）9013 号	未有批复文件	暂未取得	"地字第 440310202200098 号" "地字第 440310202200099 号"	暂未取得	未达到预售条件	到位
14	深圳地铁置业集团有限公司	石井田头项目	100% 自有资金	49%	深坪山发改备案（2022）0253 号	深地合字（2022）9007 号	未有批复文件	暂未取得	地字第 440310202200101 号	基坑支护土石方工程：2210-440310-04-01-2912 1001（2023-06-14）	未达到预售条件	到位
15	深圳市地铁集团有限公司	坪地停车场项目	100% 自有资金	82%	深龙岗发改备案（2023）	深地合字（2022）2374 号	未有批复文件	暂未取得	暂未取得	暂未取得	未达到预售条件	到位

					0023 号							
16	深圳市地铁集团有限公司	公明车辆段项目	100%自有资金	45%	深光明发改备案（2023）0442 号	深地合字（2023）7087 号	未有批复文件	暂未取得	暂未取得	暂未取得	未达到预售条件	到位

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

在建项目的工程款支付及结算模式：

工程进度款支付审批流程：

a. 监理、项目部、安监工程部及成本合约部在验工计价过程中的《验工计价审核会签表》上签署支付意见，作为工程款支付的意见。

b. 承包商收集相关附件，填制《付款审批表》。

c. 监理审核。

d. 工程主管部门审核。

e. 关联部门审核。

f. 合约部审核。

g. 计划财务部审核。

h. 深铁置业领导审核。

工程合同结算：

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

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

结算申报及审批流程：

a.承包商编制结算文件；

b.监理审核结算文件；

c.深铁置业项目部审核结算文件；

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

e.深铁置业成本合约部经办人员所属部门负责人、分管领导审核；

f.结算事项由深铁置业总经理批准；

g.深铁置业成本合约部经办人员将结算文件报送审计（核）。

6）保障性住房项目

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

发行人保障性住房项目全部纳入政府规划，且均已获得深圳市国资委批复，项目建设采取代建和配建相结合模式，各项目单独帐套，单独核算。塘朗段、蛇口段、横岗段采取代建模式，由深圳市住房和建设局与发行人分别签订《深圳市保障性住房项目委托代建协议》，其中，塘朗段（朗麓家园）为 BT 代建，项目资金由发行人负责融资筹集，融资成本纳入建设成本，建完通过验收一次性支付；蛇口段（龙瑞佳园）、横岗段（和悦居）为政府分期支付建设费用，项目建设费用实行直接支付制度，发行人凭批准立项、下达投资计划和批准开工的有关文件，勘察、设计、施工、监理、供应等合同或政府有关文件、收费凭证以及发行人负责人签署的拨款申请，到市财政部门办理付款手续；市财政部门直接向专业工作单位支付项目建设费用。前海段（龙海家园）为配建模式，所属地块除保障房区域外的商业（住宅）开发地价收入，用于抵扣该段保障房建设成本。发行人主要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	配建，无回款	2015 年 5 月
2	和悦居	代建	保障房	26	10.25	10.48	已全部回款	2015 年 8 月
3	朗麓家园	代建	保障房	49	26.30	23.58	已全部回款	2016 年 1 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
4	龙瑞佳园	代建	保障房	33	10.25	9.31	已全部回款	2016 年 10 月
合计	-	-	-	**185**	**79.02**	**74.94**	-	-

7）站城一体化开发未来投资规划

拟建项目：

①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 号线兴围站，规划用地面积约 18.16 公顷，用地功能为二类居住用地+公园绿地+交通用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 28.08 万平方米，其中住宅 27.25 万平方米，商业 0.83 万平方米。

②昂鹅车辆段上盖物业开发项目（三期）

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 28.65 公顷，用地功能为二类居住用地、商业用地、文体设施用地、公园绿地、城市道路用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 72.91 万平方米，其中住宅 67.64 万平方米，商业 5.27 万平方米。

③下村站上盖物业开发项目

项目位于光明区公明街道，南接水萌路，北至北环大道，属于下村地铁站上盖。项目用地性质为二类居住用地，规划用地面积约 5.83 公顷，用地功能为二类居住用地，计容建筑面积（不含公共配套设施）约 31.43 万平方米，其中住宅 30.41 万平方米，商业 1.02 万平方米。

8）土地储备情况

土地储备方面，前期政府通过作价出资的方式给到公司的土地均已处于在建或完工状态，近年来公司主要通过招拍挂的形式获取新增用地，其中 2023 年公司共拍得 1 宗光明区土地，系轨道交通配置地块，出让金合计 37.32 亿元。截至 2024 年 9 月末，公司共拍得 1 宗土地，系公司与深圳市百硕迎海投资有限公司

于2024年5月联合竞得的深圳湾超级总部基地T208-0053宗地，竞拍价合计22.35亿元。

9）未来三年发行人站城一体化开发板块占比估算

发行人最近三年及一期站城一体化开发板块营业收入占营业收入的比例分别为58.37%、66.93%、58.53%和37.51%，最近三年的占比相对较高，整体呈波动下降态势。该板块的毛利润丰厚，在一定程度上弥补发行人在轨道交通建设以及地铁和铁路运营方面的亏损，根据发行人经深圳市国资委批准的最新《公司章程》，发行人的主营业务包括了站城一体化开发与经营，预计未来发行人会持续按照“地铁+物业”的模式经营发展，随着轨道交通的建设，站城一体化开发板块也会逐渐增长。

10）发行人站城一体化开发业务合规性情况

①站城一体化开发项目开发资质

站城一体化开发主要由集团总部、深圳市朗通房地产开发有限公司、深圳地铁前海国际发展有限公司、深圳地铁诺德投资发展有限公司、深圳地铁万科投资发展有限公司负责运营；集团总部拥有开发资质二级，深铁置业拥有开发资质二级，前海国际拥有开发资质二级，朗通公司拥有开发资质二级。

②企业信息披露的合规性

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

企业诚信合法经营情况

企业诚信合法经营，不存在以下行为：

a. 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

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

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

d. 土地权属存在问题；

e. 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

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

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

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

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

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在对生产经营和偿债能力产生重大不利影响的负面舆情或媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

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

第五节 财务会计信息

募集说明书引用的财务数据来自于公司2021年经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，2022年和2023年经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，以及2024年1-9月未经审计的财务报表。公司财务报表以持续经营为基础编制。

审计机构变更情况：

发行人2022年审计机构发生变更，原因为根据深圳市国资委相关要求，发行人审计机构应每五年轮换。鉴于致同会计师事务所（特殊普通合伙）服务期限已满五年，深圳市国资委委派立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任发行人2022 年年度财务报表审计机构。审计机构变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。本期债券主承销商和申报会计师已对相关事项进行核查，认为发行人报告期内审计机构变更不会对本期债券的发行和偿付产生重大不利影响。

审计意见类型：

最近三年，发行人财务报表审计意见均为标准无保留意见。

一、会计政策、会计估计变更及前期差错更正对财务报表的影响

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

（一）会计政策变更

1．2021年度会计政策变更

财政部于2021年6月发布财会〔2021〕9号关于租金减让会计处理规定，适用财会〔2020〕10号简化方法的租金减让期间由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额，2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”。

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

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也采用简化方法。在财会〔2021〕9号文件发布前已按照租赁变更进行会计处理的，进行追溯调整，累积影响数调整2021年1月1日的留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

（1）新金融工具准则

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

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

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

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

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

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

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

单位：万元

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

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

单位：万元

项目	调整前账面金额（2020 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021 年 1 月 1 日）

项目	调整前账面金额（2020 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021 年 1 月 1 日）
资产：				
应收账款	110,961.19	-76,193.64	-1,387.03	33,380.52
其他应收款	854,451.37	-140,000.00	-4,844.36	709,607.01
可供出售金融资产	301,860.79	-301,860.79	--	--
其他非流动资产	435,259.00	-435,259.00	-	-
长期股权投资	-	435,259.00	-	435,259.00
其他权益工具投资	--	301,860.79	-	301,860.79
债权投资	--	140,000.00	-140.00	139,860.00
合同资产	-	463.90	-90.14	373.76
递延所得税资产	11,183.93	-5,417.01	210.67	5,977.60

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

单位：万元

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

（2）新收入准则

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

按照新收入准则的规定，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，属于在某一时段内履行履

约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

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

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

单位：万元

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

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

单位：万元

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

单位：万元

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

（3）新租赁准则

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

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

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

①作为承租人

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

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

  本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。
- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

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

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

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

单位：万元

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

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：万元

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

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

单位：万元

合并资产负债表项目	2021.12.31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
资产：			
使用权资产	5,419.12	-	5,419.12
资产总计	**59,350,712.85**	**59,345,293.73**	**5,419.12**
负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,950,027.06	1,947,984.21	2,042.85
租赁负债	3,642.82	-	3,642.82
负债总计	**28,834,448.48**	**28,828,762.81**	**5,685.67**

②作为出租人

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

（4）企业会计准则解释第 14 号

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

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

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

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

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

起一年内变现，在合同资产或其他非流动资产项目中列报。根据解释第 14 号，对于 2021 年 1 月 1 日至解释第 14 号施行日新增的 PPP 项目，按照解释第 14 号规定进行处理；经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

企业会计准则解释第 15 号

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

2．2022 年度会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》〔财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。发行人执行该规定，考虑到地铁线路资产涉及财政投资，资产明细众多，追溯调整难度大，本次政策变更从 2022 年 1 月 1 日起生效，并不对前期财务报表做追溯调整。发行人执行该规定的主要影响如下：

对合并报表的影响：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2022.12.31 /2022 年度	2021.12.31 /2021 年度
试运行销售	董事会决议	营业收入	11,830.99	
		营业成本	4,809.47	

对母公司报表的影响：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2022.12.31 /2022 年度	2021.12.31 /2021 年度
试运行销售	董事会决议	营业收入	4,715.64	
		营业成本	3,758.75	

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》〔财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的

会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

3．2023 年度会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务

而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2023.12.31 /2023 年度	2022.12.31 /2022 年度	2023.12.31 /2023 年度	2022.12.31 /2022 年度
根据 16 号解释，确定租赁交易的递延税影响	递延所得税资产	6,511,061.50			
	递延所得税负债	6,289,633.20			
	所得税费用	-221,428.30			

4．2024 年 1-9 月会计政策变更

2024 年 1-9 月，本公司不存在会计政策变更情形。

（二）会计估计变更

1．2021 年度会计估计变更

2021 年度，发行人不存在会计估计变更的情形。

2．2022 年度会计估计变更

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十九条，企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命。固定资产寿命的改变应当作为会计估计变更。

2022 年 12 月 30 日，发行人召开第五届董事会第六十次会议，审议通过了《关于集团地铁车站和综合交通枢纽折旧年限变更的议案》，“同意变更集团地铁车站和地下综合交通枢纽折旧年限的方案，自 2022 年 1 月 1 日起，集团线路中

的地铁地下车站折旧年限从 100 年变更为无期限、地下综合交通枢纽折旧年限从 80 年变更为无限期”。

发行人执行该变更的主要影响如下：

合并

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	开始适用时点	受影响的报表项目名称	受影响的报表项目
固定资产折旧年限变更	2022 年 1 月 1 日	营业成本	-65,581.31
		累计折旧	-65,581.31

母公司

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	开始适用时点	受影响的报表项目名称	受影响的报表项目
固定资产折旧年限变更	2022 年 1 月 1 日	营业成本	-56,830.57
		累计折旧	-56,830.57

3．2023 年度会计估计变更

发行人第五届董事会第七十二次会议审议通过了《关于集团地铁运营设备类资产折旧方法变更的请示》，同意公司主要地铁运营类设备资产折旧方法从年限平均法变更为工作量法，变更基准日为 2023 年 1 月 1 日，采用未来适用法，折旧影响为 2023 年当年及以后年度。

发行人执行该变更的主要影响如下：

合并口径

单位：元

会计政策变更的内容和原因	开始适用时点	受影响的报表项目名称	受影响的报表项目
固定资产折旧方法变更	2023 年 1 月 1 日	营业成本	-1,200,420,865.48
		累计折旧	-1,200,420,865.48

母公司口径

单位：元

会计政策变更的内容和原因	开始适用时点	受影响的报表项目名称	受影响的报表项目
固定资产折旧方法变更	2023 年 1 月 1 日	营业成本	-1,104,370,382.38
		累计折旧	-1,104,370,382.38

4．2024 年 1-9 月会计估计变更

2024 年 1-9 月，发行人不存在会计估计变更的情形。

（三）前期重大差错更正

报告期内，发行人不存在前期重大差错更正的情形。

二、合并报表的范围变化

（一）2021 年度合并报表范围的变化

2021 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 3 家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳地铁时刻网络传媒有限公司	深圳	深圳	从事广告业务；会议展览；企业形象策划；多媒体设计；文化活动策划；摄影摄像；会务服务；市场营销策划；展览展示策划；贸易咨询；企业管理咨询（不含限制项目）；多媒体电子产品租赁，商务信息咨询；经营进出口业务；日用百货、文化用品、体育用品、电子产品批发、销售；工艺美术品的销售；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；集成电路设计、研发；信息咨询（不含限制项目）。	55	-	设立
深圳市深铁轨道交通创新研究有限责任公司	深圳	深圳	铁路运输辅助活动；轨道交通运营管理系统开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；科技中介服务；创业空间服务；会议及展览服务；科普宣	66	-	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	
			传服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；工程和技术研究和试验发展；政策法规课题研究。			
广东深莞惠城际铁路运营有限公司	深圳	深圳	公共铁路运输；铁路机车车辆维修。	100	-	设立

（二）2022 年度合并报表范围的变化

2022 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 11 家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
广东深汕铁路有限公司	深圳市	深圳市	铁路运输业	100	-	设立
广东穗深城际铁路有限公司	深圳市	深圳市	城际铁路建设运营	68.18	-	设立
广东大鹏城际铁路有限公司	深圳市	深圳市	城际铁路建设运营	63.77	-	设立
广东深大城际铁路有限公司	深圳市	深圳市	城际铁路建设运营	63.55	-	设立
广东深惠城际铁路有限公司	深圳市	深圳市	城际铁路建设运营	57.57	-	设立
深圳市致坤商业运营有限公司	深圳市	深圳市	资本市场服务	100	-	设立
深圳市致鹏商业运营有限公司	深圳市	深圳市	资本市场服务	100	-	设立
深圳市睿悦商业管理有限公司	深圳市	深圳市	居民服务业	-	51	设立
深圳市致炫商业运营有限公司	深圳市	深圳市	资本市场服务	-	100	设立
深圳市致湾房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	-	100	设立
深圳地铁置业集团城市建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100	设立

（三）2023 年度合并报表范围的变化

2023 年度发行人的合并范围内新增设立子公司 5 家，处置 2 家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得或处置方式
				直接	间接	
安鑫保险经纪有限公司	深圳市	深圳市	保险业	-	65.00	非同一控制合并
深圳深铁酒店管理有限公司	深圳市	深圳市	酒店管理	100.00	-	设立成立
深铁信号科技（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	信息系统集成服务	51.00	-	设立成立
深圳市深铁排榜城市更新有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100.00	设立成立
深圳市建材交易集团建筑科技有限公司	深圳市	深圳市	非金属矿物制品业	-	51.00	设立成立
深圳市致坤商业运营有限公司	深圳市	深圳市	资本市场服务	100.00	-	挂牌转让
深圳市致鹏商业运营有限公司	深圳市	深圳市	资本市场服务	100.00	-	挂牌转让

（四）2024 年 1-9 月合并报表范围的变化

2024 年 1-9 月发行人的合并范围内新增子公司 2 家，具体情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例（%）	享有表决权（%）	注册资本
1	深圳中车轨道车辆有限公司	城市轨道交通设备制造	50	50	102,000
2	深圳市建材交易集团建筑科技有限公司	建设工程施工	51	51	9,661

注：发行人对深圳中车轨道车辆有限公司持股比例为 50%。根据公司章程及结合业务实际情况，发行人有能力实际控制深圳中车轨道车辆有限公司的经营决策，因此将其作为子公司纳入合并财务报表范围。

2024 年 1-9 月发行人的合并范围内减少子公司 1 家，具体情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	持股比例（%）	享有表决权（%）	注册资本
1	深圳市致湾房地产开发有限公司	房地产开发	100	100	100

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）公司报告期内合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	2,798,251.53	1,917,428.55	2,299,858.69	2,032,700.19
交易性金融资产	-	-	-	50,077.89
应收票据	667.88	-	-	-
应收账款	170,906.34	166,408.52	182,333.95	91,312.97
预付款项	52,399.20	52,341.45	37,259.47	38,699.75
其他应收款	879,691.14	745,778.96	566,929.63	595,893.52
存货	9,603,357.37	9,216,918.17	9,044,524.14	8,273,227.17
合同资产	54,463.63	55,216.69	59,883.18	61,373.20
一年内到期的非流动资产	146,319.06	145,945.83	6,105.52	-
持有待售资产	-	-	-	2,809.20
其他流动资产	875,472.71	783,506.09	779,096.39	1,118,767.94
流动资产合计	**14,581,528.86**	**13,083,544.26**	**12,975,990.97**	**12,264,861.82**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	160,241.34	139,860.00
长期股权投资	11,275,715.82	11,715,312.77	11,552,117.85	10,772,011.21
其他权益工具投资	1,140,159.52	1,084,899.68	490,723.84	446,477.21
投资性房地产	1,416,338.88	1,113,694.94	948,148.74	997,641.03
固定资产	28,992,274.85	29,250,486.34	21,640,065.16	21,017,240.74
在建工程	15,207,499.00	12,923,235.41	16,037,463.43	12,521,955.74
使用权资产	35,421.81	41,436.56	5,511.35	5,419.12
无形资产	975,253.52	988,510.51	204,910.21	192,514.24
商誉	6,505.17	6,505.17	6,505.17	6,505.17
长期待摊费用	149,100.81	138,877.41	90,891.87	54,807.99
递延所得税资产	89,140.01	96,956.84	105,280.33	23,409.78
其他非流动资产	1,333,093.74	1,130,693.51	1,943,142.23	908,008.81
其他非流动金融资产	26,400.00	26,400.00	-	-
非流动资产合计	**60,646,903.12**	**58,517,009.13**	**53,185,001.52**	**47,085,851.03**
资产总计	**75,228,431.98**	**71,600,553.39**	**66,160,992.50**	**59,350,712.85**
流动负债：				
短期借款	207,383.96	217,388.46	340,197.10	37,043.28

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付票据	21,887.69	159,439.46	136,564.99	-
应付账款	5,250,732.49	5,545,549.29	4,432,492.36	4,125,111.69
预收款项	76,284.40	21,707.10	19,896.39	24,515.57
合同负债	1,495,806.20	1,140,139.58	1,302,189.38	1,384,476.32
应付职工薪酬	117,827.49	230,416.20	237,974.44	149,395.86
应交税费	13,934.51	84,356.93	205,746.56	48,513.52
其他应付款	298,054.61	303,508.44	263,609.26	322,608.15
一年内到期的非流动负债	2,636,510.98	3,349,480.19	4,165,845.62	1,950,027.06
其他流动负债	1,039,607.02	2,095,947.63	2,959,704.37	2,885,498.81
流动负债合计	**11,158,029.35**	**13,147,933.28**	**14,064,220.46**	**10,927,190.26**
非流动负债：				
长期借款	10,860,568.56	9,990,137.37	7,799,891.77	6,472,127.36
应付债券	7,787,328.58	5,798,231.80	4,843,583.27	6,563,629.76
租赁负债	31,717.55	36,524.53	3,338.57	3,642.82
长期应付款	10,955,690.59	8,449,224.59	7,022,043.34	4,616,817.28
预计负债	-	-	-	121.03
递延收益	1,697,205.29	1,320,499.77	1,071,004.45	48,360.44
递延所得税负债	772.46	888.63	1,287.13	2,507.90
其他非流动负债	800,609.75	877,908.75	200,051.63	200,051.63
非流动负债合计	**32,133,892.79**	**26,473,415.45**	**20,941,200.16**	**17,907,258.22**
负债合计	**43,291,922.14**	**39,621,348.74**	**35,005,420.62**	**28,834,448.48**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	4,668,121.20	4,668,121.20	4,662,216.00	4,594,316.00
资本公积	24,724,617.99	24,100,099.04	23,370,540.95	22,790,228.40
其它综合收益	-149,755.82	-147,611.31	-168,690.56	-11,356.22
专项储备	6,247.89	2,286.16	1,139.28	779.70
盈余公积	409,537.89	409,537.89	409,537.89	409,537.89
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,765,968.92	2,589,199.69	2,552,660.32	2,503,840.99
归属于母公司股东权益	31,424,738.07	31,621,632.67	30,827,403.88	30,287,346.77
少数股东权益	511,771.76	357,571.98	328,168.00	228,917.61
所有者权益合计	**31,936,509.84**	**31,979,204.65**	**31,155,571.88**	**30,516,264.38**

