

资产负债表（一）

企业名称：深圳市罗湖投资控股有限公司

2026年6月30日

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额		期初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	1	1,251,252,516.76	373,368,410.61	1,095,436,753.09	236,025,647.57
交易性金融资产	2	39,492,346.52	-	234,890,150.37	-
衍生金融资产	3				
应收票据	4	-	-	-	-
应收账款	5	83,618,625.34	51,131,003.54	77,315,516.46	50,653,939.84
应收款项融资	6				
预付款项	7	25,891,357.09	5,168,895.44	20,061,634.48	142,815.61
应收利息	8	-	-	-	-
应收股利	9	-	-	-	-
其他应收款	10	635,821,246.04	1,743,932,322.83	562,202,600.38	1,889,218,240.17
存货	11	2,103,226,508.37	3,797,265.69	1,885,389,130.77	-
合同资产	12	-	-	-	-
持有待售资产	13	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	14	-	-	-	-
其它流动资产	15	84,691,268.71	-	84,608,271.57	12,921,681.70
流动资产合计	16	4,223,993,868.83	2,177,397,898.11	3,959,904,057.12	2,188,962,324.89
非流动资产：					
债权投资	17	-	-	-	-
其他债权投资	18	-	-	-	-
长期应收款	19	-	-	-	-
长期股权投资	20	6,906,804,185.22	11,241,063,567.13	6,432,797,033.74	10,759,999,946.24
其他权益工具投资	21	-	-	-	-
其他非流动金融资产	22	4,148,588,588.03	1,417,102,378.68	3,806,364,965.59	1,096,159,821.24
投资性房地产	23	10,436,026,580.36	8,862,426,335.02	10,620,348,966.98	9,027,778,909.57
固定资产	24	43,174,859.86	41,881,035.14	44,030,090.17	42,457,906.64
在建工程	25	19,178,194.85	11,676,158.98	8,146,208.36	6,403,529.47
工程物资	26	-	-	-	-
油气资产	27				
使用权资产	28	28,498,004.88	-	29,316,129.42	-
无形资产	29	594,878.87	15,670.97	43,915.87	43,915.87
开发支出	30	-	-	-	-
商誉	31	563,515.38	-	563,515.38	-
长期待摊费用	32	16,561,505.15	16,543,449.33	23,085,781.49	22,994,394.39
递延所得税资产	33	94,855,630.69	-	94,855,630.69	-
其他非流动资产	34	1,385,142,007.30	348,265,506.94	990,227,174.62	341,988,435.31
非流动资产合计	35	23,079,987,950.59	21,938,974,102.19	22,049,779,412.31	21,297,826,858.73
资产总计	36	27,303,981,819.42	24,116,372,000.30	26,009,683,469.43	23,486,789,183.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭

