



环渤海

NEEQ: 832337

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

Huan Bohai Golden Shore(Tianjin)Group CO., Ltd.



年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、 实际控制人无法保证年度报告的真实、准确、完整。不存在半数以上董事无法保证年度报告的真实性、准确性和完整性。除此之外，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

存在异议或无法保证的详细情况

姓名	职务	董事会或监事会投票情况	异议理由
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	实际控制人	不适用	公司实际控制人北京市人民政府国有资产监督管理委员会不对公司年度报告进行审核，未对公司2023年年度报告出具书面确认意见。 除此之外，其他主体均已出具相关书面确认意见。

- 二、 公司负责人吕清青、主管会计工作负责人苏德敏及会计机构负责人（会计主管人员）魏轶保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、 本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、 本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、 本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、 未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求进行披露的事项。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	13
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	16
第五节	公司治理	19
第六节	财务会计报告	24
附件	会计信息调整及差异情况.....	91

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	天津市河西区解放南路 473 号环渤海建材大厦董事会办公室

释义

释义项目	指	释义
环渤海、环渤海金岸集团、公司、股份公司	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
挂牌转让	指	公司股票进入全国股份转让系统挂牌并公开转让
三会	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司股东大会
董事会	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司董事会
监事会	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司监事会
高级管理人员	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
管理层	指	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员
元、万元	指	人民币元、人民币万元
公司章程、章程	指	最近一次被公司股东大会批准的《环渤海金岸（天津）集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
主办券商、招商证券	指	招商证券股份有限公司
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
天津建材集团	指	天津市建筑材料集团（控股）有限公司
集美家居	指	集美控股集团有限公司
津墙节能	指	天津津墙建筑节能产业发展有限公司
金隅集团	指	北京金隅集团股份有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司		
英文名称及缩写	Huan Bohai Golden Shore (Tianjin) Group Co.,Ltd.		
	-		
法定代表人	吕清青	成立时间	2001年6月8日
控股股东	控股股东为（天津市建筑材料集团（控股）有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（北京市人民政府国有资产监督管理委员会），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业（L）-商务服务业（L72）-企业管理服务（L721）-其他企业管理服务（L7219）		
主要产品与服务项目	为消费者提供“家居一站式购物”的便利		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	环渤海	证券代码	832337
挂牌时间	2015年5月12日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	196,344,000
主办券商（报告期内）	招商证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	张志超	联系地址	天津市河西区解放南路 473 号
电话	022-88235365	电子邮箱	hbhfgb@126.com
传真	022-88230863		
公司办公地址	天津市河西区解放南路 473 号	邮政编码	300221
公司网址	www.hbhhome.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91120000700460040Y		
注册地址	天津市河西区解放南路 473 号		
注册资本（元）	196,344,000 元	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

本公司是处于家居建材流通业的服务提供商，拥有地理位置、经营管理、战略管理及有效管理团队优势和品牌优势（天津市著名商标），公司通过对家居建材市场及相关领域的建设开发与管理，以经营家居建材交易市场为主要业务，提供展示、仓储、买卖等物流商贸中间功能，以有形或无形资源服务于商贸流通产业，获取市场收益。公司的客户主要是生产销售建筑材料的商户，主要的商户类型包括陶瓷、地板和玻璃等，商户提供的产品的消费群体是有房屋建筑装修需求的个人消费者、房地产开发商以及从事建筑材料销售的经销商。公司为广大主题商品生产商、品牌经销商和代理商等提供展示、仓储、买卖平台及物业服务，同时也为消费者提供了一个“家居一站式购物”的便利。公司收入来源于公司提供的主要产品和服务，主要包括：1、进场交易许可服务：公司为商户创建一个集展示、仓储、买卖等服务的建材交易的平台，同时利用自身的市场号召力及影响力提升客户产品形象，并起到积极的宣传作用，从而为客户创造价值并依此收取费用。2、物业服务：通过对物业公共部位及公共设施维护、管理、改制等保障客户的正常经营活动，从而依此收取费用。

报告期内，公司商业模式较上年度未发生变化。

报告期后至本报告披露日，公司商业模式未发生变化。

(二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	188,269,023.09	150,018,774.89	25.50%
毛利率%	67.45%	50.08%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	38,862,267.63	3,696,278.67	951.39%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	38,805,024.52	2,513,378.70	1,443.94%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	7.54%	0.71%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	7.53%	0.48%	-
基本每股收益	0.198	0.019	942.11%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	630,551,917.42	624,848,601.72	0.91%
负债总计	105,730,705.25	119,255,257.18	-11.34%
归属于挂牌公司股东的净资产	524,821,212.17	505,593,344.54	3.80%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.67	2.58	3.49%
资产负债率%（母公司）	9.55%	10.25%	-
资产负债率%（合并）	16.77%	19.09%	-