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
负债和所有者权益总计	75,228,431.98	71,600,553.39	66,160,992.50	59,350,712.85

（二）公司报告期内合并利润表

表 合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,229,594.04**	**2,515,432.27**	**2,397,578.13**	**1,639,665.86**
减：营业成本	1,214,876.07	2,191,171.97	2,105,938.54	1,333,913.35
营业税金及附加	42,237.86	131,723.18	322,414.77	227,258.86
销售费用	7,331.50	23,813.43	12,663.87	5,381.40
管理费用	59,967.88	102,642.38	105,423.91	116,000.77
研发费用	8,539.95	10,615.05	11,566.76	9,121.71
财务费用	430,944.95	438,131.55	372,082.77	303,121.21
加：其他收益	222,024.11	73,036.44	53,097.40	13,705.37
资产减值损失	-	-5,767.40	-2,761.95	-6,282.21
投资收益	-485,256.06	479,884.14	678,795.57	640,875.14
资产处置收益		2,725.92	-2,717.48	2,127.42
公允价值变动收益	-	-	-	77.89
信用减值损失	-122.83	-3,196.10	-3,701.09	-600.59
二、营业利润	**-797,658.96**	**164,017.70**	**190,199.96**	**294,771.58**
加：营业外收入	928.85	1,240.38	44,534.83	1,808.85
减：营业外支出	395.70	1,395.01	1,822.38	-9.64
三、利润总额	**-797,125.81**	**163,863.08**	**232,912.41**	**296,590.08**
减：所得税费用	10,246.76	84,933.80	146,322.32	7,602.41
四、净利润	**-807,372.56**	**78,929.27**	**86,590.09**	**288,987.67**
减：少数股东损益	2,362.71	23,794.80	-17,696.95	-10,689.68
五、归属于母公司所有者的净利润	**-809,735.27**	**55,134.47**	**104,287.04**	**299,677.35**

（三）公司报告期内合并现金流量表

表 合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,678,107.48	2,543,778.15	2,388,274.51	2,670,541.26

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收到的税费返还	152,452.90	274,250.07	683,463.32	289,931.67
收到其他与经营活动有关的现金	892,729.34	1,027,791.82	1,193,095.46	637,826.59
经营活动现金流入小计	**2,723,289.72**	**3,845,820.04**	**4,264,833.30**	**3,598,299.52**
购买商品接受劳务支付的现金	1,582,020.66	1,982,308.77	2,145,136.98	3,535,982.09
支付给职工以及为职工支付的现金	566,006.92	705,759.90	651,337.98	618,185.29
支付的各项税费	140,588.91	659,171.74	261,935.56	409,573.17
支付其他与经营活动有关的现金	208,662.16	153,251.37	612,551.03	339,729.21
经营活动现金流出小计	**2,497,278.65**	**3,500,491.79**	**3,670,961.55**	**4,903,469.76**
经营活动产生的现金流量净额	**226,011.07**	**345,328.25**	**593,871.74**	**-1,305,170.24**
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资所收到的现金	9,468.49	59,676.49	682,209.49	400,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,998.49	229,232.28	332,744.96	417,647.34
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	-	15,046.61	0.84	10,026.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3.08	190,872.11	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	50,723.59	1,891.13	-	-
投资活动现金流入小计	**62,193.65**	**496,718.63**	**1,014,955.28**	**827,673.70**
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	2,724,769.55	3,881,983.62	4,811,200.60	5,356,360.17
投资所支付的现金	263,132.55	684,693.27	1,332,277.93	724,552.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	874.64	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	403.59	468.53	-	-
投资活动现金流出小计	**2,988,305.69**	**4,568,020.06**	**6,143,478.53**	**6,080,912.40**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,926,112.04**	**-4,071,301.43**	**-5,128,523.24**	**-5,253,238.70**
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资所收到的现金	766,852.00	837,094.20	1,467,651.82	573,456.65
借款所收到的现金	1,601,096.54	10,326,713.48	2,936,714.37	3,136,061.50
收到其他与筹资活动有关的现金	13,348.71	190,000.00	197.99	-
发行债券收到的现金	5,193,643.00	-	5,389,035.56	7,607,940.00
筹资活动现金流入小计	**7,574,940.26**	**11,353,807.68**	**9,793,599.74**	**11,317,458.15**
偿还债务所支付的现金	3,359,908.02	7,220,733.31	4,277,543.19	3,594,377.45
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	630,904.66	786,742.83	696,942.31	598,863.58

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	5,489.42	9,757.33	19,941.88	8,524.01
筹资活动现金流出小计	**3,996,302.09**	**8,017,233.48**	**4,994,427.38**	**4,201,765.04**
筹资活动产生的现金流量净额	**3,578,638.17**	**3,336,574.20**	**4,799,172.36**	**7,115,693.11**
四、汇率变动产生的现金流量净额	-	**135.77**	**0.83**	**-1,033.06**
五、现金及现金等价物净增加额	**878,537.19**	**-389,263.20**	**264,521.69**	**556,251.12**
加：期初现金及现金等价物余额	1,906,461.08	2,295,724.29	2,031,202.60	1,474,951.48
六、期末现金及现金等价物余额	**2,784,998.28**	**1,906,461.08**	**2,295,724.29**	**2,031,202.60**

（四）公司报告期内母公司资产负债表

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	2,187,187.07	1,367,671.98	1,367,717.61	1,730,104.18
交易性金融资产	-	-	-	50,077.89
应收票据及应收账款	81,257.27	60,743.26	43,305.64	12,397.14
预付款项	81,401.16	15,646.70	191,861.12	9,463.60
其他应收款	2,319,173.59	2,213,837.37	1,937,806.43	1,154,514.21
存货	6,898,396.63	6,625,862.99	6,406,115.01	5,293,512.25
持有待售资产	-	-	-	2,809.20
一年内到期的非流动资产	148,900.05	148,576.08	116,742.43	-
其他流动资产	614,419.43	632,198.34	681,727.99	632,138.17
流动资产合计	**12,330,735.20**	**11,064,536.73**	**10,745,276.22**	**8,885,016.63**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
债权投资	852,361.60	824,174.70	1,232,852.50	857,885.14
其他权益工具投资	791,419.59	740,619.59	259,019.59	259,019.59
长期股权投资	18,538,238.12	18,101,087.09	16,175,022.30	14,950,313.99
投资性房地产	1,336,414.44	1,113,694.94	948,148.74	997,641.03
固定资产	26,617,567.24	26,894,636.48	19,263,610.71	18,674,156.14
在建工程	11,017,770.57	9,781,889.07	15,200,070.22	12,085,849.28
使用权资产	33,155.19	37,386.93	38.57	-
无形资产	18,664.08	21,372.35	17,543.91	7,425.10

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期待摊费用	81,871.87	66,733.09	44,953.68	29,164.61
其他非流动资产	972,376.89	764,963.92	980,177.38	650,217.79
其他非流动金融资产	36,400.00	36,400.00	-	-
非流动资产合计	**60,296,239.59**	**58,382,958.16**	**54,121,437.59**	**48,511,672.68**
资产合计	**72,626,974.79**	**69,447,494.89**	**64,866,713.81**	**57,396,689.31**
流动负债：				
短期借款	171,099.06	178,391.30	502,035.46	37,043.28
应付票据及应付账款	4,641,122.88	4,882,188.07	4,228,284.31	4,061,165.59
预收款项	57,634.43	2,661.83	1,499.19	2,527.65
合同负债	1,442,088.47	1,040,285.34	939,708.14	249,861.46
应付职工薪酬	33,671.89	71,656.51	89,785.17	43,517.07
应交税费	1,148.86	1,268.85	3,584.75	11,302.73
其他应付款	1,662,317.49	2,125,753.24	1,922,522.62	952,096.68
一年内到期的非流动负债	2,598,239.03	3,206,919.01	4,027,810.67	1,860,243.83
其他流动负债	751,298.77	1,829,552.50	2,694,195.27	2,781,276.08
流动负债合计	**11,358,620.89**	**13,338,676.65**	**14,409,425.58**	**9,999,034.35**
非流动负债：				
长期借款	9,732,559.77	9,159,417.06	6,951,045.76	5,796,808.85
应付债券	7,787,328.58	5,798,231.80	4,843,583.27	6,563,629.76
租赁负债	30,892.88	34,393.51	22.75	-
长期应付款	10,063,503.54	7,848,037.54	6,422,547.84	3,993,321.78
预计负债	-	-	-	121.03
递延收益	1,636,465.64	1,258,807.86	1,008,484.17	44,294.44
其他非流动负债	376,318.21	384,830.21	193,323.21	193,323.21
非流动负债合计	**29,627,068.63**	**24,483,717.98**	**19,419,007.00**	**16,591,499.07**
负债合计	**40,985,689.52**	**37,822,394.63**	**33,828,432.58**	**26,590,533.43**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,668,121.20	4,668,121.20	4,662,216.00	4,594,316.00
资本公积	24,727,594.29	24,103,075.34	23,373,517.25	22,794,325.13
其他综合收益	-143,125.85	-143,125.85	-167,267.52	-13,985.28
专项储备	2,537.02	270.47	235.10	19.40
盈余公积	409,537.89	409,537.89	409,537.89	409,537.89

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
未分配利润	1,976,620.71	2,587,221.21	2,760,042.49	3,021,942.74
所有者权益合计	**31,641,285.27**	**31,625,100.26**	**31,038,281.22**	**30,806,155.89**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**72,626,974.79**	**69,447,494.89**	**64,866,713.81**	**57,396,689.31**

（五）公司报告期内母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**877,845.74**	**1,408,469.65**	**583,423.90**	**1,365,865.82**
减：营业成本	990,552.40	1,587,184.94	1,148,184.51	1,117,589.89
税金及附加	9,492.44	78,855.55	38,717.31	221,357.52
销售费用	6,579.58	17,267.25	11,122.21	5,200.68
管理费用	21,174.31	34,686.56	46,977.06	55,947.50
研发费用	214.86	644.92	1,344.54	1,691.85
财务费用	417,174.97	428,158.86	271,651.79	283,521.31
加：投资收益	-250,430.74	516,148.44	642,090.97	700,558.73
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	77.89
信用减值损失	-	-2,312.15	-3,681.50	-1,237.70
其他收益	220,297.67	70,579.95	45,387.07	2,241.16
二、营业利润	**-597,475.88**	**-153,912.19**	**-250,776.97**	**382,186.16**
加：营业外收入	708.78	866.20	44,230.61	797.52
减：营业外支出	0.52	1,178.18	-113.82	-240.37
三、利润总额	**-596,767.62**	**-154,224.17**	**-206,432.54**	**383,224.05**
减：所得税费用	-	2.02	-	579.06
四、净利润	**-596,767.62**	**-154,226.18**	**-206,432.54**	**382,644.99**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**23,784.44**	**-156,142.44**	**39,139.31**
六、综合收益总额	**-596,767.62**	**-130,441.74**	**-362,574.97**	**421,784.30**

（六）公司报告期内母公司现金流量表

表 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,420,027.01	1,624,878.47	1,375,787.87	1,209,287.27
收到的税费返还	150,516.15	210,765.67	370,438.43	289,491.86
收到其他与经营活动有关的现金	757,038.90	784,479.42	1,249,434.36	520,397.24
经营活动现金流入小计	**2,327,582.06**	**2,620,123.57**	**2,995,660.65**	**2,019,176.38**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,650,886.14	1,716,738.67	2,406,740.67	3,294,294.70
支付给职工以及为职工支付的现金	28,079.45	35,984.49	36,176.65	58,989.20
支付的各项税费	35,608.64	340,578.91	96,057.19	267,675.29
支付其他与经营活动有关的现金	602,725.33	457,218.59	1,149,673.25	193,392.04
经营活动现金流出小计	**2,317,299.57**	**2,550,520.65**	**3,688,647.75**	**3,814,351.22**
经营活动产生的现金流量净额	**10,282.49**	**69,602.92**	**-692,987.10**	**-1,795,174.85**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	27,238.31	609,187.62	783,592.44	1,984,343.88
取得投资收益收到的现金	208,443.01	292,310.44	386,321.01	500,890.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.45	-	183.20
收到其他与投资活动有关的现金	0.41	410.00	-	-
投资活动现金流入小计	**235,681.73**	**901,908.51**	**1,169,913.44**	**2,485,418.02**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,449,948.10	2,660,947.82	4,135,612.87	5,187,021.24
投资支付的现金	1,135,395.05	1,407,133.05	1,369,905.21	1,780,122.69
支付其他与投资活动有关的现金	12,073.43	-	-	-
投资活动现金流出小计	**2,597,416.58**	**4,068,080.88**	**5,505,518.09**	**6,967,143.94**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,361,734.85**	**-3,166,172.36**	**-4,335,604.64**	**-4,481,725.92**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	765,852.00	734,644.20	1,351,000.00	496,455.00
取得借款收到的现金	1,099,148.56	10,304,422.59	2,815,651.80	2,839,277.44
发行债券收到的现金	4,957,643.00	-	5,389,035.56	7,607,940.00

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	13,096.55	-	-	--
筹资活动现金流入小计	**6,835,740.10**	**11,039,066.79**	**9,555,687.36**	**10,943,672.44**
偿还债务支付的现金	3,057,462.30	7,185,607.71	4,216,205.59	3,471,377.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	600,934.65	751,295.90	667,779.19	590,396.67
支付其他与筹资活动有关的现金	7,824.38	6,926.00	5,497.47	5,902.83
筹资活动现金流出小计	**3,666,221.32**	**7,943,829.61**	**4,889,482.25**	**4,067,676.96**
筹资活动产生的现金流量净额	**3,169,518.78**	**3,095,237.19**	**4,666,205.11**	**6,875,995.49**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**135.77**	**0.07**	-
五、现金及现金等价物净增加额	**818,066.42**	**-1,196.49**	**-362,386.56**	**599,094.72**
加：期初现金及现金等价余额	1,366,521.12	1,367,717.61	1,730,104.18	1,131,009.46
六、期末现金及现金等价物余额	**2,184,587.54**	**1,366,521.12**	**1,367,717.61**	**1,730,104.18**

四、报告期内主要财务指标

表 报告期内发行人主要财务数据和财务指标

项目	2024年1-9月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
总资产（亿元）	7,522.84	7,160.06	6,616.10	5,935.07
总负债（亿元）	4,329.19	3,962.13	3,500.54	2,883.44
全部债务（亿元）	3,012.06	2,669.13	2,339.42	1,927.64
所有者权益（亿元）	3,193.65	3,197.92	3,115.56	3,051.63
营业总收入（亿元）	122.96	251.54	239.76	163.97
利润总额（亿元）	-79.71	16.39	23.29	29.66
净利润（亿元）	-80.74	7.89	8.66	28.90
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-80.79	7.74	2.76	29.12
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-81.03	5.07	4.52	29.63
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-80.97	5.51	10.43	29.97
经营活动产生现金流量净额（亿元）	22.6	34.53	59.39	-130.52
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-292.61	-407.13	-512.85	-525.32
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	357.86	333.66	479.92	711.57

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率（倍）	1.31	1.00	0.92	1.12
速动比率（倍）	0.44	0.29	0.28	0.37
资产负债率（%）	57.55	55.34	52.91	48.58
债务资本比率（%）	48.54	45.49	42.89	38.71
营业毛利率（%）	1.19	12.89	12.17	18.65
平均总资产回报率（%）	-1.1	0.11	0.14	0.53
加权平均净资产收益率（%）	-2.53	0.25	0.28	0.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.54	0.25	0.09	0.97
EBITDA（亿元）	-	91.48	100.08	95.10
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.43	4.28	4.93
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.16	1.42	1.69
应收账款周转率（次）	7.29	14.43	17.52	16.21
存货周转率（次）	0.13	0.24	0.24	0.19

注：2024 年 1-9 月数据未年化

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（6）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（7）平均总资产回报率=净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

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

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

（10）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

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

（13）存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

五、管理层讨论与分析

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

（一）资产结构分析

表 发行人报告期内资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	2,798,251.53	3.72	1,917,428.55	2.68	2,299,858.69	3.48	2,032,700.19	3.42
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	50,077.89	0.08
应收票据	667.88	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	170,906.34	0.23	166,408.52	0.23	182,333.95	0.28	91,312.97	0.15
预付款项	52,399.20	0.07	52,341.45	0.07	37,259.47	0.06	38,699.75	0.07
其他应收款	879,691.14	1.17	745,778.96	1.04	566,929.63	0.86	595,893.52	1.00
存货	9,603,357.37	12.77	9,216,918.17	12.87	9,044,524.14	13.67	8,273,227.17	13.94
合同资产	54,463.63	0.07	55,216.69	0.08	59,883.18	0.09	61,373.20	0.10
一年内到期的非流动资产	146,319.06	0.19	145,945.83	0.20	6,105.52	0.01	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	2,809.20	0.00
其他流动资产	875,472.71	1.16	783,506.09	1.09	779,096.39	1.18	1,118,767.94	1.89
流动资产合计	**14,581,528.86**	**19.38**	**13,083,544.26**	**18.27**	**12,975,990.97**	**19.61**	**12,264,861.82**	**20.67**
非流动资产：								
债权投资	-	-	-	-	160,241.34	0.24	139,860.00	0.24
长期股权投资	11,275,715.82	14.99	11,715,312.77	16.36	11,552,117.85	17.46	10,772,011.21	18.15
其他权益工具投资	1,140,159.52	1.52	1,084,899.68	1.52	490,723.84	0.74	446,477.21	0.75
投资性房地产	1,416,338.88	1.88	1,113,694.94	1.56	948,148.74	1.43	997,641.03	1.68
固定资产	28,992,274.85	38.54	29,250,486.34	40.85	21,640,065.16	32.71	21,017,240.74	35.41
在建工程	15,207,499.00	20.22	12,923,235.41	18.05	16,037,463.43	24.24	12,521,955.74	21.10
使用权资产	35,421.81	0.05	41,436.56	0.06	5,511.35	0.01	5,419.12	0.01
无形资产	975,253.52	1.30	988,510.51	1.38	204,910.21	0.31	192,514.24	0.32
商誉	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01	6,505.17	0.01
长期待摊费用	149,100.81	0.20	138,877.41	0.19	90,891.87	0.14	54,807.99	0.09

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	89,140.01	0.12	96,956.84	0.14	105,280.33	0.16	23,409.78	0.04
其他非流动资产	1,333,093.74	1.77	1,130,693.51	1.58	1,943,142.23	2.94	908,008.81	1.53
其他非流动金融资产	26,400.00	0.04	26,400.00	0.04	-	-	-	
非流动资产合计	**60,646,903.12**	**80.62**	**58,517,009.13**	**81.73**	**53,185,001.52**	**80.39**	**47,085,851.03**	**79.33**
资产总计	**75,228,431.98**	**100.00**	**71,600,553.39**	**100.00**	**66,160,992.50**	**100.00**	**59,350,712.85**	**100.00**