会计机构负责人：王

资产负债表（二）

企业名称：深圳市罗湖投资控股有限公司

2026年6月30日

单位：人民币元

负债和股东权益	行次	期末余额		期初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	1	691,000,000.00	691,000,000.00	696,581,558.89	696,581,558.89
交易性金融负债	2	-	-	-	-
衍生金融负债	3				
应付票据	4	-	-	-	-
应付账款	5	392,251,756.40	304,979,512.93	438,404,277.70	355,811,722.92
预收款项	6	2,336,757.22	2,202,629.65	1,913,087.53	960,138.64
合同负债	7	39,606.83	-	347,944.81	-
应付职工薪酬	8	5,419,421.21	1,773,956.65	10,696,578.55	4,629,803.75
应交税费	9	33,642,531.03	31,945,390.47	28,034,126.90	9,961,451.42
应付利息	10	-	20,598,670.42	-	-
应付股利	11	-	-	-	-
其他应付款	12	197,898,545.56	99,320,839.77	163,210,999.93	56,014,407.12
持有待售负债	13	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	14	10,000,000.00		136,328,909.15	115,221,561.87
其他流动负债	15	-	-	11,100.78	-
流动负债合计	16	1,332,588,618.25	1,151,820,999.89	1,475,528,584.24	1,239,180,644.61
非流动负债：	17				
长期借款	18	6,537,761,603.00	4,697,301,603.00	6,402,743,973.44	5,286,878,342.19
应付债券	19	3,996,910,377.36	3,996,910,377.36	2,598,373,368.09	2,598,373,368.09
租赁负债	22	29,650,971.29	-	28,589,310.69	-
长期应付款	23	1,005,778,876.41	105,000,000.00	865,698,842.33	5,000,000.00
长期应付职工薪酬	24				
预计负债	25	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-
递延收益	26	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00
递延所得税负债	27	148,363,650.72	32,058,613.57	148,363,650.72	32,058,613.57
其他非流动负债	28	-	-	-	-
非流动负债合计	29	11,724,081,478.78	8,833,886,593.93	10,049,385,145.27	7,924,926,323.85
负债合计	30	13,056,670,097.03	9,985,707,593.82	11,524,913,729.51	9,164,106,968.46
股东权益					
股本	31	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	32				
其中：优先股	33				
永续债	34				
资本公积	35	11,153,883,771.89	11,797,467,653.53	11,133,083,771.93	11,775,067,653.53
减：库存股	36				
其他综合收益	37	16,122,835.39	26,524,406.70	23,753,034.69	26,524,406.70
专项储备	38	-	-	-	-
盈余公积	39	14,628,371.32	14,628,371.32	14,628,371.32	14,628,371.32
未分配利润	40	52,403,559.98	-707,956,025.07	307,434,997.83	-493,538,216.39
归属于母公司股东权益合计	41	14,237,038,538.58	14,130,664,406.48	14,478,900,175.77	14,322,682,215.16
少数股东权益	42	10,273,183.81		5,869,564.15	
股东权益合计	43	14,247,311,722.39	14,130,664,406.48	14,484,769,739.92	14,322,682,215.16
负债和股东权益总计	44	27,303,981,819.42	24,116,372,000.30	26,009,683,469.43	23,486,789,183.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭

会计机构负责人：

王心

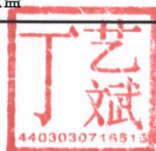
利润表

企业名称：深圳市罗湖投资控股有限公司

2026年1-6月

项目	行次	本期金额		上年同期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1	150,132,190.57	79,603,313.10	123,187,581.31	74,672,256.29
其中：营业收入	2	150,132,190.57	79,603,313.10	123,187,581.31	74,672,256.29
二、营业总成本	3	406,226,195.03	307,222,404.89	368,839,158.47	293,524,416.41
减：营业成本	4	244,252,585.79	175,237,104.07	227,684,976.28	166,827,905.89
税金及附加	5	23,723,037.82	23,145,449.35	32,602,976.93	32,139,445.26
销售费用	6	539,332.11	539,332.11	-	-
管理费用	7	17,106,781.90	8,423,336.62	14,498,992.67	6,309,531.74
研发费用	8			-	-
财务费用	9	120,604,457.41	99,877,182.74	94,052,212.59	88,247,533.52
其中：利息费用	10				
利息收入	11				
三、其他收益	12	52,938.94	13,989.77	78,617.11	36,429.93
四、投资收益（损失以“-”号填列）	13	32,515,383.35	12,756,164.38	38,217,845.75	38,075,403.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14			-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	15			-	-
五、净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	16	-	-	-	-
六、公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17	-25,703,824.01	-	30,202,517.59	-1,916,406.68
七、信用减值损失（损失以“-”号填列）	18	-	-0.00	-	-0.00
八、资产减值损失（损失以“-”号填列）	19	-	-	-	-
九、资产处置收益（损失以“-”号填列）	20	-	-	-	-
十、营业利润（亏损以“-”号填列）	21	-249,229,506.18	-214,848,937.64	-177,152,596.71	-182,656,733.13
加：营业外收入	22	966,737.27	431,128.96	767,938.44	197,161.14
减：营业外支出	23	1,583.48	-	1,228.34	-
十一、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24	-248,264,352.39	-214,417,808.68	-176,385,886.61	-182,459,571.99
减：所得税费用	25	5,963,465.84	-	-434,903.90	-
十二、净利润（净亏损以“-”号填列）	26	-254,227,818.23	-214,417,808.68	-175,950,982.71	-182,459,571.99
（一）持续经营净利润	27	-254,227,818.23	-214,417,808.68	-175,950,982.71	-182,459,571.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28				
归属于母公司所有者的净利润	29	-255,031,437.89	-214,417,808.68	-176,606,226.87	-182,459,571.99
少数股东损益	30	803,619.66	-	655,244.16	-
十三、其他综合收益	31	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	33				
1. 重新计量设定受益计划变动额	34				
（二）将重分类进损益的其他综合收益	35				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	36				
十四、综合收益总额	37	-254,227,818.23	-214,417,808.68	-175,950,982.71	-182,459,571.99
归属于母公司股东的综合收益总额	38	-255,031,437.89	-214,417,808.68	-176,606,226.87	-182,459,571.99
归属于少数股东的综合收益总额	39	803,619.66	-	655,244.16	-
十五、每股收益：	40				
（一）基本每股收益	41				
（二）稀释每股收益	42				