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 59,350,712.85 万元、66,160,992.50 万元、71,600,553.39 万元和 75,228,431.98 万元，资产逐年增加，资产实力雄厚。2022 年末较 2021 年末增加 6,810,279.65 万元，增幅 10.29%；2023 年末较 2022 年末增加 5,439,560.89 万元，增幅 8.22%；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 3,627,878.59 万元，增幅 5.07%。近一年及一期占总资产比重较大的科目主要是货币资金、存货、长期股权投资、固定资产、在建工程。具体资产结构分析如下：

1．流动资产分析

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

（1）货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金；近三年及一期末，公司货币资金分别为 2,032,700.19 万元、2,299,858.69 万元、1,917,428.55 万元和 2,798,251.53 万元，分别占总资产的 3.42%、3.48%、2.68%和 3.72%；2022 年末，公司货币资金为 2,299,858.69 万元，较 2021 年末增加 267,158.50 万元，增幅 13.14%。2023 年末，公司货币资金为 1,917,428.55 万元，较 2022 年末减少 382,430.14 万元，降幅为 16.63%；2024 年 9 月末，公司货币资金较 2023 年末增加 880,822.98 万元，增幅 45.94%，主要原因为项目财政拨款增加。

表 近一年一期末发行人货币资金科目明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
库存现金	28.15	13.97
银行存款	2,789,511.98	1,904,704.68

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
其他货币资金	8,711.40	12,709.90
合计	**2,798,251.53**	**1,917,428.55**
其中：存放在境外的款项总额	-	3.42

表 近一年一期末发行人受限制的货币资金

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
信用证保证金	-	1,150.87
履约保证金	70.11	2,317.28
保函保证金	4,120.45	311.20
土地复垦保证金	5,048.65	4,115.05
定期存款	4,014.05	3,073.07
合计	**13,253.26**	**10,967.47**

（2）应收账款

公司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；最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 91,312.97 万元、182,333.95 万元、166,408.52 万元和 170,906.34 万元，占总资产比例分别为 0.15%、0.28%、0.23%和 0.23%；2022 年末较 2021 年末增加 91,020.98 万元，增幅为 99.68%，主要是由于应收建材贸易款增加；2023 年末较 2022 年末减少 15,925.43 万元，降幅为 8.73%；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 4,497.82 万元，增幅为 2.70%。

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。截至近一期末，发行人应收账款前五名客户名单情况如下所示：

表 截至 2024 年 9 月末发行人应收账款前五名客户名单

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备	是否关联方
第一名	房款	17,881.14	10.46%	17.90	否
第二名	广告费	13,210.35	7.73%	12.59	是
第三名	货款	6,211.34	3.63%	6.22	否
第四名	票款	6,152.93	3.60%	5.81	是

债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备	是否关联方
第五名	货款	5,849.58	3.42%	158.23	否
合计	**-**	**49,305.34**	**28.85%**	**200.75**	**-**

（3）其他应收款

发行人其他应收款主要是站城一体化开发项目合作方的应收款；近三年及一期末，发行人其他应收款合计分别为 595,893.52 万元、566,929.63 万元、745,778.96 万元和 879,691.14 万元，占总资产比例分别为 1.00%、0.86%、1.04%和 1.17%；2022 年末较 2021 年末减少 28,963.89 万元，降幅为 4.86%；2023 年末较 2022 年末增加 178,849.33 万元，增幅为 31.55%，主要系当期新增对联营单位的借款所致；2024 年 9 月末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 133,912.18 万元，增幅 17.96%。

表 近一年末发行人其他应收款账龄及坏账准备情况

单位：万元

账龄	2023 年末	占比
1 年以内（含 1 年）	280,534.12	37.25%
1 至 2 年	176,091.62	23.38%
2 至 3 年	2,278.00	0.30%
3 至 4 年	21,991.05	2.92%
4 至 5 年	36,643.40	4.87%
5 年以上	235,486.79	31.27%
小计	**753,024.98**	**100.00%**
减：坏账准备	7,246.02	0.96%
合计	**745,778.96**	**99.04%**

表 2023 年末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	款项性质	2023 年末余额	坏账准备	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	是否关联方
第一名	项目合作价款	470,288.36	470.29	62.45	是
第二名	项目合作价款	34,870.80	34.87	4.63	否
第三名	可行性补贴	33,914.68	33.91	4.5	是

项目	款项性质	2023 年末余额	坏账准备	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	是否关联方
第四名	往来款	20,000.00	20.00	2.66	是
第五名	股东借款	14,477.28	14.48	1.92	是
合计		**573,551.12**	**573.55**	**76.16**	-

表 2024 年 9 月末发行人其他应收款前五名客户名单

单位：万元

项目	款项性质	2024 年 9 月末余额	坏账准备	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	是否关联方
第一名	项目合作价款	504,588.36	470.29	57.36	是
第二名	股东借款	149,325.78	150.74	16.97	是
第三名	项目合作价款	32,882.71	34.87	3.74	否
第四名	股东借款	21,879.98	14.48	2.49	是
第五名	往来款	20,000.00	20.00	2.27	是
合计	-	**728,676.82**	**690.38**	**82.83**	-

发行人其他应收款项主要是项目预计收益划拨款和关联借款等原因所产生，相关款项均为基于经营业务产生的经营性款项；上述款项将根据所签署协议在指定时间进行回收，回收风险相对可控。

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

截至 2024 年 9 月末，发行人未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 311,611.22 万元，不超过最近一年经审计总资产 3%。

（4）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 8,273,227.17 万元、9,044,524.14 万元、9,216,918.17 万元和 9,603,357.37 万元，占总资产比例分别为 13.94%、13.67%、12.87%和 12.77%。发行人存货主要包括站城一体化开发项目及政府代建项目的开发成本和原材料。2022 年末，发行人存货较 2021 年末增加 771,296.97 万元，

增幅 9.32%。2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 172,394.03 万元，增幅 1.91%；2024 年 9 月末，发行人存货较 2023 年末增加 386,439.20 万元，增幅 4.19%。

表 发行人近一年及一期末存货构成情况

单位：万元

存货种类	2024 年 9 月末			2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	8,592,391.94	-	8,592,391.94	8,636,592.38	-	8,636,592.38
开发产品	914,823.50	-	914,823.50	530,102.33	-	530,102.33
原材料	96,079.87	-	96,079.87	49,914.27	-	49,914.27
周转材料	62.05	-	62.05	1.32	-	1.32
其他	-	-	-	307.88	-	307.88
合计	**9,603,357.37**	**-**	**9,603,357.37**	**9,216,918.17**	**-**	**9,216,918.17**

表 发行人截至 2024 年 9 月末开发成本前十大项目明细

单位：万元

项目	2023 年末余额	本期增加	本期减少	2024 年 9 月末余额
前海枢纽商业开发项目	1,590,384.32	21,159.43	-	1,611,543.74
赤湾停车场物业开发项目	1,040,276.98	90,547.00	1,061.18	1,129,762.81
松岗车辆段商业项目（深铁璟城）	841,998.25	218,844.81	465,561.07	595,281.99
龙胜车辆段上盖综合物业开发项目（深铁珑境）	835,621.72	51,138.30	224,138.59	662,621.43
大运枢纽物业开发项目	601,254.88	26,965.93	-	628,220.81
昂鹅车辆段项目 8011/8012	511,947.23	3,278.99	-	515,226.23
前海时代二期	443,874.01	125,547.27	3,478.41	565,942.87
长圳车辆段上盖综合物业开发项目（深铁瑞城）	454,315.54	27,584.59	-	481,900.13
龙岗区坪地停车场项目	397,321.13	1,869.01	-	399,190.14
公明车辆段综合开发项目	374,072.81	11,423.12	-	385,495.93
合计	**7,091,066.88**	**578,358.46**	**694,239.25**	**6,975,186.08**

（5）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 1,118,767.94 万元、779,096.39 万元、783,506.09 万元和 875,472.71 万元，占总资产比例分别为 1.89%、1.18%、1.09%和 1.16%。发行人其他流动资产主要包括待抵扣的进项税额以及预缴各项税项。2022 年末较 2021 年末减少 339,671.55 万元，降幅为 30.36%，主要是由于

待抵扣进项税额减少；2023 年末较 2022 年末增加 4,409.70 万元，增幅为 0.57%；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 91,966.62 万元，增幅为 11.74%。

表 发行人近一年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
待抵扣进项税额	808,787.21	706,421.84
待认证进项税额	-	12,931.44
增值税留抵税额	-	1.98
增值税简易计税	-	2,423.34
预缴增值税	61,655.90	55,484.38
预缴城建税	941.06	-
预缴教育费附加	405.51	-
预缴地方教育附加	270.34	-
预缴的企业所得税	1,983.33	3,903.61
合同印花税	6.18	-
预缴其他税费	1,423.19	2,339.51
合计	**875,472.71**	**783,506.09**

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，近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 10,772,011.21 万元、11,552,117.85 万元、11,715,312.77 万元和 11,275,715.82 万元，分别占总资产的 18.15%、17.46%、16.36%和 14.99%。2022 年末，发行人长期股权投资为 11,552,117.85 万元，较 2021 年末增加 780,106.64 万元，增幅 7.24%；2023 年末，发行人长期股权投资为 11,715,312.77 万元，较 2022 年末增加 163,194.92 万元，增幅 1.41%；2024 年 9 月末，发行人长期股权投资为 11,275,715.82 万元，较 2023 年末减少 439,596.95 万元，降幅为 3.75%，整体变幅不大。

表 近一年及一期末发行人主要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	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额
一、合营企业		
深圳市朗通房地产开发有限公司	92,873.99	92,873.99
深圳中车轨道车辆有限公司	-	50,464.06
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	907.48	907.48
小计	**93,781.47**	**144,245.53**
二、联营企业		
深圳市深圳通有限公司	15,197.28	15,197.28
深圳市现代有轨电车有限公司	25,346.29	25,346.29
万科企业股份有限公司	9,863,051.48	10,350,660.68
中铁检验验证（深圳）有限公司	1,270.72	1,270.72
广深港客运专线有限责任公司	457,462.59	457,930.59
郑州中建深铁轨道交通有限公司	63,410.02	63,410.02
特维尔地铁有限公司	542.54	542.54
深圳市地铁集团联投有限公司	2,941.00	2,941.00
深圳华溢仓储运输有限公司	268.82	268.82
深圳昆瑞商务信息有限公司	400,953.95	400,936.23
深圳市润铁房地产咨询有限公司	118,510.32	118,545.13
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	123,509.54	122,404.31
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	11,597.47	11,613.63
深铁燃科技（深圳）有限公司	1,470.00	-
中金基金管理有限公司	96,052.32	-
深圳市平盐疏港铁路有限公司	350.00	-
小计	**11,181,934.35**	**11,571,067.24**
合计	**11,275,715.82**	**11,715,312.77**

（2）投资性房地产

发行人投资性房地产主要是包括站城一体化开发项目中用于出租的房产；近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 997,641.03 万元、948,148.74 万元、1,113,694.94 万元和 1,416,338.88 万元，占总资产比例分别为 1.68%、1.43%、1.56%和 1.88%。发行人 2022 年末较 2021 年末投资性房地产降低 49,492.29 万元，降

幅为 4.96%；2023 年末较 2022 年末投资性房地产增加 165,546.20 万元，增幅为 17.46%；2024 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 302,643.94 万元，增幅 27.17%，主要原因为南山香格里拉酒店和深铁懿府通过出租方式经营。

表 近一年及一期末发行人按成本计量的投资性房地产情况

单位：万元

项目	2023 年末余额	本期增加额	本期减少额	2024 年 9 月末余额
一、账面原值（房屋、建筑物）	1,210,355.54	330,432.26	-	1,540,787.80
二、累计折旧（摊销）	96,660.60	27,788.32	-	124,448.92
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	1,113,694.94	-	-	1,416,338.88

表 近一年及一期末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目名称	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额	抵押情况
北站 C2 商业开发	133.80	136.75	未抵押
北站 D2 商业开发	110,938.45	33,584.80	未抵押
地铁金融科技大厦	8,175.42	8,337.12	未抵押
横岗锦荟广场	49,933.20	50,594.52	未抵押
皇冠假日酒店	86,172.09	87,895.27	未抵押
龙瑞佳园商业街	3,148.07	3,187.86	未抵押
前海时代项目 8 号地块物业	225,487.55	228,451.87	未抵押
前海时代一期 10#地块车库	23.27	23.61	未抵押
前海时代一期 9#地块车库	107.23	108.80	未抵押
山海津车库	61.19	61.96	未抵押
山海韵车库	153.47	155.41	未抵押
深圳北站 A1 商业开发	40,868.44	42,079.11	未抵押
深圳北站 B1b 商业开发	11,512.09	11,736.32	未抵押
深圳北站 C1 商业开发	34,751.69	35,679.20	未抵押
深圳北站 D1 商业开发	35,755.14	36,814.03	未抵押
世界之窗地下开发	6,942.14	7,151.29	未抵押
置业大厦	255,812.78	273,614.13	未抵押
红树湾商业开发四期五期	304,448.70	292,603.81	未抵押

项目名称	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额	抵押情况
中信地下商场	1,058.01	1,097.20	未抵押
塘朗 F 地块	674.19	47.58	未抵押
锦上花园停车场	330.08	334.29	未抵押
南山香格里拉酒店	159,927.44	-	未抵押
深铁懿府项目	79,924.44	-	未抵押
合计	**1,416,338.88**	**1,113,694.94**	**-**

（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。2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人固定资产分别为 21,017,240.74 万元、21,640,065.16 万元、29,250,486.34 万元和 28,992,274.85 万元，分别占总资产的 35.41%、32.71%、40.85%和 38.54%。2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末增加 622,824.42 万元，增幅 2.96%。2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末增加 7,610,421.18 万元，增幅 35.17%，主要系报告期新增转固线路 6 号线支线、12 号线、14 号线、16 号线所致；2024 年 9 月末，发行人固定资产较 2023 年末减少 258,211.49 万元，降幅 0.89%。

表 近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
固定资产	28,991,825.51	29,250,040.20	21,639,494.91	21,016,695.75
固定资产清理	449.34	446.14	570.25	544.99
固定资产（合计）	**28,992,274.85**	**29,250,486.34**	**21,640,065.16**	**21,017,240.74**

表 近一年及一期末发行人固定资产结构表

单位：万元

项目	2023 年末余额	本期增加额	本期减少额	2024 年 9 月末余额
一、账面原值	31,876,242.35	45,172.04	83,509.33	31,837,905.05
二、累计折旧	2,625,318.85	221,792.33	1,914.93	2,845,196.25
三、减值准备	883.29	-	-	883.29
四、账面价值	29,250,040.20	-	-	28,991,825.51

（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，近三年及一期末，发行人在建工程分别为 12,521,955.74 万元、16,037,463.43 万元、12,923,235.41 万元和 15,207,499.00 万元，分别占总资产的 21.10%、24.24%、18.05%和 20.22%。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 3,515,507.69 万元，增幅 28.07%，主要是由于地铁在建线路投资持续增加，涉及轨道交通 4 期及 4 期调整、交通枢纽及城际铁路建设；2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 3,114,228.02 万元，降幅 19.42%； 2024 年 9 月末，发行人在建工程较 2023 年末增加 2,284,263.59 万元，增幅 17.68%。

表 最近一期末发行人在建工程项目情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末余额	占比
线路工程	6,963,532.35	45.79%
枢纽专项代建工程	3,855,155.01	25.35%
国铁及城际铁路项目	4,343,375.57	28.56%
其他	45,436.07	0.30%
合计	**15,207,499.00**	**100.00%**

（5）无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权和软件资产，近三年及一期末，公司无形资产分别为 192,514.24 万元、204,910.21 万元、988,510.51 万元及 975,253.52 万元，占总资产比例分别为 0.32%、0.31%、1.38%及 1.30%；2022 年末较 2021 年末增加 12,395.97 万元，增幅为 6.44%；2023 年末较 2022 年末增加 783,600.30 万元，增幅为 382.41%，主要系 12 号线 PPP 项目于 2023 年 12 月底转无形资产；2024 年 9 月末较 2023 年末减少 13,256.99 万元，降幅为 1.34%，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	2024 年 9 月末账面价值	2023 年末账面价值
土地使用权	192,774.96	176,185.16
计算机软件及其他	782,478.56	812,325.35
合计	**975,253.52**	**988,510.51**

（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；近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为 908,008.81 万元、1,943,142.23 万元、1,130,693.51 万元及 1,333,093.74 万元，占总资产比例分别为 1.53%、2.94%、1.58%及 1.77%；公司其他非流动资产 2022 年末较 2021 年末增加 1,035,133.42 万元，增幅为 114%，主要是由于预付大运项目土地出让金 14.39 亿元、12 号线 PPP 项目新增建设投资 40.34 亿元；支付某旧改项目城市更新意向金 12 亿元以及蛇口西保障房、横岗保障房、塘朗保障房、松岗保障房等政府合作项目，期末重分类至“其他非流动资产”40.48 亿元；公司其他非流动资产 2023 年末较 2022 年末减少 812,448.72 万元，降幅为 41.81%，主要系预付大运项目土地出让金于本期收回及 12 号线 PPP 项目建设投资当期结转为无形资产；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 202,400.23 万元，增幅为 17.90%。

表 近一年及一期末发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末
合同取得成本	-	85.33
预付股权投资款	490,037.00	397,321.00
预付长期资产款	228,718.58	-
预付设备款	-	1,451.81
预付工程款	-	204,297.70
关联方借款	-	-
预付土地出让金	-	-
12 号线 PPP 项目	-	-
城市更新项目意向金	203,254.36	123,254.36
保障房	411,083.80	404,283.31
待处理财产损益	-	-
合计	**1,333,093.74**	**1,130,693.51**

（二）负债结构分析

表 发行人报告期内负债结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	207,383.96	0.48	217,388.46	0.55	340,197.10	0.97	37,043.28	0.13
应付票据	21,887.69	0.05	159,439.46	0.40	136,564.99	0.39	-	-
应付账款	5,250,732.49	12.13	5,545,549.29	14.00	4,432,492.36	12.66	4,125,111.69	14.31
预收款项	76,284.40	0.18	21,707.10	0.05	19,896.39	0.06	24,515.57	0.09
合同负债	1,495,806.20	3.46	1,140,139.58	2.88	1,302,189.38	3.72	1,384,476.32	4.80
应付职工薪酬	117,827.49	0.27	230,416.20	0.58	237,974.44	0.68	149,395.86	0.52
应交税费	13,934.51	0.03	84,356.93	0.21	205,746.56	0.59	48,513.52	0.17
其他应付款	298,054.61	0.69	303,508.44	0.77	263,609.26	0.75	322,608.15	1.12
一年内到期的非流动负债	2,636,510.98	6.09	3,349,480.19	8.45	4,165,845.62	11.90	1,950,027.06	6.76
其他流动负债	1,039,607.02	2.40	2,095,947.63	5.29	2,959,704.37	8.45	2,885,498.81	10.01
流动负债合计	**11,158,029.35**	**25.77**	**13,147,933.28**	**33.18**	**14,064,220.46**	**40.18**	**10,927,190.26**	**37.90**
非流动负债：								
长期借款	10,860,568.56	25.09	9,990,137.37	25.21	7,799,891.77	22.28	6,472,127.36	22.45
应付债券	7,787,328.58	17.99	5,798,231.80	14.63	4,843,583.27	13.84	6,563,629.76	22.76
租赁负债	31,717.55	0.07	36,524.53	0.09	3,338.57	0.01	3,642.82	0.01
长期应付款	10,955,690.59	25.31	8,449,224.59	21.32	7,022,043.34	20.06	4,616,817.28	16.01
预计负债	-	-	-	-	-	-	121.03	0.00
递延收益	1,697,205.29	3.92	1,320,499.77	3.33	1,071,004.45	3.06	48,360.44	0.17
递延所得税负债	772.46	0.00	888.63	0.00	1,287.13	0.00	2,507.90	0.01
其他非流动负债	800,609.75	1.85	877,908.75	2.22	200,051.63	0.57	200,051.63	0.69
非流动负债合计	**32,133,892.79**	**74.23**	**26,473,415.45**	**66.82**	**20,941,200.16**	**59.82**	**17,907,258.22**	**62.10**
负债合计	**43,291,922.14**	**100.00**	**39,621,348.74**	**100.00**	**35,005,420.62**	**100.00**	**28,834,448.48**	**100.00**