法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭

会计机构负责人：

王



现金流量表

企业名称：深圳市罗湖投资控股有限公司

2026年1-6月

单位：人民币元

项 目	本期金额		上年同期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	147,852,547.39	76,463,437.85	118,738,138.49	69,318,458.95
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	34,602,543.90	391,485,486.86	209,210,856.98	200,381,570.87
经营活动现金流入小计	182,455,091.29	467,948,924.71	327,948,995.47	269,700,029.82
购买商品、接受劳务支付的现金	216,877,275.01	5,895,584.41	259,148,372.74	11,474,738.04
支付给职工以及为职工支付的现金	30,862,222.13	10,201,712.25	25,576,187.10	8,685,183.22
支付的各项税费	58,412,181.23	864,687.81	93,576,285.01	65,515,226.42
支付的其他与经营活动有关的现金	31,804,423.05	156,274,901.35	219,300,276.57	269,531,953.04
经营活动现金流出小计	337,956,101.42	173,236,885.82	597,601,121.42	355,207,100.72
经营活动产生的现金流量净额	-155,501,010.13	294,712,038.89	-269,652,125.95	-85,507,070.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	261,187,596.13	35,857,442.56	111,692,991.28	47,651,601.58
取得投资收益所收到的现金	33,400,164.01	25,992,848.52	47,576,525.80	47,576,525.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	11,009,514.51	11,009,514.51	-	-
处置子公司及其他营业单位而收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	25,401.21	-	-	-
投资活动现金流入小计	305,622,675.86	72,859,805.59	159,269,517.08	95,228,127.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	480,109,183.74	53,721,769.04	823,751,206.95	395,209,496.23
投资支付的现金	1,006,500,000.00	927,500,000.00	312,340,000.00	657,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,486,609,183.74	981,221,769.04	1,136,091,206.95	1,053,159,496.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,180,986,507.88	-908,361,963.45	-976,821,689.87	-957,931,368.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	24,400,000.00	22,400,000.00	-	-
取得借款收到的现金	946,560,000.00	221,100,000.00	1,194,000,000.00	896,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,543,755,000.00	1,498,755,000.00	150,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	2,514,715,000.00	1,742,255,000.00	1,344,000,000.00	896,000,000.00
偿还债务所支付的现金	926,174,973.00	916,174,973.00	127,528,914.39	122,528,914.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,526,330.00	86,516,956.56	143,928,156.84	135,001,114.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	54,600.00	-
筹资活动现金流出小计	1,033,701,303.00	1,002,691,929.56	271,511,671.23	257,530,028.68
筹资活动产生的现金流量净额	1,481,013,697.00	739,563,070.44	1,072,488,328.77	638,469,971.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-140,032.49	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	144,386,146.51	125,913,145.88	-173,985,487.05	-404,968,468.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,106,866,370.25	247,455,264.73	1,180,497,423.76	766,431,318.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,251,252,516.76	373,368,410.61	1,006,511,936.71	361,462,850.51

法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭

会计机构负责人：

王

深圳市罗湖投资控股有限公司
 财务报表附注
 2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	1,251,252,516.76	1,095,436,753.09
其他货币资金		
未到期应收利息		
合计	1,251,252,516.76	1,095,436,753.09
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

2.预付款项

（1）账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	24,970,914.51	96.44	17,427,229.62	86.87
1 至 2 年	889,210.87	3.43	2,603,173.15	12.98

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2 至 3 年	21,231.71	0.08	21,231.71	0.11
3 年以上	10,000.00	0.04	10,000.00	0.05
合计	25,891,357.09	100.00	20,061,634.48	100.00

（2）按预付对象归集的-未余额前三名的预付款情况：

单位名称	金额	占预付 账款总 额的比 例%	账龄
深圳市泓瑞酒店管理有限公司	8,000,000.00	30.90	一年以内
广冶（深圳）建设工程有限公司	6,104,310.70	23.58	一年以内
深圳市国贸产业空间服务有限公司城建云 启大厦服务中心	3,073,964.15	11.87	一至两年
合计	17,178,274.85	66.35	

3. 存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价	账面价值

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		准备	
周转材料			
低值易耗品			
房地产开发成本	2,103,226,508.37		2,103,226,508.37
合计	2,103,226,508.37		2,103,226,508.37

（续）

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料			
低值易耗品			
房地产开发成本	1,885,389,130.77		1,885,389,130.77
合计	1,885,389,130.77		1,885,389,130.77

（2）开发成本

项目名称	期初余额	期末余额
清水河棚户区改造项目	1,870,007,307.81	2,067,821,969.37
黄贝岭综合车场保障性租赁住房项目	15,381,822.96	34,709,136.62

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

蔡屋围 04-01 地块项目		695,402.38
合计	1,885,389,130.77	2,103,226,508.37

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 89,473,303.79 元。

4. 长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	601,803.01	601,803.01	
对联营、合营企业投资	6,907,904,185.22	1,100,000.00	6,906,804,185.22
合计	6,908,505,988.23	1,701,803.01	6,906,804,185.22

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	601,803.01	601,803.01	
对联营、合营企业投资	6,432,797,033.74	1,100,000.00	6,432,797,033.74

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	6,434,498,836.75	1,701,803.01	6,432,797,033.74
----	------------------	--------------	------------------

(2) 对合营和联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本-增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣告发放现金 股利或利润	计 提 减 值 准 备	其 他		
一、联营企业											

深圳市罗湖投资控股有限公司
财务报表附注
2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳珠宝产业服务有限公 司	12,965,319.51									12,965,319.51	
深圳市罗湖人才安居有限 公司	1,881,447,327.88									1,881,447,327.88	
中铁建发展（深圳）城市开 发运营有限公司	14,949,596.66									14,949,596.66	
深圳市高新投融资担保有 限公司	2,428,424,808.67						25,992,848.52			2,402,431,960.15	
深圳资产管理有限公司	1,148,104,034.39	500,000,000.00								1,648,104,034.39	
国任财产保险股份有限公司 司	913,293,460.48									913,293,460.48	

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

山东黄金集团（深圳）黄金 珠宝有限公司	10,436,287.50									10,436,287.50	
深圳市罗湖红土创业投资 有限公司	23,176,198.65									23,176,198.65	
深圳市罗湖区莲塘房地产 开发有限公司东山果园农 场											1,000,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴油 厂											100,000.00
合 计	6,432,797,033.74	500,000,000.00					25,992,848.52			6,906,804,185.22	1,100,000.00