近三年及一期末，公司负债总额分别为 28,834,448.48 万元、35,005,420.62 万元、39,621,348.74 万元和 43,291,922.14 万元。其中流动负债分别为 10,927,190.26 万元、14,064,220.46 万元、13,147,933.28 万元和 11,158,029.35 万元，分别占负债总额的 37.90%、40.18%、33.18%和 25.77%。非流动负债分别为 17,907,258.22 万元、20,941,200.16 万元、26,473,415.45 万元和 32,133,892.79 万元，分别占负债总额的 62.10%、59.82%、66.82%和 74.23%。2022 年末，发行人总负债为 35,005,420.62 万元，较 2021 年末增加 6,170,972.14 万元，增幅 21.40%，主要是由于公司项目投资增加，市场化融资增加所致。2023 年末，发行人总负

债为 39,621,348.74 万元，较 2022 年末增加 4,615,928.12 万元，增幅 13.19%；2024 年 9 月末，发行人总负债为 43,291,922.14 万元，较 2023 年末增加 3,670,573.40 万元，增幅 9.26%。

1．流动负债分析

发行人流动负债占比较大的科目包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，其他科目占比较小。具体情况如下：

（1）短期借款

发行人短期借款主要是银行信用贷款；近三年及一期末，公司短期借款分别为 37,043.28 万元、340,197.10 万元、217,388.46 万元及 207,383.96 万元，占总负债比例分别为 0.13%、0.97%、0.55%及 0.48%；2022 年末较 2021 年末增加 303,153.82 万元，增幅为 818.38%，主要是由于用于经营的流动资金借款增加；2023 年末较 2022 年末减少 122,808.64 万元，降幅为 36.10%，主要系报告期末公司一年内到期的银行借款余额下降所致；2024 年 9 月末较 2023 年末减少 10,004.50 万元，降幅为 4.60%。发行人短期借款不存在短贷长用情况。

表 近一年及一期末发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末
信用借款	206,873.13	216,631.18
应付利息	510.83	757.29
合计	**207,383.96**	**217,388.46**

（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；近三年及一期末，公司应付账款分别为 4,125,111.69 万元、4,432,492.36 万元、5,545,549.29 万元和 5,250,732.49 万元，占总负债比例分别为 14.31%、12.66%、14.00%和 12.13%；2022 年末，公司应付账款较 2021 年末增加 307,380.67 万元，增幅 7.45%；2023 年末，公司应付账款较 2022 年末增加 1,113,056.93 万元，增幅 25.11%；2024 年 9 月末，公司应付账款较 2023 年末减少 294,816.80 万元，减幅 5.32%。

表 截至 2023 年末发行人前五大应付账款对手方情况

单位：万元、%

单位名称	应付账款余额	占应付账款余额合计数的比例	款项性质	是否为关联方
第一名	375,643.85	6.77	工程款	否
第二名	316,524.94	5.71	工程款	否
第三名	281,031.88	5.07	工程款	否
第四名	276,953.64	4.99	工程款	否
第五名	227,905.92	4.11	工程款	否
合计	**1,478,060.24**	**26.65**	-	-

表 截至 2024 年 9 月末发行人前五大应付账款对手方情况

单位：万元、%

单位名称	应付账款余额	占应付账款余额合计数的比例	款项性质	是否为关联方
第一名	341,295.65	6.50	工程款	否
第二名	295,994.69	5.64	工程款	否
第三名	222,857.60	4.24	工程款	否
第四名	213,548.73	4.07	工程款	否
第五名	208,492.29	3.97	工程款	否
合计	**1,282,188.96**	**24.42**	-	-

（3）预收款项

发行人预收款项科目主要是预收资产收购款和预收租金等。近三年及一期末，发行人预收款项分别为24,515.57万元、19,896.39万元、21,707.10万元及76,284.40万元，占总负债比例分别为 0.09%、0.06%、0.05%及 0.18%；2022 年末较 2021 年末减少 4,619.18 万元，降幅 18.84%；2023 年末较 2022 年末增加 1,810.71 万元，增幅 9.10%；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 54,577.30 万元，增幅为 251.43%，系深铁置业预收登良东开发项目款项。

表 近一年末发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	余额	占比

项目	2023 年末	
	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,972.78	9.09
1 至 2 年（含 2 年）	332.36	1.53
2 至 3 年（含 3 年）	0.13	0.00
3 年以上	19,401.83	89.38
合计	**21,707.10**	**100.00**

（4）合同负债

发行人合同负债科目主要是预收售楼款等。近三年及一期末，发行人合同负债分别为 1,384,476.32 万元、1,302,189.38 万元、1,140,139.58 万元和 1,495,806.20 万元，占总负债比例分别为 4.80%、3.72%、2.88%和 3.46%；2022 年末，公司合同负债较 2021 年末合同负债减少 82,286.94 万元，降幅为 5.94%，变动不大；2023 年末，公司合同负债较 2022 年末合同负债减少 162,049.80 万元，降幅为 12.44%；2024 年 9 月末，公司合同负债较 2023 年末增加 355,666.62 万元，增幅 31.20%，主要原因为当期预收站城一体化开发项目房款。

表 近一年末发行人合同负债明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	余额	占比
预收工程款	30,554.93	2.68
预收售楼款	1,087,443.55	95.38
预收服务费	14,255.16	1.25
其他	7,885.95	0.69
合计	**1,140,139.58**	**100.00**

（5）其他应付款

发行人其他应付款科目主要是保证金、保险理赔、代垫款项等，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支付。近三年及一期末，公司其他应付款分别为 322,608.15 万元、263,609.26 万元、303,508.44 万元和 298,054.61 万元，占总负债比例分别为 1.12%、0.75%、0.77%和 0.69%；2022 年末，公司其他应付款较 2021 年末减少 58,998.89 万元，

降幅为 18.29%；2023 年末，公司其他应付款较 2022 年末增加 39,899.18 万元，增幅为 15.14%；2024 年 9 月末，公司其他应付款较 2023 年末减少 5,453.83 万元，减幅 1.80%。

表 近一年末发行人其他应付款账龄情况

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	余额	占比
1年以内	82,192.02	57.68
1-2年	12,128.10	8.51
2-3年	11,370.67	7.98
3年以上	36,797.84	25.83
合计	**142,488.62**	**100.00**

（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。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,950,027.06 万元、4,165,845.62 万元、3,349,480.19 万元和 2,636,510.98 万元，分别占总负债的 6.76%、11.90%、8.45%和 6.09%。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 4,165,845.62 万元，较 2021 年末增加 2,215,818.56 万元，增幅 113.63%，主要是由于公司一年内到期的长期借款和应付债券增加。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 3,349,480.19 万元，较 2022 年末减少 816,365.43 万元，降幅 19.60%；2024 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 2,636,510.98 万元，较 2023 年末减少 712,969.21 万元，降幅为 21.29%，主要系长期应付款、公司债较上年同期减少导致。

表 近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	564,646.71	587,596.33
1 年内到期的应付债券	1,708,512.00	2,095,000.00
1 年内到期的应付债券应付利息	209,427.00	193,729.30
1 年内到期的长期应付款	150,000.00	450,000.00

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
1 年内到期的租赁负债	3,760.39	6,272.62
1 年内到期的长期借款应付利息	164.88	8,388.93
1 年内到期的资产支持证券	-	8,493.00
合计	**2,636,510.98**	**3,349,480.19**

（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、预提房地产业务土地增值税。近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 2,885,498.81 万元、2,959,704.37 万元、2,095,947.63 万元和 1,039,607.02 万元，分别占总负债的 10.01%、8.45%、5.29%和 2.40%。2022 年末，发行人其他流动负债为 2,959,704.37 万元，较 2021 年末增加 74,205.56 万元，增幅 2.57%。2023 年末，发行人其他流动负债为 2,095,947.63 万元，较 2022 年末减少 863,756.74 万元，降幅 29.18%；2024 年 9 月末，发行人其他流动负债为 1,039,607.02 万元，较 2023 年末减少 1,056,340.61 万元，降幅为 50.40%，主要系超短期融资券较上年同期减少所致。

表 近一年及一期发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额
待转销项税额	20,710.04	25,489.34
公司债券	-	0.00
超短期融资券	140,000.00	1,200,000.00
超短期融资券应计利息	984.60	6,104.28
预提税金	877,912.38	864,354.01
合计	**1,039,607.02**	**2,095,947.63**

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，其他科目占比较小。具体情况如下：

（1）长期借款

发行人长期借款科目主要包括银行项目贷款及并购贷款，项目贷款主要是为满足发行人持续增加的轨道交通建设资金需求，与地铁建设和营运长期限相匹配，并购贷款主要用于收购万科股权。近三年及一期末，发行人长期借款分别为

6,472,127.36 万元、7,799,891.77 万元、9,990,137.37 万元和 10,860,568.56 万元，分别占总负债的 22.45%、22.28%、25.21%和 25.09%。2022 年末，公司长期借款较 2021 年末增加 1,327,764.41 万元，增幅 20.52%，主要是由于银行项目贷款及并购贷款提款。2023 年末，公司长期借款较 2022 年末增加 2,190,245.60 万元，增幅 28.08%；2024 年 9 月末，公司长期借款较 2023 年末增加 870,431.19 万元，增幅 8.71%。

（2）应付债券

发行人应付债券客户主要包括存续期公司债、企业债及中期票据。近三年及一期末，发行人应付债券分别为6,563,629.76万元、4,843,583.27万元、5,798,231.80万元和 7,787,328.58 万元，分别占总负债的 22.76%、13.84%、14.63%和 17.99%。2022 年末，公司应付债券较 2021 年末减少 1,720,046.49 万元，降幅 26.21%，主要是由于部分中期票据及公司债到期未续发。2023 年末，公司应付债券较 2022 年末增加 954,648.53 万元，增幅 19.71%；2024 年 9 月末，公司应付债券较 2023 年末增加 1,989,096.78 万元，增幅 34.31%，主要原因为公司利用低息时机，优化债务融资结构，增加中长期债券发行比重。

（3）长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别为 4,616,817.28 万元、7,022,043.34 万元、8,449,224.59 万元和 10,955,690.59 万元，分别占总负债的 16.01%、20.06%、21.32%和 25.31%。2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末增加 2,405,226.06 万元，增幅 52.10%，主要是由于深圳地铁轨道四期工程专项债、四期调整工程专项债、深圳都市圈城际铁路项目债等大幅增加。2023 年末，公司长期应付款较 2022 年末增加 1,427,181.25 万元，增幅 20.32%；2024 年 9 月末，公司长期应付款较 2023 年末增加 2,506,466.00 万元，增幅 29.67%，主要原因为当期新发行政府专项债。

表 近一年及一期末发行人长期应付款分类明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末余额	2023 年末余额
基建项目拨款	2,428,654.34	2,287,321.34
政府专项债	8,677,036.25	6,611,903.25

减：一年内到期的专项应付款	150,000.00	450,000.00
合计	**10,955,690.59**	**8,449,224.59**

（三）盈利能力分析

1．盈利情况分析

表 报告期内发行人利润表及主要盈利指标

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,229,594.04**	**2,515,432.27**	**2,397,578.13**	**1,639,665.86**
减：营业成本	1,214,876.07	2,191,171.97	2,105,938.54	1,333,913.35
营业税金及附加	42,237.86	131,723.18	322,414.77	227,258.86
销售费用	7,331.50	23,813.43	12,663.87	5,381.40
管理费用	59,967.88	102,642.38	105,423.91	116,000.77
研发费用	8,539.95	10,615.05	11,566.76	9,121.71
财务费用	430,944.95	438,131.55	372,082.77	303,121.21
加：其他收益	222,024.11	73,036.44	53,097.40	13,705.37
资产减值损失	-	-5,767.40	-2,761.95	-6,282.21
投资收益	-485,256.06	479,884.14	678,795.57	640,875.14
资产处置收益		2,725.92	-2,717.48	2,127.42
公允价值变动收益	-	-	-	77.89
信用减值损失	-122.83	-3,196.10	-3,701.09	-600.59
二、营业利润	**-797,658.96**	**164,017.70**	**190,199.96**	**294,771.58**
加：营业外收入	928.85	1,240.38	44,534.83	1,808.85
减：营业外支出	395.70	1,395.01	1,822.38	-9.64
三、利润总额	**-797,125.81**	**163,863.08**	**232,912.41**	**296,590.08**
减：所得税费用	10,246.76	84,933.80	146,322.32	7,602.41
四、净利润	**-807,372.56**	**78,929.27**	**86,590.09**	**288,987.67**
减：少数股东损益	2,362.71	23,794.80	-17,696.95	-10,689.68
五、归属于母公司所有者的净利润	**-809,735.27**	**55,134.47**	**104,287.04**	**299,677.35**
营业毛利率（%）	1.19	12.89	12.17	18.65

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
平均总资产回报率（%）	-1.1	0.11	0.14	0.53
加权平均净资产收益率（%）	-2.53	0.25	0.28	0.96

（1）营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,639,665.86 万元、2,397,578.13 万元、2,515,432.27 万元和 1,229,594.04 万元；2022 年营业收入较上年同期增加 757,912.27 万元，增幅 46.22%，主要是由于发行人名下深铁懿府项目结转收入进而站城一体化开发板块收入增加；2023 年营业收入较上年同期增加 117,854.14 万元，增幅 4.92%；2024 年 1-9 月营业收入较去年同期增加 333,443.75 万元，增幅 37.20%，主要原因一是当期社会经济活动向好，地铁客流量同比上升，运营收入有所增加；二是站城一体化项目结转收入，进而站城一体化业务收入增加。

（2）营业成本

近三年及一期，公司营业成本分别为 1,333,913.35 万元、2,105,938.54 万元、2,191,171.97 万元和 1,214,876.07 万元。2022 年公司营业成本较 2021 年增加 772,025.19 万元，增幅 57.88%，主要是由于公司 2022 年正式运营五条新地铁线路，包括 6 号线、8 号线、10 号线、12 号线及 20 号线，导致营业成本增加；2023 年公司营业成本较 2022 年增加 85,233.43 万元，增幅 4.05%，变动较小；2024 年 1-9 月公司营业成本较去年同期增加 219,807.48 万元，增幅为 22.09%，主要原因为当期站城一体化结转成本增加，导致营业成本增加。

（3）投资收益

近三年及一期，公司投资收益分别为 640,875.14 万元、678,795.57 万元、479,884.14 万元和-485,256.06 万元。2022 年较 2021 年增加 37,920.43 万元，增幅 5.92%，变动不大；2023 年较 2022 年减少 198,911.43 万元，降幅 29.30%；2024 年 1-9 月较去年同期减少 857,485.26 万元，主要原因为公司权益法核算的长期股权投资收益下降所致。近三年，发行人投资收益构成情况如下：

表：近三年发行人投资收益主要构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-486,538.25	374,951.92	658,225.36	634,292.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-	100,394.50	-	-
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	378.44	-0.31	63.44	1,581.71
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	-	115.39	88.63	88.63
债权投资持有期间的利息收益	-	3,593.42	18,972.70	4,912.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	903.75	829.21	1,449.60	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	-	-4.16	-
合计	**-485,256.06**	**479,884.14**	**678,795.57**	**640,875.14**

（4）营业利润和净利润

近三年及一期，公司营业利润分别为 294,771.58 万元、190,199.96 万元、164,017.70 万元和-797,658.96 万元；净利润分别为 288,987.67 万元、86,590.09 万元、78,929.27 万元和-807,372.56 万元。2022 年营业利润和净利润较 2021 年减少 104,571.62 万元和 202,397.58 万元，营业利润降幅 35.48%，净利润降幅 70.04%，主要是受宏观经济波动影响，正式运营线路票务收入较上年减少，同时五条新线（6、8、10 号线及 2 号线三期、3 号线南延）转正式运营，地铁运营收支亏损、地铁线路折旧成本和财务利息费用同比增加；2023 年营业利润和净利润较 2022 年减少 26,182.26 万元和 7,660.82 万元，营业利润降幅 13.77%，净利润降幅 8.85%；2024 年 1-9 月营业利润和净利润较去年同期分别减少 768,242.58 万元和 749,684.74 万元，主要原因为公司权益法核算的长期股权投资收益下降所致。

报告期内，公司实现净利润分别为 288,987.67 万元、86,590.09 万元、78,929.27 万元和-807,372.56 万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 299,677.35 万元、104,287.04 万元、55,134.47 万元及-809,735.27 万元，与净利润差异较小。

（5）盈利能力指标分析

近三年及一期，公司营业毛利率分别为 18.65%、12.17%、12.89%和 1.19%。2022 年发行人毛利率较去年下降 6.48 个百分点；2023 年毛利率较上年同期增长

0.72 个百分点；2024 年三季度毛利率较上年同期上升 12.23 个百分点，主要原因为站城一体化收入及运营利润增加。

近三年及一期，公司的加权平均净资产收益率分别为 0.96%、0.28%、0.25%和-2.53%；平均总资产回报率分别为 0.53%、0.14%、0.11%和-1.10%。总资产收益率和净资产收益率都处于相对偏低水平。由于发行人地铁和铁路的建设及运营属于重资产、高成本业务所致。

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	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	7,331.50	23,813.43	12,663.87	5,381.40
管理费用	59,967.88	102,642.38	105,423.91	116,000.77
研发费用	8,539.95	10,615.05	11,566.76	9,121.71
财务费用	430,944.95	438,131.55	372,082.77	303,121.21
期间费用合计	**506,784.28**	**575,202.41**	**501,737.31**	**433,625.09**
占营业收入比重	**41.22%**	**22.87%**	**20.93%**	**26.45%**

近三年及一期，公司期间费用合计分别为 433,625.09 万元、501,737.31 万元、575,202.41 万元和 506,784.28 万元，公司期间费用合计占营业收入比例分别为 26.45%、20.93%、22.87%和 41.22%。

（1）销售费用

2022 年较 2021 年增加 7,282.47 万元，增幅 135.33%，主要是由于 2022 年开盘深铁懿府二期、深铁珑境、深铁璟城项目销售费用增加。2023 年较 2022 年增加 11,149.56 万元，增幅 88.04%；2024 年 1-9 月较去年同期减少 711.12 万元，降幅为 8.84%。

（2）管理费用

2022 年管理费用较 2021 年减少 10,576.86 万元，降幅 9.12%；2023 年管理费用较 2022 年减少 2,781.53 万元，降幅 2.64%；2024 年 1-9 月较去年同期增加 2,834.10 万元，增幅为 4.96%。

（3）财务费用

2022 年财务费用较 2021 年增加 68,961.56 万元，增幅 22.75%；2023 年财务费用较 2022 年增加 66,048.78 万元，增幅 17.75%；2024 年 1-9 月较去年同期增加 124,264.58 万元，增幅为 40.52%，主要系部分线路转固导致利息费用化所致。

（四）现金流量分析

表 近三年及一期发行人合并报表现金流情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	2,723,289.72	3,845,820.04	4,264,833.30	3,598,299.52
经营活动现金流出小计	2,497,278.65	3,500,491.79	3,670,961.55	4,903,469.76
经营活动产生的现金流量净额	**226,011.07**	**345,328.25**	**593,871.74**	**-1,305,170.24**
投资活动现金流入小计	62,193.65	496,718.63	1,014,955.28	827,673.70
投资活动现金流出小计	2,988,305.69	4,568,020.06	6,143,478.53	6,080,912.40
投资活动产生的现金流量净额	**-2,926,112.04**	**-4,071,301.43**	**-5,128,523.24**	**-5,253,238.70**
筹资活动现金流入小计	7,574,940.26	11,353,807.68	9,793,599.74	11,317,458.15
筹资活动现金流出小计	3,996,302.09	8,017,233.48	4,994,427.38	4,201,765.04
筹资活动产生的现金流量净额	**3,578,638.17**	**3,336,574.20**	**4,799,172.36**	**7,115,693.11**
汇率变动产生的现金流量净额	**-**	**135.77**	**0.83**	**-1,033.06**
现金及现金等价物净增加额	**878,537.20**	**-389,263.20**	**264,521.69**	**556,251.12**

1．经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司经营活动现金净流量分别为-1,305,170.24 万元、593,871.74 万元、345,328.25 万元和 226,011.07 万元。2022 年较 2021 年增加 1,899,041.98 万元，增幅 145.50%，主要是由于 2022 年收到留抵退税金额增加 40 亿元，同时收到了 62.96 亿元的地块收益政府补助，并且 2022 年市场化拍地项目减少，经营性拿地支出减少 130 亿元等因素所致；2023 年较 2022 年减少 248,543.49 万元，降幅 41.85%；2024 年 1-9 月较去年同期减少 184,126.92 万元，

降幅 44.89%，主要原因为公司站城一体化开发项目受市场环境影响，销售回款较上年同期有所减少。公司经营活动中地铁和铁路运营带来的收入与现金流较为稳定，经营性现金流波动的主要原因是发行人开发的站城一体化开发项目预售款的变化。

2．投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动现金净流量分别为-5,253,238.70 万元、-5,128,523.24 万元、-4,071,301.43 万元和-2,926,112.04 万元。公司近年来在项目建设、股权投资方面投入较多，使得大量现金流出，因此投资活动产生现金净流量长期为负。近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 5,356,360.17 万元、4,811,200.60 万元、3,881,983.62 万元及 2,724,769.55 万元，发行人投资性活动现金流向主要为地铁项目开发，收益实现方式为票款收益、广告收入等，回收周期相对较长，不会对本期债券偿债能力产生重大不利影响。

3．筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动现金净流量分别为 7,115,693.11 万元、4,799,172.36 万元、3,336,574.20 万元和 3,578,638.17 万元。2022 年较上年度减少 2,316,520.75 万元，降幅为 32.56%，主要是由于 2022 年度偿还债务较 2021 年度上升并适当减少了债券融资规模；2023 年较上年末减少 1,462,598.16 万元，降幅为 30.48%；2024 年 1-9 月较去年同期增加 779,739.69 万元，增幅 27.86%，主要原因为当期偿还债务较去年同期减少。

（五）偿债能力分析

表 报告期内发行人偿债能力情况

项目	2024 年 1-9 月/末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
资产负债率（%）	57.55	55.34	52.91	48.58
流动比率	1.31	1.00	0.92	1.12
速动比率	0.44	0.29	0.28	0.37
EBITDA（亿元）	-	91.48	100.08	95.10
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.43	4.28	4.93

项目	2024 年 1-9 月/末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
EBITDA 利息保障倍数	-	1.16	1.42	1.69

近三年及一期，公司资产负债率分别为 48.58%、52.91%、55.34%和 57.55 %，呈上升缓慢趋势，主要是由于公司中长期投资增加，市场化融资增加，公司资产负债结构总体保持良好状态。

近三年及一期，发行人流动比率分别为 1.12、0.92、1.00 和 1.31，速动比率分别为 0.37、0.28、0.29 和 0.44，总体呈波动趋势。从长期偿债能力来看，公司近三年 EBITDA 有所波动但整体保持较高水平，对本期债券偿付具有较强的覆盖能力。综合来看，公司的偿债能力较高。

（六）运营周转能力分析

表 近三年及一期发行人营运能力指标

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
存货周转率	0.13	0.24	0.24	0.19
应收账款周转率	7.29	14.43	17.52	16.21

近三年及一期，公司的存货周转率分别为 0.19 次/年、0.24 次/年、0.24 次/年和 0.13 次/年，发行人存货主要为站城一体化开发项目的开发成本，该类项目建设期较长，使得存货周转比率较低。

近三年及一期，公司的应收账款周转率分别为 16.21 次/年、17.52 次/年、14.43 次/年和 7.29 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。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务类型结构

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人有息负债规模为 30,120,631.66 万元，占总负债的 69.58%。其中，发行人银行借款余额为 11,612,088.40 万元，占有息负债的 38.55%；银行借款、企业债券和债务融资工具余额合计为 16,673,595.4 万元，占有息负债比重为 55.36%。报告期末，发行人有息债务不存在集中还本付息的情况，有息债务按债务类型的分类情况如下：

表 近三年及一期发行人有息负债总体情况表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	11,612,088.40	38.55	10,774,364.88	40.37	8,995,425.00	38.45	7,645,984.00	39.53
债券融资	9,811,507.00	32.57	9,285,000.00	34.79	9,655,000.00	41.27	8,883,820.00	45.93
其中：公司债券	4,750,000.00	15.77	4,000,000.00	14.99	3,600,000.00	15.39	3,050,000.00	15.77
债务融资工具	4,411,507.00	14.65	4,190,000.00	15.70	3,390,000.00	14.49	3,148,820.00	16.28
企业债券	650,000.00	2.16	1,095,000.00	4.10	2,665,000.00	11.39	2,685,000.00	13.88
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资-专项债	8,677,036.25	28.81	6,611,903.25	24.77	4,703,824.00	20.11	2,804,200.00	14.50
其他融资-外部借款	20,000.00	0.07	20,000.00	0.07	40,000.00	0.17	10,000.00	0.05
合计	**30,120,631.66**	**100.00**	**26,691,268.14**	**100**	**23,394,249.00**	**100**	**19,344,004.00**	**100**

（二）有息债务期限结构

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的有息负债为 2,771,594.56 万元，占有息负债总额比例为 9.20%。有息债务期限结构情况如下所示：

表：截至 2024 年 9 月 30 日发行人有息负债期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
银行贷款	753,082.56	2,270,572.96	925,449.65	7,662,983.23	**11,612,088.40**
债券融资	1,848,512.00	2,362,995.00	1,070,000.00	4,530,000.00	**9,811,507.00**
其中：公司债券	650,000.00	850,000.00	740,000.00	2,510,000.00	**4,750,000.00**
债务融资工具	1,098,512.00	962,995.00	330,000.00	2,020,000.00	**4,411,507.00**
企业债券	100,000.00	550,000.00	-	-	**650,000.00**
非标融资	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-
其他融资-专项债	150,000.00	1,456,000.00	2,230,493.51	4,840,542.74	**8,677,036.25**
其他融资-外部借款	20,000.00	-	-	-	**20,000.00**

合计	**2,771,594.56**	**6,089,567.96**	**4,225,943.16**	**17,033,525.97**	**30,120,631.66**

（三）信用融资与担保融资情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保结构情况如下：

截至 2024 年 9 月末发行人有息负债担保结构情况表

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
银行贷款	11,612,088.40	-	-	-	11,612,088.40
债券融资	9,811,507.00	-	-	-	9,811,507.00
其中：公司债券	4,750,000.00	-	-	-	4,750,000.00
债务融资工具	4,411,507.00	-	-	-	4,411,507.00
企业债券	650,000.00	-	-	-	650,000.00
非标融资	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-
其他融资-专项债	8,677,036.25	-	-	-	8,677,036.25
其他融资-外部借款	20,000.00	-	-	-	20,000.00
合计	**30,120,631.66**	**-**	**-**	**-**	**30,120,631.66**

七、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1．发行人的母公司情况

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

2．发行人的子公司

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”。

3．发行人的合营和联营企业

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”。

4．发行人的其他关联方

序号	其他关联方名称	其他关联方与本集团的关系
1	深圳市润北房地产有限公司	子公司的联营企业之子公司
2	深圳昆瑞商务信息有限公司	子公司的联营企业
3	深圳市润铁房地产咨询有限公司	子公司的联营企业
4	深圳市泰运通房地产开发有限公司	子公司的联营企业
5	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	子公司的联营企业
6	深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	子公司的联营企业
7	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	子公司的合营企业
8	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	联营企业之子公司
9	厦深铁路广东有限公司	参股企业
10	深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	合营企业之分公司

（二）定价依据及定价原则

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

（三）与关联方发生的重大关联交易

1．关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务

表 近两年发行人接受关联方劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2022 年发生额
深圳市深圳通有限公司	接受劳务	2,146.51	1,722.08
深圳市朗通房地产开发有限公司	接受劳务	357.44	157.66
深圳报业地铁传媒有限公司	接受劳务	775.17	592.83

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2022 年发生额
深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	接受劳务	-	2.25
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	接受劳务	-	614.58
厦深铁路广东有限公司	接受劳务	78,484.16	44.87
深圳市现代有轨电车有限公司	接受劳务	-	20.39
深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	接受劳务	8.98	66.91
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	接受劳务	26.86	20.26

（2）销售商品、提供劳务

表 近两年发行人为关联方提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2022 年发生额
郑州中建深铁轨道交通有限公司	提供劳务	2,223.45	47.54
深圳中车轨道车辆有限公司	提供劳务	493.88	883.31
深圳中车轨道车辆有限公司	销售商品	3,647.88	97.56
深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	提供劳务	180.12	75.99
深圳市深圳通有限公司	提供劳务	930.66	765.56
深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	提供劳务	9,145.46	7,573.57
深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	销售商品	3.25	1.24
深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	提供劳务	249.34	75.64
深圳市朗通房地产开发有限公司	提供劳务	474.73	491.85
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	提供劳务	1.98	1.74
深圳报业地铁传媒有限公司	提供劳务	15,220.74	23,667.74
特维尔地铁有限公司(TevelMetroLtd)	提供劳务	34.19	128.05

2．关联担保情况

截至 2024 年 9 月末，发行人不存在关联担保情况。

3．关联方资金拆借余额

表：截至 2023 年末发行人与关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借余额	起始日	到期日
拆入			
深圳市朗通房地产开发有限公司	10,000.00	2022-11-16	2024-11-16
深圳市朗通房地产开发有限公司	10,000.00	2023-12-13	2024-12-13

4．关联方应收应付情况

（1）应收关联方款项

表 近两年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末	2022 年末
应收账款	深圳中车轨道车辆有限公司	3,283.32	292.78
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城酒店分公司	72.69	16.42
应收账款	深圳市深圳通有限公司	6,213.37	2,287.68
应收账款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	1,177.13	1,550.63
应收账款	深圳报业地铁传媒有限公司	12,592.76	12,554.20
应收账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	153.78	389.22
应收账款	深圳市现代有轨电车有限公司	65.15	0.05
应收账款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	235.72	0.42
应收账款	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	3.64	11.35
应收账款	万科企业股份有限公司	-	1.70
应收账款	TEVEL METRO LTD	34.19	-
其他应收款	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	229.50	229.50
其他应收款	深圳市朗通房地产开发有限公司	20.41	21.27
其他应收款	深圳市深圳通有限公司	44.49	238.43
其他应收款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	13.31	315.06
其他应收款	深圳中车轨道车辆有限公司	22.85	282.40

项目名称	关联方	2023 年末	2022 年末
其他应收款	深圳市现代有轨电车有限公司	4.05	0.14
其他应收款	万科企业股份有限公司	470,288.36	440,888.36
其他应收款	深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	14,477.28	11,329.80
其他应收款	深圳市泰运通房地产开发有限公司	150,744.30	-
合同资产	万科企业股份有限公司	-	69.17
合同资产	深圳中车轨道车辆有限公司	350.96	-
合同资产	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	114.27	194.96
债权投资	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	-	20,401.74
一年内到期的非流动资产-债权投资 应计利息	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	-	2,070.48
其他流动资产-债权投资	深圳市润北房地产有限公司	-	3,775.42
其他非流动资产-预付工程款	厦深铁路广东有限公司	58,513.00	-
其他非流动资产-预付工程款	深圳中车轨道车辆有限公司	2,544.90	3,562.86
其他非流动资产-预付土地出让金	深圳市泰运通房地产开发有限公司	-	143,913.00
合计	-	**721,199.43**	**644,397.03**

（2）应付关联方款项

表 近两年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末	2022 年末
短期借款	深圳市朗通房地产开发有限公司	20,000.00	10,000.00
短期借款	深圳市深圳通有限公司	-	30,000.00
短期借款-应计利息	深圳市朗通房地产开发有限公司	-	50.03
短期借款-应计利息	深圳市深圳通有限公司	54.17	592.60
应付账款	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	903.80	891.89
应付账款	深圳市深圳通有限公司	2,384.60	2,788.24
应付账款	深圳报业地铁传媒有限公司	30.19	47.17
应付账款	深圳地铁万科实业发展有限责任公司	11.84	11.84

项目名称	关联方	2023 年末	2022 年末
应付账款	深圳市朗通房地产开发有限公司	68.21	45.79
应付账款	深圳中车轨道车辆有限公司	-	3,562.86
应付账款	深圳市现代有轨电车有限公司	171.41	-
应付账款	厦深铁路广东有限公司	8,404.97	-
其他应付款	深圳市深圳通有限公司	76.51	1,587.01
其他应付款	深圳中车轨道车辆有限公司	16.26	58.56
其他应付款	深圳市现代有轨电车有限公司	10.76	10.76
其他应付款	厦深铁路广东有限公司	2,058.42	2,086.72
其他应付款	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	716.37	716.37
其他应付款	深圳市朗通房地产开发有限公司	447.06	661.72
其他应付款	郑州中建深铁轨道交通有限公司	0.00	0.02
其他应付款	深圳市万科发展有限公司（曾用名：深圳市万科房地产有限公司）	3,428.12	3,428.12
其他应付款	广深港客运专线有限责任公司	20.40	-
其他应付款	深圳报业地铁传媒有限公司	474.00	-
其他应付款	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	154.32	154.32
合同负债	深圳市深圳通有限公司	0.00	3.54
合同负债	深圳市朗通房地产开发有限公司	87.98	87.98
合同负债	深圳中车轨道车辆有限公司	129.98	-
合同负债	深圳市前海深港基金小镇发展有限公司	0.68	-
其他非流动负债	万科企业股份有限公司	149,654.77	149,654.77
其他非流动负债	深圳市润北房地产有限公司	65,170.00	-
其他非流动负债	深圳昆瑞商务信息有限公司	279,559.96	-
其他非流动负债	深圳市润铁房地产咨询有限公司	23,030.00	-
其他非流动负债	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	28,590.15	-
一年内到期的非流动负债	深圳市润北房地产有限公司	34.40	-
一年内到期的非流动负债	深圳昆瑞商务信息有限公司	575.57	-
合计	-	**586,264.89**	**206,440.31**

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

根据深地铁董纪【2013】05 号，发行人董事会审议通过《公司商品房开发项目按揭担保方案（草案）的议案》，截至 2024 年 9 月末，发行人为商品房开发项目按揭贷款客户提供按揭贷款担保的余额为人民币 1,472,524 万元，占 2024 年 9 月末净资产的 4.61%。

截至 2024 年 9 月末，发行人及其子公司无其他对外担保事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2024 年 9 月末，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合计约为 61,314.96 万元，所占净资产的比例较小，未对发行人有效存续及正常经营产生重大不利影响，不属于可能对本期债券构成实质性不利影响的重大违法违规或仲裁诉讼行为。截至 2024 年 9 月末，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：

单位：万元

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
1	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1.华润置地有限公司；2.希润（深圳）地产有限公司；3.润福（深圳）地产有限公司；4.华润置地前海有限公司；5.卓越置业有限公司；6.深圳前海卓越汇康投资发展有限公司；7.中铁二十五局；8.达濠市政建设有限公司；9.第三人：深圳市地铁集团有限公司	保险人代位求偿权纠纷	前海法院、深圳中级人民法院	4,782.94	一审已判决，该案二审发回重审，现一审重审审理当中。

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
2	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1.华润置地有限公司；2.希润（深圳）地产有限公司；3.润福（深圳）地产有限公司；4.华润置地前海有限公司；5.卓越置业有限公司；6.深圳前海卓越汇康投资发展有限公司；7.中铁二十五局；8.达濠市政建设有限公司；9.第三人：深圳市地铁集团有限公司	保险人代位求偿权纠纷	深圳前海合作区人民法院	2,741.25	与上案为同一案件，分次理赔，分次起诉，2021 年 3 月 25 日，地铁集团与太平洋保险公司就剩余赔付款项 27,412,486.06 元达成一致，由向地铁集团完成剩余保险理赔款项的赔付并转让追偿权。太平洋保险深圳分公司就该剩余理赔金额展开了追加的保险人代位求偿权诉讼。各方当事人基本案由与前 2903 号案件一致。我司依旧作为第三人参与该案诉讼，鉴于该案与第 2 项案件关联，2021 年 12 月法院作出裁定中止审理，待前案审结。
3	深圳时尚商业科技集团股份有限公司	深圳地铁集团有限公司	租赁合同纠纷	深圳国际仲裁院	3,229.75	2020 年 1 月 14 日第一次开庭，2020 年 10 月 30 日第二次开庭审理。另，地铁集团以时尚公司拖欠租金为由提起反请求，要求时尚公司支付拖欠的租金以及相应的违约金。2024 年 9 月 2 日，仲裁院作出裁决，驳回时尚公司全部仲裁请求，时尚公司需支付地铁集团租金及律师费等 4,835,454.64 元。
4	深圳市地铁集团有限公司	深圳金丰城科技发展中心有限公司	租赁合同纠纷	龙华区人民法院	1,668.92	2023 年 10 月 16 日地铁集团起诉，金丰城反诉，反诉金额 1,100 万余元。2024 年 4 月 24 日首次开庭，进行举证质证。2024 年 7 月 4 日收到一审判决书，支持地铁集团诉请金额约 1,152.5 万元，驳回金丰城全部反诉请求。双方均已上诉。
5	深圳市地铁集团有限公司	谢国礼	预售合同纠纷	深圳前海合作区人民法院	2,159.69	2022 年 2 月收到本案一审判决书。该判决已生效。我司已申请强制执行，本案现在执行阶段。
6	罗燕	1.深装总建设集团股份有限公司；2.深圳市地铁集团有限公司	装饰装修合同纠纷	深圳市南山区人民法院	1,074.32	2024 年 6 月收到本案诉讼材料，本案已开庭未判决。

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
7	南安市水头康利石材有限公司	1.中建深圳装饰有限公司；2.深圳地铁万科投资发展有限公司；3.深圳市科筑建设管理有限公司	买卖合同纠纷	深圳市罗湖区人民法院	1,207.83	2024 年 3 月收到本案诉讼材料，本案已开庭未判决。
8	林林谦	1.被告：深圳市地铁集团有限公司；2.第三人：广西建工第五建筑工程集团有限公司	债权代位权纠纷	深圳市福田区人民法院	1,993.87	2024 年 6 月收到本案诉讼材料，我方已提起管辖权异议。2024 年 9 月 23 日，收到裁定书，裁定案件移交前海法院管辖。目前尚未收到前海法院开庭通知。
9	深圳市弘茂土石方工程有限公司	1.被告：深圳市地铁集团有限公司；2.第三人：中地君豪高科股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	深圳市光明区人民法院	1,094.35	2024 年 8 月收到本案案件材料，2024 年 10 月 14 日开庭，并于 2024 年 11 月 5 日二次开庭，未判决。
10	华溢仓储物流有限公司	深圳平南铁路有限公司	股东出资纠纷	南山区人民法院	10,000（估值）	2024 年 3 月 4 日一审开庭，该案由南山法院作出一审胜诉判决，判决驳回华溢公司的全部诉讼请求。
11	深圳平南铁路有限公司	1.北京怡泰盛达技术发展有限责任公司；2.第三人：深圳市泛太平洋广告有限公司	执行异议之诉	岳阳市中级人民法院、湖南省高级人民法院	4,000	该案中包含数个执行异议程序，岳阳市中级人民法院已作出裁定追加深铁集团作为被执行人，该执行裁定被湖南省高级人民法院裁定维持，约 2,000 万元执行部分已生效。针对追加平南铁路公司的裁定，平南铁路公司已向岳阳市中级人民法院提起执行异议之诉，该执行异议之诉驳回了平南铁路的诉请，已向湖南省高院提交上诉材料，目前正在审核中。
12	深圳市地铁集团有限公司	1.深圳市五方装饰材料有限公司；2.深圳市五方商业运营科技有限公司；3.第三人：深圳市川成实业发展有限公司	租赁合同纠纷	龙华区人民法院	3,110.47	2024 年 7 月 24 日一审开庭，目前尚未判决。