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5.其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	661,492,063.79	385,891,393.20
权益工具投资-成本	2,862,011,308.37	2,795,387,685.93
权益工具投资-公允价值	625,085,215.87	625,085,886.46
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		
其中：债务工具投资		
合计	4,148,588,588.03	3,806,364,965.59

6.投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	11,537,854,047.18	11,537,854,047.18

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额	10,543,081.91	10,543,081.91
4、期末余额	11,527,310,965.27	11,527,310,965.27
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	917,505,080.20	917,505,080.20
2、本期增加金额	174,409,678.21	174,409,678.21
(1) 计提或摊销	174,409,678.21	174,409,678.21
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额	630,373.50	630,373.50
4、期末余额	1,091,284,384.91	1,091,284,384.91
三、减值准备		

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	10,436,026,580.36	10,436,026,580.36
2、期初账面价值	10,620,348,966.98	10,620,348,966.98

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
水贝珠宝总部大厦 B 座	147,400,066.48	尚未完成过户，正在推进中
莲塘工业园	127,816,352.40	由于历史原因暂未取得产权证，正在推进产权过户
布心工业区	89,039,561.74	由于历史原因暂未取得产权证，正在推进产权过户
罗湖科技大厦	79,463,676.15	尚未完成过户，正在推进中
罗湖商务中心	1,272,116,902.00	尚未完成过户，正在推进中

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

云启大厦	3,742,594,380.50	按付款进度办理，尚未全部完成过户
莲塘高新工业园 114 栋 4-6 层	14,721,196.37	尚未完成过户，正在推进中
莲塘高新工业园 112 栋	37,518,999.46	尚未完成过户，正在推进中
莲塘百世路宿舍楼	33,535,663.18	尚未完成过户，正在推进中
罗芳村武装部宿舍后栋 203	18,871.33	该房屋因项目整体用地性质方面的历史遗留问题，无法办理产权证书，非单套房屋权证问题。
合 计	5,544,225,669.61	

7. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	43,174,859.86	44,030,090.17
固定资产清理		
合 计	43,174,859.86	44,030,090.17

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1、期初余额	48,883,963.82	1,019,349.64	4,386,711.95	6,238,794.86	115,520.00	60,644,340.27
2、本期增加金额			75,993.70	26,450.00		102,443.70
（1）购置			75,993.70	26,450.00		102,443.70
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
（4）政府无偿划拨						
（5）其他						

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
（2）合并范围减少						
（3）其他						
4、期末余额	48,883,963.82	1,019,349.64	4,462,705.65	6,265,244.86	115,520.00	60,746,783.97
二、累计折旧						
1、期初余额	7,095,807.33	659,226.91	4,107,797.44	4,635,898.42	115,520.00	16,614,250.10
2、本期增加金额	533,533.26	58,177.08	91,139.94	274,823.73	-	957,674.01
（1）计提	533,533.26	58,177.08	91,139.94	274,823.73		957,674.01

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 企业合并增加						
(3) 其他						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 合并范围减少						
(3) 其他						
4、期末余额	7,629,340.59	717,403.99	4,198,937.38	4,910,722.15	115,520.00	17,571,924.11
三、减值准备						
1、期初余额						

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、本期增加金额						
（1）计提						
（2）企业合并增加						
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
（2）合并范围减少						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期末账面价值	41,254,623.23	301,945.65	263,768.27	1,354,522.71	-	43,174,859.86

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、期初账面价值	41,788,156.49	360,122.73	278,914.51	1,602,896.44		44,030,090.17
----------	---------------	------------	------------	--------------	--	---------------

深圳市罗湖投资控股有限公司
 财务报表附注
 2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8.在建工程		
项目	期末余额	期初余额
在建工程	19,178,194.85	8,146,208.36
合计	19,178,194.85	8,146,208.36