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
13	深圳市泓达源劳务有限公司	被告一：中铁三局集团有限公司；被告二：深圳市地铁集团有限公司；第三人：中铁三局集团桥隧工程有限公司	建设工程分包合同纠纷	深圳市中级人民法院	13,950.43	原告起诉称，其与中铁三局集团桥隧工程有限公司就 14 号线分别签署七份《建设工程施工劳务分包合同》，现工程已全部竣工并交付使用，但被告一等尚欠原告工程款 139,504,320.27 元。2024 年 5 月 17 日，中铁三局集团有限公司向深圳市中级人民法院提起管辖权异议，主张本案应当适用仲裁解决争议。目前深圳市中级人民法院尚未回复关于管辖权异议的意见。
14	深圳市地铁集团有限公司	被告一：深圳市华城荷坳发展有限公司；被告二：深圳华侨城股份有限公司	委托代建合同纠纷	深圳市福田区人民法院	2,883.51	2023 年 11 月 13 日，深铁集团与深圳市华城荷坳发展有限公司签署《深圳市大运综合交通枢纽项目交通核地下外扩荷坳旧村城市更新项目部分地下空间工程委托代建协议书》。代建协议签订后，华城荷坳公司未按约付款，为维护公司权益，现采取诉讼途径追收代建工程款。该案已在福田法院立案，并已申请诉前诉讼财产保全。
15	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	被告一：深圳市福田区城市更新办公室；被告二：深圳市地铁集团有限公司；被告三：深圳市福田区梅林街道办事处	房屋拆迁补偿合同纠纷	深圳市福田区人民法院	7,417.63	原告称，为支持和配合福田区轨道交通建设工作，于 2017 年 10 月 31 日与三被告签署了《地铁 10 号线梅林东站富国工业区第 2 栋(捷顺大厦)搬迁补偿及安置协议书》，明确约定“捷顺大厦”更新项目应在 2019 年 8 月 31 日前完成实施主体有效确认，否则原告有权要求原址恢复重建，并对各方共他权利和义务进行了约定。协议签署后，“捷顺大厦”被拆除。现城市更新推进缓慢，原告主张要求恢复重建以及相关费用。2024 年 8 月 27 日已开庭，未判决。
合计					**61,314.96**	

（三）重大承诺

截至报告期末，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

1．尚未执行的债权债务重组事宜

本集团子公司市政院于 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。但截至本报告报出日，该偿债商品房未能办理过户手续及实物移交手续，市政院基于谨慎性考虑，未确认对应的工程收入和应收账款，亦未确认该项资产。

2．地铁四号线一期工程移交事项

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

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

最近一年及一期末，发行人受限资产明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	受限原因
保证金	13,253.26	10,967.47	履约保证金、保函保证金、信用证保证金、土地复垦保证金、定期存款
合计	**13,253.26**	**10,967.47**	-

除此之外，发行人存在部分固定资产及无形资产未办妥产权证书的情况，截至 2024 年 9 月末，公司尚未办理产权证的固定资产账面价值为 13.84 亿元，尚未办妥产权证书的土地使用权账面价值为 12.16 亿元。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

评级日期	评级机构	信用评级	评级展望
2024-08-16	中诚信国际	AAA	稳定
2024-07-22	中诚信国际	AAA	稳定
2024-07-17	中诚信国际	AAA	稳定
2024-05-30	中诚信国际	AAA	稳定
2023-07-19	中诚信国际	AAA	稳定
2023-06-25	大公国际	AAA	稳定
2023-06-16	中诚信国际	AAA	稳定
2022-08-04	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-22	中诚信国际	AAA	稳定
2022-06-21	大公国际	AAA	稳定
2022-02-10	中诚信国际	AAA	稳定
2021-08-26	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-29	大公国际	AAA	稳定
2021-06-25	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-24	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-11	中诚信国际	AAA	稳定
2021-06-07	中诚信国际	AAA	稳定
2021-05-31	中诚信国际	AAA	稳定
2021-04-12	中诚信国际	AAA	稳定
2021-03-25	中诚信国际	AAA	稳定
2021-03-11	中诚信国际	AAA	稳定
2021-02-24	中诚信国际	AAA	稳定
2021-01-14	中诚信国际	AAA	稳定

报告期内，发行人主体评级均为 AAA 级，评级展望均为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际信用评级有限责任公司对信用等级的符号及定义如下：

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

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2024 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定。根据《深圳市地铁集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债项评级结果为 AAA。

根据中诚信国际出具的《2024 年度深圳市地铁集团有限公司信用评级报告》，发行人的关注事项如下：

1、债务规模增长较快且未来面临一定的资本支出压力。

2、站城一体化开发业务易受房地产市场及调控政策影响。

3、万科股份经营变化对公司财务表现及资产价值的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。

三、其他重要事项

无。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2024 年 9 月末，发行人与国家开发银行、工商银行、农业银行、中国银行和建设银行等多家金融机构建立了战略合作关系，获得主要贷款银行授信额度 6,264.68 亿元，尚未使用额度为 4,789.55 亿元。

表 截至 2024 年 9 月末发行人及下属子公司银行授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	可用授信额度
1	中国银行	800.00	280.07	519.93
2	农业银行	904.40	196.15	708.25
3	工商银行	604.00	204.30	399.70
4	建设银行	535.78	89.75	446.03
5	交通银行	400.00	50.50	349.50
6	邮储银行	150.00	69.90	80.10
7	国开银行	1,190.00	276.46	913.54

8	招商银行	248.00	163.33	84.67
9	平安银行	130.00	20.01	109.99
10	光大银行	210.00	37.13	172.87
11	民生银行	140.50	17.70	122.80
12	兴业银行	160.00	36.12	123.88
13	宁波银行	190.00	0.10	189.90
14	浦发银行	160.00	17.42	142.58
15	广发银行	65.00	3.80	61.20
16	中信银行	210.00	-	210.00
17	上海银行	60.00	1.80	58.20
18	北京银行	10.00	0.60	9.40
19	浙商银行	55.00	-	55.00
20	华夏银行	12.00	10.00	2.00
21	华兴银行	30.00	-	30.00
合计		**6,264.68**	**1,475.13**	**4,789.55**

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司未发生债务违约。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）

报告期内，发行人及主要子公司发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）如下：

表 发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况

单位：亿元、%、年

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
24 深铁 10	深交所	2024-6-18	-	2039-6-19	15.00	13.00	2.62	13.00	用于补充营运资金	存续中
24 深铁 09	深交所	2024-4-24	-	2034-4-26	10.00	15.00	2.78	15.00	用于偿还发行人到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 08	深交所	2024-4-16	-	2039-4-17	15.00	15.00	2.89	15.00	用于偿还发行人到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 07	深交所	2024-03-19	-	2039-03-21	15.00	16.00	2.99	16.00	用于偿还到期债务和补充营运资金.	存续中
24 深铁 06	深交所	2024-03-08	-	2039-03-11	15.00	25.00	2.96	25.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 05	深交所	2024-03-08	-	2027-03-11	3.00	5.00	2.57	5.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 04	深交所	2024-03-01	-	2034-03-04	10.00	21.00	2.86	21.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 03	深交所	2024-03-01	-	2027-03-04	3.00	10.00	2.60	10.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 02	深交所	2024-02-26	-	2034-02-27	10.00	20.00	2.80	20.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
24 深铁 01	深交所	2024-02-26	-	2027-02-27	3.00	10.00	2.51	10.00	用于偿还,置换到期债务和补充营运资金	存续中
23 深铁 15	深交所	2023-10-12	-	2033-10-16	10.00	15.00	3.34	15.00	将不超过 16.0943 亿元用于偿还到期债务和置换前期用于偿还到期债务的自有资金，剩余部分用于补充流动资金	存续中
23 深铁 14	深交所	2023-10-12	-	2025-10-16	2.00	5.00	2.82	5.00	将不超过 16.0943 亿元用于偿还到期债务和置换前期用于偿还到期债务的自有资金，剩余部分用于补充流动资金	存续中
23 深铁 13	深交所	2023-09-19	-	2033-09-21	10.00	10.00	3.26	10.00	全部用于偿还到期债务	存续中
23 深铁 12	深交所	2023-09-04	-	2033-09-06	10.00	19.00	3.21	19.00	用于偿还到期债务和补充流动资金	存续中
23 深铁 11	深交所	2023-08-17	-	2033-08-21	10.00	13.00	3.14	13.00	全部用于偿还到期债务	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
23 深铁 10	深交所	2023-08-02	-	2033-08-04	10.00	15.00	3.28	15.00	将不超过 15.40 亿元用于偿还到期债务,剩余部分用于补充流动资金	存续中
23 深铁 09	深交所	2023-08-02	-	2025-08-04	2.00	4.00	2.63	4.00	将不超过 15.40 亿元用于偿还到期债务，剩余部分用于补充流动资金	存续中
23 深铁 08	深交所	2023-07-25	-	2033-07-27	10.00	10.00	3.31	10.00	全部用于偿还到期债务	存续中
23 深铁 07	深交所	2023-07-25	-	2025-07-27	2.00	5.00	2.68	5.00	全部用于偿还到期债务	存续中
23 深铁 06	深交所	2023-07-12	2028-07-14	2031-07-14	8.00	16.00	3.05	16.00	将不超过 15.92 亿元用于偿还到期债务，剩余部分用于补充流动资金	存续中
23 深铁 05	深交所	2023-06-20	-	2033-06-26	10.00	20.00	3.38	20.00	全部用于偿还到期债务	存续中
23 深铁 04	深交所	2023-06-20	-	2025-06-26	2.00	10.00	2.75	10.00	全部用于偿还到期债务	存续中
23 深铁 03	深交所	2023-06-08	-	2028-06-12	5.00	25.00	3.10	25.00	用于偿还到期债务和补充流动资金	存续中
23 深铁 02	深交所	2023-04-18	-	2028-04-20	5.00	23.00	3.24	23.00	用于偿还到期债务和补充流动资金	存续中
23 深铁 01	深交所	2023-04-18	-	2026-04-20	3.00	10.00	3.05	10.00	用于偿还到期债务和补充流动资金	存续中
22 深 D10	深交所	2022-12-16	-	2023-12-20	1.00	20.00	3.15	0.00	用于补充流动资金	已兑付
22 深铁 09	深交所	2022-11-11	-	2032-11-15	10.00	14.00	3.43	14.00	用于补充流动资金	存续中
22 深铁 08	深交所	2022-11-11	-	2027-11-15	5.00	10.00	3.08	10.00	用于补充流动资金	存续中
22 深铁 07	深交所	2022-09-22	-	2027-09-26	5.00	15.00	2.90	15.00	用于偿还有息负债和补充流动资金	存续中
22 深铁 06	深交所	2022-08-09	-	2025-08-11	3.00	6.00	2.58	6.00	全部用于补充流动资金	存续中
22 深铁 G5	深交所	2022-06-06	-	2025-06-08	3.00	10.00	2.85	10.00	该期债券品种二的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充城市轨道交通工程等绿色产业项目的流动资金	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
22 深铁 D4	深交所	2022-06-06	-	2023-06-08	1.00	20.00	2.44	0.00	该期债券品种一的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务	已兑付
22 深铁 G3	深交所	2022-04-08	-	2025-04-12	3.00	10.00	2.97	10.00	全部用于补充城市轨道交通工程等绿色产业项目的流动资金	存续中
22 深铁 D2	深交所	2022-04-08	-	2023-04-12	1.00	10.00	2.55	0.00	用于偿还有息债务	已兑付
22 深铁 D1	深交所	2022-03-07	-	2023-03-09	1.00	20.00	2.64	0.00	用于偿还有息债务	已兑付
21 深铁 14	深交所	2021-11-30	-	2023-12-02	2.00	20.00	2.89	0.00	用于子公司出资、偿还有息负债及补充流动资金	已兑付
21 深 D13	深交所	2021-11-17	-	2022-11-19	1.00	30.00	2.77	0.00	用于偿还有息负债	已兑付
21 深 G12	深交所	2021-09-02	-	2031-09-06	10.00	10.00	3.70	10.00	用于项目建设	存续中
21 深 G11	深交所	2021-09-02	-	2026-09-06	5.00	15.00	3.35	15.00	用于项目建设	存续中
21 深 D10	深交所	2021-06-10	-	2022-06-15	1.00	20.00	2.95	0.00	用于补充流动资金	已兑付
21 深铁 09	深交所	2021-04-19	-	2026-04-21	5.00	10.00	3.74	10.00	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	存续中
21 深铁 08	深交所	2021-04-19	-	2024-04-21	3.00	20.00	3.46	0.00	将不超过 2 亿元用于出资全资子公司，项目建设	已兑付
21 深铁 D7	深交所	2021-04-13	-	2022-04-15	1.00	10.00	2.98	0.00	将部分用于偿还公司到期债务，剩余部分用于补充公司营运资金	已兑付
21 深铁 06	深交所	2021-04-01	-	2026-04-06	5.00	5.00	3.80	5.00	用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设	存续中
21 深铁 05	深交所	2021-04-01	-	2024-04-06	3.00	15.00	3.55	0.00	用于出资全资子公司及轨道交通和城际铁	已兑付

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
									路项目建设	
21 深铁 04	深交所	2021-03-15	-	2024-03-17	3.00	10.00	3.63	0.00	将不超过 1 亿元用于出资全资子公司，不超过 17.35 亿元用于补充流动资金，不超过 11.65 亿元支付有息负债本息	已兑付
21 深铁 D3	深交所	2021-03-15	-	2022-03-17	1.00	20.00	3.13	0.00	拟将不超过 1 亿元用于出资全资子公司，不超过 17.35 亿元用于补充流动资金，不超过 11.65 亿元支付有息负债本息	已兑付
21 深铁 02	深交所	2021-03-08	-	2024-03-10	3.00	20.00	3.64	0.00	用于全资子公司出资、补充运营资金及支付有息负债本息	已兑付
21 深铁 G1	深交所	2021-02-26	-	2024-03-02	3.00	10.00	3.50	0.00	用于城市轨道交通项目建设,拟投项目均为电气化轨道交通,属于清洁交通类项目,具备较为明显的碳减排效益	已兑付
公司债小计		-	-	-	-	**700.00**	-	**455.00**	-	-
24 深圳地铁 MTN007B	银行间	2024-9-18	-	2044-9-20	20.00	5.00	2.57	5.00	偿还到期的债务融资工具及银行贷款利息	存续中
24 深圳地铁 MTN007A	银行间	2024-9-18	-	2029-9-20	5.00	16.00	2.21	16.00	偿还到期的债务融资工具及银行贷款利息	存续中
24 深圳地铁 MTN006	银行间	2024-8-22	-	2039-8-26	15.00	21.00	2.60	21.00	偿还有息债务	存续中
24 深圳地铁 MTN005	银行间	2024-8-1	-	2039-8-5	15.00	25.00	2.38	25.00	偿还有息债务	存续中
24 深圳地铁	银行间	2024-7-25	-	2039-7-25	15.00	24.00	2.48	24.00	偿还到期债务融资工具本金	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
MTN004										
24 深圳地铁 MTN003B	银行间	2024-7-8	-	2039-7-10	15.00	10.00	2.61	10.00	补充公司运营资金	存续中
24 深圳地铁 MTN003A	银行间	2024-7-8	-	2034-7-10	10.00	10.00	2.54	10.00	补充公司运营资金	存续中
24 深圳地铁 MTN002	银行间	2024-02-26	-	2034-02-28	10.00	15.00	2.82	15.00	用于偿还债务	存续中
24 深圳地铁 MTN001	银行间	2024-02-21	-	2039-02-23	15.00	23.00	2.90	23.00	用于偿还债务	存续中
23 深圳地铁 MTN006	银行间	2023-10-27	-	2033-10-31	10.00	21.00	3.40	21.00	用于偿还到期债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款	存续中
23 深圳地铁 MTN005	银行间	2023-10-08	-	2033-10-10	10.00	16.00	3.30	16.00	用于偿还到期债务融资工具	存续中
23 深圳地铁 MTN004	银行间	2023-10-08	-	2030-10-10	7.00	17.00	3.27	17.00	用于偿还到期债务融资工具	存续中
23 深圳地铁 MTN003B	银行间	2023-09-20	-	2033-09-22	10.00	15.00	3.27	15.00	用于偿还到期债务融资工具	存续中
23 深圳地铁 MTN003A	银行间	2023-09-20	-	2025-09-22	2.00	10.00	2.78	10.00	用于偿还到期债务融资工具	存续中
23 深圳地铁 MTN002	银行间	2023-04-12	-	2026-04-14	3.00	10.00	3.05	10.00	用于偿还即将到期的债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款	存续中
23 深圳地铁	银行间	2023-04-06	-	2026-04-10	3.00	16.00	3.10	16.00	用于偿还即将到期的债务融资工具	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
MTN001										
22 深圳地铁 MTN003B	银行间	2022-12-07	-	2027-12-09	5.00	3.00	3.69	3.00	用于偿还债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款本金及利息	存续中
22 深圳地铁 MTN003A	银行间	2022-12-07	-	2025-12-09	3.00	8.00	3.42	8.00	用于偿还债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款本金及利息	存续中
22 深圳地铁 MTN002B	银行间	2022-11-28	-	2027-11-30	5.00	14.00	3.37	14.00	用于偿还债券本金及利息，以及银行借款本金及利息	存续中
22 深圳地铁 MTN002A	银行间	2022-11-28	-	2025-11-30	3.00	20.00	3.14	20.00	用于偿还债券本金及利息，以及银行借款本金及利息	存续中
22 深圳地铁 MTN001	银行间	2022-06-22	-	2025-06-24	3.00	15.00	2.92	15.00	用于偿还发行人本部或下属子公司到期债务本金及利息	存续中
21 深圳地铁 MTN007(碳中和债)	银行间	2021-12-09	-	2024-12-13	3.00	20.00	2.70	0.00	用于发行人地铁项目建设	已兑付
21 深圳地铁 MTN006(碳中和债)	银行间	2021-12-02	-	2024-12-06	3.00	20.00	2.98	0.00	用于补充发行人项目建设资金	已兑付
21 深圳地铁 MTN005	银行间	2021-10-09	-	2024-10-12	3.00	30.00	3.32	0.00	用于偿还发行人到期债务融资工具	已兑付
21 深圳地铁 MTN004(碳中和债)	银行间	2021-08-27	-	2026-08-31	5.00	15.00	3.30	15.00	用于发行人地铁项目建设	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
21 深圳地铁 MTN003(碳中和债)	银行间	2021-06-22	-	2026-06-24	5.00	10.00	3.73	10.00	用于补充发行人项目建设资金	存续中
21 深圳地铁 MTN002	银行间	2021-06-07	-	2024-06-09	3.00	10.00	3.43	0.00	用于轨道交通板块项目建设,2.5 亿元用于偿还银行借款本金	已兑付
21 深圳地铁 MTN001	银行间	2021-01-06	-	2024-01-08	3.00	10.00	3.45	0.00	用于补充发行人穗莞深城际轨道交通深圳机场至前海段工程的建设资金和补充发行人本部轨道交通板块营运资金	已兑付
24 深圳地铁 SCP002	银行间	2024-8-28	-	2025-5-26	0.74	14.00	2.07	14.00	偿还债务融资工具本息及金融机构借款	存续中
23 深圳地铁 SCP010	银行间	2023-12-07	-	2024-09-03	0.74	20.00	2.60	0.00	用于偿还到期债务融资工具本金及金融机构借款	已兑付
23 深圳地铁 SCP009	银行间	2023-12-06	-	2024-09-02	0.74	20.00	2.59	0.00	用于偿还到期债务融资工具本金及金融机构借款	已兑付
23 深圳地铁 SCP008	银行间	2023-11-21	-	2024-08-18	0.74	20.00	2.45	0.00	用于偿还到期债务融资工具本金及利息	已兑付
23 深圳地铁 SCP007	银行间	2023-11-10	-	2024-08-09	0.74	28.00	2.46	0.00	用于偿还到期债务融资工具本金，以及金融机构贷款本金及利息	已兑付
23 深圳地铁 SCP006	银行间	2023-07-13	-	2023-10-12	0.25	32.00	2.05	0.00	用于偿还到期债务融资工具本息	已兑付
23 深圳地铁 SCP005	银行间	2023-06-08	-	2024-03-05	0.74	32.00	2.18	0.00	用于偿还到期债务融资工具本息	已兑付

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
23 深圳地铁 SCP004	银行间	2023-02-24	-	2023-11-24	0.74	30.00	2.33	0.00	用于偿还即将到期的债务融资工具	已兑付
23 深圳地铁 SCP003	银行间	2023-02-06	-	2023-11-04	0.74	15.00	2.26	0.00	用于偿还即将到期的债务融资工具	已兑付
23 深圳地铁 SCP002	银行间	2023-01-04	-	2023-09-28	0.73	15.00	2.33	0.00	用于偿还到期债务融资工具本金及利息，偿还到期金融机构借款利息	已兑付
23 深圳地铁 SCP001	银行间	2023-01-03	-	2023-09-27	0.73	20.00	2.40	0.00	用于偿还债券本金	已兑付
22 深圳地铁 SCP007	银行间	2022-08-31	-	2023-05-29	0.74	25.00	1.72	0.00	用于偿还债券本金及利息，以及银行借款本金及利息	已兑付
22 深圳地铁 SCP006(绿色)	银行间	2022-06-13	-	2023-02-10	0.66	15.00	1.89	0.00	用于归还发行人到期的债务融资工具	已兑付
22 深圳地铁 SCP005	银行间	2022-06-02	-	2023-03-03	0.74	30.00	2.00	0.00	用于归还发行人到期超短期融资券	已兑付
22 深圳地铁 SCP004	银行间	2022-04-19	-	2023-01-16	0.74	20.00	2.05	0.00	用于偿还到期债券	已兑付
22 深圳地铁 SCP003	银行间	2022-04-14	-	2023-01-10	0.74	14.00	2.00	0.00	拟用于偿还债券本金及利息，以及金融机构借款	已兑付
22 深圳地铁 SCP002	银行间	2022-03-16	-	2022-09-13	0.49	20.00	2.00	0.00	用于偿还债券本金及利息，以及银行借款利息	已兑付
22 深圳地铁	银行间	2022-02-16	-	2022-11-14	0.74	20.00	2.09	0.00	用于归还发行人到期超短期融资券	已兑付

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
SCP001										
21 深圳地铁 SCP008	银行间	2021-12-09	-	2022-06-08	0.49	30.00	2.50	0.00	用于归还到期债券	已兑付
21 深圳地铁 SCP007	银行间	2021-10-28	-	2022-04-27	0.49	15.00	2.50	0.00	用于补充地铁运营过程中因动力成本，维修成本，人力成本等运营成本支出而产生的营运资金需求	已兑付
21 深圳地铁 SCP006(绿色)	银行间	2021-09-22	-	2022-06-17	0.73	15.00	2.35	0.00	用于 14 个城市轨道交通项目配套建设与营运资金	已兑付
21 深圳地铁 SCP005	银行间	2021-07-28	-	2022-04-25	0.74	30.00	2.35	0.00	用于偿还到期债券，补充地铁营运资金	已兑付
21 深圳地铁 SCP004	银行间	2021-06-15	-	2021-10-14	0.33	30.00	2.30	0.00	用于偿还金融机构借款,10 亿元用于补充营运资金	已兑付
21 深圳地铁 SCP003	银行间	2021-05-27	-	2022-02-22	0.74	20.00	2.58	0.00	用于补充地铁营运资金需求	已兑付
21 深圳地铁 SCP002	银行间	2021-04-27	-	2021-08-26	0.33	20.00	2.41	0.00	用于偿还债务融资工具，补充地铁营运资金需求	已兑付
21 深圳地铁 SCP001	银行间	2021-03-29	-	2021-12-24	0.74	30.00	2.85	0.00	用于偿还债务融资工具	已兑付
债务融资工具小计	-	-	-	-	-	**1,009.00**	-	**353.00**	-	-
22 深铁绿色	深交所/	2022-02-18	-	2025-02-22	3.00	10.00	2.70	10.00	用于补充轨道交通工程，综合交通枢纽和	存续中

证券简称	发行场所	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途	截至募集说明书签署日存续及偿还情况
债 01	银行间								城际铁路等绿色项目的营运资金	
21 深地铁债 06	深交所/银行间	2021-08-18	-	2026-08-20	5.00	10.00	3.36	10.00	用于轨道交通工程，综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设	存续中
21 深地铁债 05	深交所/银行间	2021-08-18	-	2024-08-20	3.00	10.00	3.05	0.00	用于补充公司营运资金	已兑付
21 深地铁债 04	深交所/银行间	2021-07-08	-	2026-07-12	5.00	10.00	3.53	10.00	用于轨道交通工程，综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设	存续中
21 深地铁债 03	深交所/银行间	2021-07-08	-	2024-07-12	3.00	10.00	3.25	0.00	用于补充公司营运资金	已兑付
21 深地铁债 02	深交所/银行间	2021-01-22	-	2026-01-26	5.00	5.00	3.80	5.00	用于轨道交通工程等项目建设，补充公司流动资金	存续中
21 深地铁债 01	深交所/银行间	2021-01-22	-	2024-01-26	3.00	20.00	3.59	0.00	用于补充公司流动资金	已兑付
企业债小计	-	-	-	-	-	**75.00**	-	**35.00**	-	-
23 深铁优	深交所	2023-12-06	-	2040-12-06	17.00	15.46	3.29	15.46	-	存续中
23 深铁 EA	深交所	2023-12-06	-	2040-12-06	17.00	2.64	-	0.90	-	存续中
23 深铁 EB	深交所	2023-12-06	-	2040-12-06	17.00	1.22	-	1.22	-	存续中
深铁 1 优	深交所	2023-10-30	2026-07-15	2041-07-15	17.71	19.00	2.92	18.15	-	存续中
深铁 1 次	深交所	2023-10-30	-	2041-07-15	17.71	1.00	-	1.00	-	存续中
资产支持证券小计	-	-	-	-	-	**39.32**	-	**36.73**		-
合计	-	-	-	-	-	**1,823.32**	-	**879.73**	-	-

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已获注册尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

主体名称	获取批文场所	债券产品类型	批文额度	剩余未发行额度	募集资金用途	批文到期日
深圳市地铁集团有限公司	银行间交易商协会	超短期融资券	200	157	偿还到期债务融资工具	2025-6-1
深圳市地铁集团有限公司	银行间交易商协会	中期票据	300	60	偿还有息债务	2025-8-2
深圳市地铁集团有限公司	证监会	企业债券	120	120	补充营运资金和符合国家产业政策的轨道交通工程项目建设	2025-11-20
深圳市地铁集团有限公司	证监会	公募公司债券	150	150	110 亿元用于偿还存量公司债券，剩余部分拟用于补充营运资金、偿还银行贷款及其他债务等法律法规允许的用途。	2026-11-21
合计			**770**	**487**		

（五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

表 截至募集说明书签署日发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
1	24 深铁 10	公开发行	2024-06-18	-	2039-06-19	15.00	13.00	2.62	13.00	用于补充营运资金
2	24 深铁 09	公开发行	2024-04-24	-	2034-04-26	10.00	15.00	2.78	15.00	用于偿还发行人到期债务和补充营运资金
3	24 深铁 08	公开发行	2024-04-16	-	2039-04-17	15.00	15.00	2.89	15.00	用于偿还发行人到期债务和补充营运资金
4	24 深铁 07	公开发行	2024-03-19	-	2039-03-21	15.00	16.00	2.99	16.00	用于偿还发行人到期债务和补充营运资金
5	24 深铁 06	公开发行	2024-03-08	-	2039-03-11	15.00	25.00	2.96	25.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
6	24 深铁 05	公开发行	2024-03-08	-	2027-03-11	3.00	5.00	2.57	5.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
7	24 深铁 04	公开发行	2024-03-01	-	2034-03-04	10.00	21.00	2.86	21.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
8	24 深铁 03	公开发行	2024-03-01	-	2027-03-04	3.00	10.00	2.60	10.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
9	24 深铁 02	公开发行	2024-02-26	-	2034-02-26	10.00	20.00	2.80	20.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
10	24 深铁 01	公开发行	2024-02-26	-	2027-02-26	3.00	10.00	2.51	10.00	用于偿还、置换到期债务和补充营运资金
11	23 深铁 15	公开发行	2023-10-12	-	2033-10-16	10.00	15.00	3.34	15.00	用于偿还到期债务和置换前期用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资金
12	23 深铁 14	公开发行	2023-10-12	-	2025-10-16	2.00	5.00	2.82	5.00	用于偿还到期债务和置换前期用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
										金
13	23 深铁 13	公开发行	2023-09-19	-	2033-09-21	10.00	10.00	3.26	10.00	用于偿还到期债务
14	23 深铁 12	公开发行	2023-09-05	-	2033-09-05	10.00	19.00	3.21	19.00	用于偿还到期债务和补充流动资金
15	23 深铁 11	公开发行	2023-08-18	-	2033-08-18	10.00	13.00	3.14	13.00	用于偿还到期债务
16	23 深铁 10	公开发行	2023-08-02	-	2033-08-04	10.00	15.00	3.28	15.00	用于偿还到期债务和补充流动资金
17	23 深铁 09	公开发行	2023-08-02	-	2025-08-04	2.00	4.00	2.63	4.00	用于偿还到期债务和补充流动资金
18	23 深铁 08	公开发行	2023-07-25	-	2033-07-27	10.00	10.00	3.31	10.00	用于偿还到期债务
19	23 深铁 07	公开发行	2023-07-25	-	2025-07-27	2.00	5.00	2.68	5.00	用于偿还到期债务
20	23 深铁 06	公开发行	2023-07-12	2028-07-14	2031-07-14	8.00	16.00	3.05	16.00	偿还有息债务和补充流动资金
21	23 深铁 05	公开发行	2023-06-20	-	2033-06-26	10.00	20.00	3.38	20.00	用于偿还到期债务
22	23 深铁 04	公开发行	2023-06-20	-	2025-06-26	2.00	10.00	2.75	10.00	用于偿还到期债务
23	23 深铁 03	公开发行	2023-06-08	-	2028-06-12	5.00	25.00	3.10	25.00	偿还到期债务和补充流动资金
24	23 深铁 02	公开发行	2023-04-18	-	2028-04-20	5.00	23.00	3.24	23.00	偿还到期债务和补充流动资金
25	23 深铁 01	公开发行	2023-04-18	-	2026-04-20	3.00	10.00	3.05	10.00	偿还到期债务和补充流动资金
26	22 深铁 09	公开发行	2022-11-11	-	2032-11-15	10.00	14.00	3.43	14.00	补充流动资金
27	22 深铁 08	公开发行	2022-11-11	-	2027-11-15	5.00	10.00	3.08	10.00	补充流动资金

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
28	22 深铁 07	公开发行	2022-09-22	-	2027-09-26	5.00	15.00	2.90	15.00	偿还有息负债和补充流动资金
29	22 深铁 06	公开发行	2022-08-09	-	2025-08-11	3.00	6.00	2.58	6.00	补充流动资金
30	22 深铁 G5	公开发行	2022-06-06	-	2025-06-08	3.00	10.00	2.85	10.00	补充城市轨道交通工程等绿色产业项目的流动资金
31	22 深铁 G3	公开发行	2022-04-08	-	2025-04-12	3.00	10.00	2.97	10.00	补充城市轨道交通工程等绿色产业项目的流动资金
32	21 深 G12	公开发行	2021-09-02	-	2031-09-06	10.00	10.00	3.70	10.00	用于项目建设
33	21 深 G11	公开发行	2021-09-02	-	2026-09-06	5.00	15.00	3.35	15.00	用于项目建设
34	21 深铁 09	公开发行	2021-04-19	-	2026-04-21	5.00	10.00	3.74	10.00	用于出资全资子公司和用于轨道交通和城际铁路项目建设
35	21 深铁 06	公开发行	2021-04-01	-	2026-04-06	5.00	5.00	3.80	5.00	出资全资子公司及轨道交通和城际铁路项目建设
36	20 深铁 G4	公开发行	2020-09-24	-	2025-09-28	5.00	20.00	4.08	20.00	用于轨道交通项目建设,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
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	**475.00**	-	**475.00**	-
1	24 深圳地铁 SCP004	银行间	2024-12-09	-	2025-09-05	0.74	16.00	1.82	16.00	用于偿还银行贷款及支付债券利息
2	24 深圳地铁 SCP003	银行间	2024-11-25	-	2025-08-23	0.74	13.00	1.98	13.00	偿还到期债务融资工具及银行贷款

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
3	24 深圳地铁 MTN009B	银行间	2024-10-28	-	2034-10-30	10.00	10.00	2.90	10.00	偿还债务融资工具利息及金融机构借款
4	24 深圳地铁 MTN009A	银行间	2024-10-28	-	2029-10-30	5.00	7.00	2.53	7.00	偿还债务融资工具利息及金融机构借款
5	24 深圳地铁 MTN008B	银行间	2024-10-08	-	2034-10-10	10.00	5.00	2.80	5.00	偿还债务融资工具本息及银行贷款本息
6	24 深圳地铁 MTN008A	银行间	2024-10-08	-	2029-10-10	5.00	10.00	2.59	10.00	偿还债务融资工具本息及银行贷款本息
7	24 深圳地铁 MTN007B	银行间	2024-09-18	-	2044-09-20	20.00	5.00	2.57	5.00	偿还到期的债务融资工具及银行贷款利息
8	24 深圳地铁 MTN007A	银行间	2024-09-18	-	2029-09-20	5.00	16.00	2.21	16.00	偿还到期的债务融资工具及银行贷款利息
9	24 深圳地铁 SCP002	银行间	2024-08-28	-	2025-05-26	0.74	14.00	2.07	14.00	偿还债务融资工具本息及金融机构借款
10	24 深圳地铁 MTN006	银行间	2024-08-22	-	2039-08-26	15.00	21.00	2.60	21.00	偿还有息债务
11	24 深圳地铁 MTN005	银行间	2024-08-01	-	2039-08-05	15.00	25.00	2.38	25.00	偿还有息债务
12	24 深圳地铁 MTN004	银行间	2024-07-25	-	2039-07-25	15.00	24.00	2.48	24.00	偿还到期债务融资工具本金
13	24 深圳地铁 MTN003B	银行间	2024-07-08	-	2039-07-10	15.00	10.00	2.61	10.00	补充公司运营资金
14	24 深圳地铁 MTN003A	银行间	2024-07-08	-	2034-07-10	10.00	10.00	2.54	10.00	补充公司运营资金

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
15	24 深圳地铁 MTN002	公开发行	2024-02-26	-	2034-02-28	10.00	15.00	2.82	15.00	偿还到期债务融资工具及金融机构借款
16	24 深圳地铁 MTN001	公开发行	2024-02-21	-	2039-02-23	15.00	23.00	2.90	23.00	偿还到期债务融资工具及金融机构借款
17	23 深圳地铁 MTN006	公开发行	2023-10-27	-	2033-10-31	10.00	21.00	3.40	21.00	偿还到期债务融资工具本息及金融机构借款
18	23 深圳地铁 MTN005	公开发行	2023-10-08	-	2033-10-10	10.00	16.00	3.30	16.00	偿还到期债务融资工具本金
19	23 深圳地铁 MTN004	公开发行	2023-10-08	-	2030-10-10	7.00	17.00	3.27	17.00	偿还到期债务融资工具本息
20	23 深圳地铁 MTN003B	公开发行	2023-09-20	-	2033-09-22	10.00	15.00	3.27	15.00	偿还到期债务融资工具本息
21	23 深圳地铁 MTN003A	公开发行	2023-09-20	-	2025-09-22	2.00	10.00	2.78	10.00	偿还到期债务融资工具本息
22	23 深圳地铁 MTN002	公开发行	2023-04-12	-	2026-04-14	3.00	10.00	3.05	10.00	偿还即将到期的债务融资工具本金及利息,以及金融机构贷款
23	23 深圳地铁 MTN001	公开发行	2023-04-06	-	2026-04-10	3.00	16.00	3.10	16.00	偿还即将到期的债务融资工具
24	22 深圳地铁 MTN003B	公开发行	2022-12-07	-	2027-12-09	5.00	3.00	3.69	3.00	偿还债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款本金及利息
25	22 深圳地铁 MTN003A	公开发行	2022-12-07	-	2025-12-09	3.00	8.00	3.42	8.00	偿还债务融资工具本金及利息，以及金融机构贷款本金及利息.
26	22 深圳地铁 MTN002B	公开发行	2022-11-28	-	2027-11-30	5.00	14.00	3.37	14.00	偿还债券本金及利息，以及银行借款本金及利息
27	22 深圳地铁 MTN002A	公开发行	2022-11-28	-	2025-11-30	3.00	20.00	3.14	20.00	偿还债券本金及利息，以及银行借款本金及利息
28	22 深圳地铁 MTN001	公开发行	2022-06-22	-	2025-06-24	3.00	15.00	2.92	15.00	偿还发行人本部或下属子公司到期债务本金及利息.