（1）在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修改造项目	19,178,194.85		19,178,194.85	8,146,208.36		8,146,208.36
合计	19,178,194.85		19,178,194.85	8,146,208.36		8,146,208.36

9.预收款项

（1）预收款项列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,336,757.22	1,913,087.53

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	2,336,757.22	1,913,087.53
----	--------------	--------------

10.合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	39,606.83	347,944.81
合计	39,606.83	347,944.81

11.长期借款

（1）长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,633,052,000.00	1,633,052,000.00
质押借款	1,132,000,000.00	1,135,865,631.25
抵押借款	3,782,709,603.00	3,754,424,576.00
未到期应付利息		4,576,204.79
减：一年内到期的长期借款	10,000,000.00	125,174,438.60
合计	6,537,761,603.00	6,402,743,973.44

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12.应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
23 罗投控 01	499,622,641.51	499,767,109.96
24 罗投控 01	299,773,584.91	299,816,559.63
24 罗投控 02	699,471,698.11	699,572,717.37
25 罗投控 01	699,500,000.00	699,500,000.00
25 罗投控 02	399,716,981.13	399,716,981.13
26 罗投控 01	599,575,471.70	
26 罗投控 02	699,320,754.72	
26 罗投控 K2	99,929,245.28	
合计	3,996,910,377.36	2,598,373,368.09

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行期	债券期限	发行金额
23 罗投控 01	100	2023-12-21	3+2 年	500,000,000.00

深圳市罗湖投资控股有限公司
财务报表附注
2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24 罗投控 01	100	2024-4-16	3+2 年	300,000,000.00
24 罗投控 02	100	2024-11-25	3+2 年	700,000,000.00
25 罗投控 01	100	2025-11-14	3+2 年	700,000,000.00
25 罗投控 02	100	2025-12-9	3+2 年	400,000,000.00
26 罗投控 01	100	2026-1-26	3+2 年	600,000,000.00
26 罗投控 02	100	2026-3-23	3+2 年	700,000,000.00
26 罗投控 K2	100	2026-3-26	3+2 年	100,000,000.00

13.营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	150,132,190.57	244,252,585.79	123,187,581.31	227,684,976.28
其他业务				
合计	150,132,190.57	244,252,585.79	123,187,581.31	227,684,976.28

（2）主营业务收入及成本（分类别）列示如下：

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业出租	97,876,321.15	197,704,439.14	80,442,938.68	185,123,034.13
物业管理	22,973,497.18	17,605,327.49	20,260,688.11	10,970,872.99
运营服务	29,054,053.66	28,659,729.85	22,003,043.48	28,097,361.08
其他	228,318.58	283,089.31	480,911.04	3,493,708.08
合计	150,132,190.57	244,252,585.79	123,187,581.31	227,684,976.28

（3）按收入确认时间列示如下：

项目	物业出租	物业管理	运营服务	其他	合计
在某一时段内确认收入					
在某一时点确认收入	97,876,321.15	22,973,497.18	29,054,053.66	228,318.58	150,132,190.57
合计	97,876,321.15	22,973,497.18	29,054,053.66	228,318.58	150,132,190.57

14.财务费用

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	127,116,658.98	115,207,886.97
减：利息收入	8,180,290.28	23,839,338.42
手续费及其他	1,668,088.71	2,683,664.04
合计	120,604,457.41	94,052,212.59

15.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		38,217,845.75
处置交易性金融资产取得的投资收益	25,096,403.10	
其他	7,418,980.25	
合计	32,515,383.35	38,217,845.75

16.公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-25,703,824.01	

深圳市罗湖投资控股有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中：权益工具投资公允价值变动		
债务工具投资公允价值变动		
其他		
其他非流动金融资产		30,202,517.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
合计	-25,703,824.01	30,202,517.59

深圳市罗湖投资控股有限公司
2026 年 8 月 17 日