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
29	21 深圳地铁 MTN004(碳中和债)	公开发行	2021-08-27	-	2026-08-31	5.00	15.00	3.30	15.00	用于发行人地铁项目建设
30	21 深圳地铁 MTN003(碳中和债)	公开发行	2021-06-22	-	2026-06-24	5.00	10.00	3.73	10.00	补充发行人项目建设资金
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	**414.00**	-	**414.00**	-
1	22 深铁绿色债 01	公开发行	2022-02-18	-	2025-02-22	3.00	10.00	2.70	10.00	补充轨道交通工程,综合交通枢纽和城际铁路等绿色项目的营运资金
2	21 深地铁债 06	公开发行	2021-08-18	-	2026-08-20	5.00	10.00	3.36	10.00	用于轨道交通工程,综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设
3	21 深地铁债 04	公开发行	2021-07-08	-	2026-07-12	5.00	10.00	3.53	10.00	用于轨道交通工程,综合交通枢纽和城际铁路等符合国家产业政策的项目建设
4	21 深地铁债 02	公开发行	2021-01-22	-	2026-01-26	5.00	5.00	3.80	5.00	用于轨道交通工程等项目建设和补充公司流动资金
5	20 深地铁债 01	公开发行	2020-04-23	-	2027-04-28	7.00	30.00	3.46	30.00	用于深圳地铁三期工程、深圳地铁四期工程、深圳地铁综合枢纽配套工程和深圳地铁同步建设工程
企业债券小计		-	-	-	-	-	**65.00**	-	**65.00**	-
1	23 深铁优	非公开发行	2023-12-06	-	2040-12-06	17.01	15.46	3.29	15.46	-
2	23 深铁 EA	非公开发行	2023-12-06	-	2040-12-06	17.01	2.64	-	0.90	-

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	截至募集说明书签署日债券余额	募集资金用途
3	23 深铁 EB	非公开发行	2023-12-06	-	2040-12-06	17.01	1.22	-	1.22	-
4	深铁 1 优	非公开发行	2023-10-30	2026-07-15	2041-07-15	17.72	19.00	2.92	18.15	-
5	深铁 1 次	非公开发行	2023-10-30	-	2041-07-15	17.72	1.00	-	1.00	-
资产支持证券小计		-	-	-	-	-	**39.32**		**36.73**	
合计		-	-	-	-	-	**993.32**	-	**990.73**	-

（六）发行人及重要子公司失信情况

发行人及其重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其它失信单位情况。

（七）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

假设本期债券发行规模为 20 亿元，本期债券发行完毕后发行人累计公开发行公司债券（含企业债券）余额为人民币 560.00 亿元，占公司截至 2024 年 9 月 30 日合并财务报表口径净资产（3,193.65 亿元）的比例为 17.53%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的本期债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。但对债券交易，中国目前还没有有关的具体规定。因此，截至募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

本公司严格按照《证券法》、《管理办法》、《公司章程》等文件的相关规定，履行信息披露及持续性义务，持续做好债券持有人权益保护工作，安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理。

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、证券业协会及深交所等机构的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其公司债券兑付的重大事项的信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，防范偿债风险。

一、信息披露管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

未公开信息是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及中国证监会和证券交易所要求披露的信息。

公司应当在下列事项发生时，及时履行重大事项信息披露义务：

1．董事会或者监事会就该重大事项形成决议时；

2．有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3.董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时。

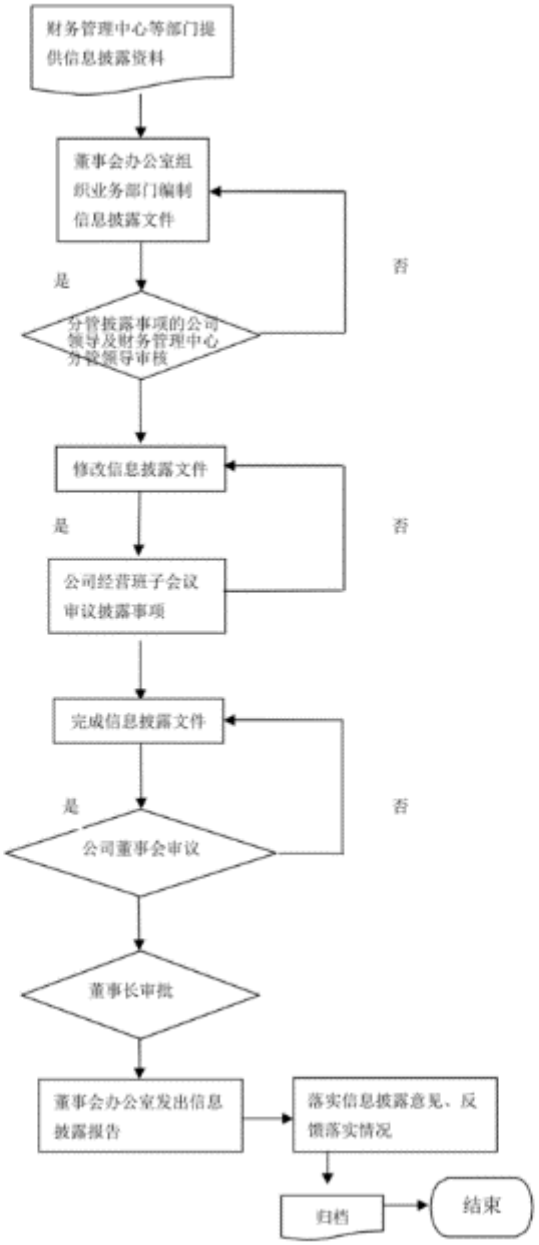
4．收到相关主管部门决定或通知时。

在上述规定的事项发生之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现状、可能影响事项进展的风险因素：

1．该重大事项难以保密；

2．该重大事项已经泄露或者市场出现传闻。

根据《深圳市地铁集团有限公司信息披露管理制度》，深圳市地铁集团有限公司信息传递、审核和披露流程如下：



（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司董事会办公室为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关各项工作。

公司董事长为信息披露事务管理的负责人，董事会办公室主任为具体实施信息披露事务管理制度的负责人。定期报告、临时报告由公司财务管理中心等业务

主管部门提供信息披露内容，由董事会办公室组织业务主管部门起草和编制公司信息披露文件，按规定报董事会审议。

公司信息披露事务管理的负责人的职位为其履职提供了保障。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

发行人董事、监事、高级管理人员及信息披露业务部门应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

发行人及其董事、监事、高级管理人员等不得泄漏内部信息，不得进行内幕交易。

发行人董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

发行人监事会对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在的违法违规问题的，有权组织调查并提出处理建议。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司披露的信息分为定期报告与临时报告两种形式。定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。

临时报告是指发生可能影响公司偿债能力的重大事项时，需向市场披露的信息。公司重大事项包括：

1．公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化；

2．债券信用评级发生变化；

3．公司生产经营的外部条件发生重大变化；

4．企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

5．公司发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；

6．公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；

7. 公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

8．公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；

9．公司发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；

10．公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；

11．公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行责任；

12．公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

13．公司涉及需要说明的市场传闻；

14．公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

15. 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

16．公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

17．公司对外提供重大担保；

18．监管机构规定的其他事项。

在债券存续期内，每年4月30日以前，披露要求的上一年度的年度报告和审计报告；每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

发行人涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度遵照《深圳市地铁集团有限公司信息披露管理制度》执行。

二、投资者关系管理的相关制度安排

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。

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

三、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起二个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深圳证券交易所相关定期报告编制要求。

四、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深圳证券交易所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划和保障措施

（一）偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定资金运用计划，合理调度配合，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

本期债券的起息日为2025年1月6日。本期债券的付息日期为2026年至2035年每年的1月6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。本期债券的兑付日期为2035年1月6日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

1、地铁和铁路运营板块稳定的收入

地铁和铁路运营收入是深圳地铁稳定的收入来源和现金流支撑，2023年度深圳地铁运营业务日均客运量达到682.78万人次。随着地铁线路的开通，深圳地铁交通网日益完善，深圳地铁的地铁和铁路运营收入也在逐渐提升。近三年及一期，深圳地铁的地铁、铁路运营及管理设计等收入分别为67.42亿元、77.33亿元、102.49亿元和75.27亿元，保持稳定增长趋势。

地铁沿线上盖物业的综合开发也是发行人的重要经营活动之一。深圳市政府全力支持发行人开展轨道交通上盖空间物业开发，按照地铁建设、运营资金需求配置相应上盖空间资源，将上盖空间物业开发收益用于补偿发行人地铁和铁路运营的亏损。近三年及一期，发行人站城一体化开发收入分别为95.71亿元、160.48亿元、147.23亿元和46.12亿元，处于波动增长趋势。

因此，未来公司充足的经营性现金流将是按时偿付本期公司债券的主要来源。

2、雄厚的资金投入

发行人负责深圳地区的地铁线路建设和运营，深圳市政府每年会向发行人拨付大量地铁线路建设及代建项目资金，为发行人带来充裕现金流，自 2008 年以来，发行人累计政府各项资金投入超过 2,000 亿元，雄厚的财政资金投入，为发行人带来充裕的现金流，有力的保障了本期公司债券的还本付息。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2024 年 9 月 30 日，发行人流动资产余额为 14,581,528.86 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、通畅的外部融资渠道

在当前市场信贷面较为趋紧的情况下，公司信贷融资规模并未受到较大影响，各家银行对发行人的信贷支持力度依旧较强。此外，公司针对当前市场环境，积极尝试融资产品的创新，与多家银行、信托公司、保险公司进行融资组合产品的洽谈，积极拓展融资渠道，形成了极强的筹资能力。

截至 2024 年 9 月末，发行人从国内各家银行获得的综合授信额度为 6,264.68 亿元，已使用额度为 1,475.13 亿元，未使用额度为 4,789.55 亿元。即使公司出现临时性现金不足，也完全有能力通过其他融资渠道进行周转以偿付到期债务。

因此，通畅的外部融资渠道将是公司按期偿还本期公司债券本息的有力支撑。

（三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿

付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人于发行前指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。偿债资金来源将主要来源于公司日常经营所产生的现金流及其他法律法规允许的其他途径。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况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利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见募集说明书第十节“投资者保护机制/六、债券持有人会议”。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债办法》的要求，聘请中金公司担任本期债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债办法》、《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、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。

二、违约事项及纠纷解决机制

发行人保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息）。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的。

（5）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“第十节 投资保护机制/五、违约事项及纠纷解决机制/（一）违约情形及认定”第5项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“第十节 投资保护机制/五、违约事项及纠纷解决机制/（一）违约情形及认定”第5项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地深圳地区有管辖权的法院提起诉讼。

2. 如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本对争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

三、债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。本小节中，“本规则”指《债券持有人会议规则》。

第一章 总则

1.1为规范深圳市地铁集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本

期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，

应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、

就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

四、债券受托管理人

发行人与本期债券受托管理人签订《债券受托管理协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意该《债券受托管理协议》。

本章仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

（一）债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

1. 债券受托管理人的名称及基本情况

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：陈亮

联系人：杨曦、李欢、成定环、王家琛

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 8 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

2. 《债券受托管理协议》签订情况

发行人与中国国际金融股份有限公司按照相关法律法规和规定要求签订了《债券受托管理协议》。

3. 债券受托管理人与发行人的利害关系情况

除作为本期债券发行的主承销商之外，中金公司与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（二）《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。本小节中，“甲方”指发行人，“乙方”指中金公司，“债券受托管理协议”、“本协议”指《债券受托管理协议》。

第一条 定义及解释

1.1 除非本条或本协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本次债券”指甲方依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 150 亿元的公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指《深圳市地铁集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》中约定的本期债券条款。

“承销协议”指甲方和本期债券主承销商签署的《深圳市地铁集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》及其所有修订和补充。

“募集说明书”指由甲方签署的《深圳市地铁集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》。

“债券持有人会议规则”指由甲方、乙方签署的《深圳市地铁集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》

“人民币”指中国的法定货币。

“生效日”指本协议第 15.1 条规定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有法律约束力。

“协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“债券持有人”或“登记持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“协会”指中国证券业协会。

“交易所”指深圳证券交易所。

“登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他登记机构。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“募集资金专项账户”指甲方设立的，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转的专门账户。

“信用风险管理”指甲方、乙方及其他相关机构，在本次债券存续期内持续动态监测、排查、预警本次债券信用风险，及时主动采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，以及投资者依法维护合法权益的行为。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前

向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确

保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

3.6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。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。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.6.6　信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

3.6.7　信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8　信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9　甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10　债券上市交易期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。甲方应当在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.11　甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

甲方的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7　本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券增信措施的相关承诺和义务，确保增信措施得以有效落实，保护持有人权益。

发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度披露相关信息，切实保护持有人权益。

3.9 在本期债券存续期间，甲方半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 40%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在甲方披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制甲方继续新增关联方借款的规模，并规定甲方不履行会议决议应当承担的责任。甲方应当无条件履行债券持有人会议决议。

上款所述新增关联方占款是指甲方控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用甲方资金累计新增额度。

3.10　在本期债券存续期间，甲方半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 40%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在甲方披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制甲方继续新增对外担保的规模，并规定甲方不履行会议决议应当承担的责任。甲方应当无条件履行债券持有人会议决议。

3.11　本协议 3.10 条所称对外担保应扣减甲方提供的反担保额度，即因第三方向甲方或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

3.12　甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

3.13　债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。3.14　预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施包括但不限于：暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

3.15　甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第3.14条执行。

3.16　甲方预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.17　甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.18　本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.19　甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

3.20　甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.21　甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（一）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（三）根据本协议第 3.12 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（四）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.22　甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

3.23　受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.24　在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.25　甲方应当根据本协议的相关规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.26　本期债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当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。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.27　甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.28　在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后15个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后15个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.29　甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.30　甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.31　甲方承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，甲方将进行披露。

3.32　甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1　乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2　乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范

运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5　在本期债券存续期内，乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6　乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本协议第3.6条的规定的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7　乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.8　出现本协议第3.7条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9　乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10　乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11　乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12　乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.14 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13　本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.14　甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.15　乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.16　甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（三）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；

（四）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.18 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.19 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权乙方履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。甲方履行募集说明书承诺须要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制。

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23　除法律、法规和规则禁止外，乙方原则上在得到甲方的同意后可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.24　乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

第五条 乙方的报酬及费用

5.1　除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方为履行本期债券受托管理人责任而向甲方收取的受托管理报酬根据承销协议的相关约定另行计算和支付。以上受托管理费仅为乙方开展受托管理工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2　本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证，并经甲方审核确认后五个工作日内向乙方支付。

5.3　甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）偿债能力和意愿分析；

（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

6.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

（一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

（一）遵守募集说明书的相关约定；

（二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形；

（三）截至本协议签署，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）甲方以及本期债券的债券持有人认可并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他业务活动（包括如投资顾问、资

产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

8.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自第9.4条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十条 信用风险管理

10.1　为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本次债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（六）配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3　乙方应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促甲方披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促甲方采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4　乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

第十一条 陈述与保证

11.1　甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.2　乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.3 在业务合作期间，甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。甲乙双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

（一）不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（二）不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

（三）不得向对方工作人员进行商业贿赂；

（四）不以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

11.4 甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向乙方披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

12.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十三条 违约责任

13.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及本协议的规定追究违约方的违约责任。

13.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害，但因乙方在本期债券存续期间重

大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。若因乙方原因，导致甲方遭受损失、责任和费用，乙方应对甲方给予赔偿

13.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

14.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

14.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十五条 协议的生效、变更及终止

15.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之日起生效。本协议的有效期自其生效之日至本期债券全部还本付息终结之日。

15.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

15.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

（一）本期债券期限届满，甲方按照约定还本付息完毕并予以公告的；

（二）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；

（三）本期债券期限届满前，甲方提前还本付息并予以公告的；

（四）按照本协议第9.2条约定的情形而终止。

15.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由乙方担任，如未作特殊说明，本协议适用于本次债券分期发行的每一期债券，甲方、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

第十六条 通知

16.1 本协议项下有关甲方与乙方之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

本协议双方的通讯联系方式如下：

甲方通讯地址：深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

甲方收件人/联络人：苏林、赖哲

甲方传真：0755-82940080

乙方通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座8层

乙方收件人/联络人：杨曦、李欢、成定环、王家琛

乙方传真：010-65051156

16.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

16.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期；

（四）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

16.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十七条 终止上市后相关事项

17.1　如果本次债券终止上市，甲方将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于债券的托管、登记等相关服务。

17.2　受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

第十八条 附则

18.1　本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

18.2　本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行；如本协议条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

18.3　本协议所称的“以上”包括本数；所称的 “超过”不包括本数。

18.4　本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：深圳市地铁集团有限公司

住所： 广东省深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层

法定代表人： 辛杰

联系人： 苏林、赖哲

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： 陈亮

联系人： 杨曦、李欢、成定环、王家琛

联系地址： 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座28层

联系电话： 010-65051166

传真： 010-65051156

邮政编码： 100004

（三）联席主承销商：平安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国开证券股份有限公司

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、王钰、郭锦智、刘浩文
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 22-25 层
联系电话：	0755-22625403
传真：	0755-82053643
邮政编码：	518000

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：	郭实、罗冠斌、刘佩榕、何鸿翔、孟雪
联系地址：	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层
联系电话：	010-88027267
传真：	010-88027190
邮政编码：	100029

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：	刘晖
联系人：	赵亮、刘烁、赵志鹏
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：010-88300901、819、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

事务所负责人：杨林

联系人：龙瑾瑾、梁伟婷

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）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

事务所负责人：李惠琦

经办会计师：王忠年、樊江南

联系人：王忠年、樊江南

联系地址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场写字楼 14 层中区

联系电话：13602606676

传真：0755-36990066

邮政编码：518048

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

事务所负责人：朱建弟、杨志国

经办会计师：章顺文、张嫣明

联系人：章顺文、张嫣明

联系电话：13903022808、13760462935

传真：0755-82584508

邮政编码：518040

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

事务所负责人：岳志岗

联系人：张蕾

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

（七）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

（八）登记、托管、结算机构：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：张国平

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（九）债券受托管理人：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：陈亮

联系人：杨曦、李欢、成定环、王家琛

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座8层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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重大利害关系。

本期发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务

活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

第十二节　发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员

声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

辛 杰

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

辛　杰

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

黄力平

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

栗　淼

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

赵文国

深圳市地铁集团有限公司

2024年12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

马蔚华

深圳市地铁集团有限公司

2024年 12月 26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

肖春林

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

王千华

深圳市地铁集团有限公司

2024年12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

董事签字：

温珀玮

深圳市地铁集团有限公司

2024年 12月 26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

周志成

深圳市地铁集团有限公司

2019 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

刘　文

深圳市地铁集团有限公司

2024年12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

黄一格

深圳市地铁集团有限公司

2024年12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

雷江松

深圳市地铁集团有限公司

2024年12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

监事签字：

商德良

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

监事签字：

陶　晶

深圳市地铁集团有限公司

2024年 12月26日

（本页无正文，为深圳市地铁集团有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

监事签字：

肖静华

深圳市地铁集团有限公司

2024 年 12 月 26 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

李 欢

法定代表人或授权代表（签字）：

宋 黎

中国国际金融股份有限公司

2024 年 12 月 26 日

编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2023050222

中国国际金融股份有限公司

授　权　书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、执行负责人孙雷、执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二三年五月二十三日

仅限用于深圳市地铁集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）使用20241217

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

郭锦智　　刘浩文

法定代表人或授权代表（签字）：

何之江

中泰证券股份有限公司

2024年12月26日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

刘佩榕

法定代表人（签字）：

周杰

海通证券股份有限公司（盖章）

2024年12月26日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

法定代表人或授权代表（签字）：

国开证券股份有限公司（盖章）

2024 年 12 月 26 日

编号：2023-357-N-GG-10

国开证券股份有限公司
基本授权书

（被授权人：蒋道振，职务：总裁）

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，现由国开证券股份有限公司法定代表人刘晖作为授权人签发本授权书。

第一章　声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章　授权事项

授权人在此授权【蒋道振 总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等（监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外）。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

第三章　附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责，转授权不得大于直接授权，转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。公司交易对手或第三方要求公司提供本授权书的，需加盖公章后方能对外提供。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效，有效期至【2024】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人及被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

国开证券股份有限公司（公章）

授权人：

被授权人：

日期：2024 年 1 月 1 日

仅供办理 25深圳地铁第一期

业务使用，其它无效。

编号：2023-359-N-GG-12

国开证券股份有限公司
基本授权书

（被授权人：孟天山，职务：副总裁）

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》及法定代表人对总裁的基本授权书，国开证券股份有限公司总裁蒋道振作为授权人签发本授权书。

第一章　声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项、审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章　授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

第三章　附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。公司交易对手或第三方要求公司提供本授权书的，需加盖公章后方能对外提供。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效，有效期至【2024】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式[illegible]份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

国开证券股份有限公司（公章）

授权人：

被授权人：

日期：2023 年 12 月 20 日

仅供办理25深圳地铁第一期业务使用，其它无效。

深圳市地铁集团有限公司

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

章顺文　　张嫣明

执行事务合伙人签名：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 12 月 26 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

王忠年　　樊江南

会计师事务所负责人（签字）：

李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 12 月 26 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：

贺文俊　　张蕾

评级机构负责人签名：

岳志岗

中诚信国际信用评级有限责任公司

2024 年 12 月 26 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

律师事务所负责人签名：

广东卓建律师事务所

2024年12月26日

第十三节　备查文件

一、募集说明书的备查文件

（一）发行人2021-2023年经审计的财务报告、2024年1-9月未经审计的财务报表；

（二）主承销商核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议。

二、备查文件查阅地点

投资者可以在本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：　苏林、赖哲

联系地址：　广东省深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

联系电话：　0755-23992890

传真：　0755-23992555

邮政编码：　518026

（二）中国国际金融股份有限公司

联系人：　杨曦、李欢、成定环、王家琛

联系地址：　北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座8层

联系电话：　010-65051166

传真：　010-65051156

邮政编码：　100004

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

三、备查文件查询网站

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