流动比率	1.69	1.23	-
利息保障倍数	79.41	9.21	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	81,072,812.08	33,711,671.32	140.49%
应收账款周转率	345.72	330.88	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	0.91%	-7.62%	-
营业收入增长率%	25.50%	-22.20%	-
净利润增长率%	951.39%	-96.14%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	162,435,678.85	25.76%	123,037,479.03	19.69%	32.02%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	384,014.85	0.06%	689,734.65	0.11%	-44.32%
预付账款	48,031.66	0.01%	21,124.43	0.003%	127.37%
其他应收款	478,401.28	0.08%	267,989.66	0.04%	78.51%
其他流动资产	-	-	4,113,971.49	0.66%	-100.00%
投资性房地产	383,049,802.52	60.75%	404,741,563.60	64.77%	-5.36%
固定资产	61,693,670.69	9.78%	63,781,686.05	10.21%	-3.27%
在建工程	2,936,656.74	0.47%	2,935,794.75	0.47%	0.03%
使用权资产	10,720,353.11	1.70%	16,080,529.55	2.57%	-33.33%
无形资产	8,365.76	0.00%	200,254.63	0.03%	-95.82%
长期待摊费用	8,513,174.56	1.35%	8,978,473.88	1.44%	-5.18%
递延所得税资产	25.00	0.00%	-	-	100.00%
其他非流动资产	283,742.40	0.04%	-	-	100.00%
应付账款	6,118,606.49	0.97%	4,150,213.17	0.66%	47.43%
预收款项	24,716,162.62	3.92%	26,687,430.34	4.27%	-7.39%
合同负债	25,810,372.87	4.09%	29,372,631.61	4.70%	-12.13%
应付职工薪酬	5,382,948.44	0.85%	3,583,865.43	0.57%	50.20%
应交税费	3,407,259.80	0.54%	384,475.41	0.06%	786.21%
其他应付款	25,693,397.03	4.07%	34,775,442.91	5.57%	-26.12%
一年内到期的非流动负债	5,596,587.07	0.89%	5,349,240.28	0.86%	4.62%
租赁负债	5,855,371.08	0.93%	11,451,958.14	1.83%	-48.87%
递延收益	3,149,999.85	0.50%	3,499,999.89	0.56%	-10.00%
未分配利润	222,747,193.34	35.33%	206,969,971.02	33.12%	7.62%
资产总计	630,551,917.42	-	624,848,601.72	-	0.91%

项目重大变动原因：

本年末货币资金余额较上年增加人民币 3,939.82 万元，主要是因为：本年经营活动产生现金流量净额人民币 8,107.28 万元；环渤海本部及子公司宏达浮法购建长期资产导致投资活动现金净流出金额

为 1,124.26 万元；环渤海本部分配股东股利人民币 1,963.44 万元、宏达浮法玻璃支付使用权资产租赁款人民币 600 万元并偿还天津建材集团往来款人民币 486.11 万元，导致筹资活动现金净流出金额为人民币 3,049.55 万元。

本年末投资性房地产较上年末减少人民币 2,169.18 万元，主要是因为正常折旧摊销。

本年末其他应付款较上年末减少人民币 908.20 万元，主要是因为宏达浮法玻璃本年归还了对天津建材集团的往来款人民币 486.11 万元，以及商户的电表押金、装修押金等退回导致其他应付款减少人民币 381 万元。

本年末未分配利润较上年末增加人民币 1,577.72 万元，主要是因为本年净利润为人民币 3,886.23 万元，提取盈余公积人民币 345.07 万元，对股东分配股利人民币 1,963.44 万元。

使用权资产和租赁负债分别较上年末减少约人民币 536.02 万元、559.66 万元，主要是由于本年摊销及支付租金所致。

其他流动资产较上年末减少约人民币 411.40 万元，主要由于 2022 年预付企业所得税，本年退税所致。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	188,269,023.09	-	150,018,774.89	-	25.50%
营业成本	61,287,659.54	32.55%	74,886,106.83	49.92%	-18.16%
毛利率%	67.45%	-	50.08%	-	-
税金及附加	10,051,253.71	5.34%	7,456,935.49	4.97%	34.79%
销售费用	5,942,764.98	3.16%	3,697,634.03	2.46%	60.72%
管理费用	61,444,834.38	32.64%	58,862,669.86	39.24%	4.39%
财务费用	-1,586,038.74	-0.84%	-700,261.09	-0.47%	126.49%
其中：利息费用	650,759.73	0.35%	887,147.77	0.59%	-26.65%
利息收入	2,265,388.28	1.20%	1,615,103.84	1.08%	40.26%
其他收益	747,673.32	0.40%	894,558.80	0.60%	-16.42%
信用减值损失	15,307.28	0.01%	133,796.30	0.09%	-88.56%
资产处置收益	-	-	80,338.22	0.05%	-100%
营业利润	51,891,529.82	27.56%	6,924,383.09	4.62%	649.40%
营业外收入	497,990.36	0.26%	459,130.52	0.31%	8.46%
营业外支出	1,366,214.96	0.73%	100,454.69	0.07%	1,260.03%
所得税费用	12,161,037.59	6.46%	3,586,780.25	2.39%	239.05%
净利润	38,862,267.63	20.64%	3,696,278.67	2.46%	951.39%

项目重大变动原因：

本年营业收入较上年增加人民币 3,825.02 万元，主要是因为 2022 年环渤海金岸集团因疫情原因减免租户租金及进场交易许可费合计人民币 4,341.92 万元，本年无此类事项发生。

本年毛利率较上年增加 17.37%，主要是因为 2022 年受疫情影响，环渤海金岸集团根据北京国资委政策减免商户租金及进场交易许可费人民币 4,341.92 万元，本年无类似事项发生。

本年所得税费用较上年增加人民币 857.43 万元，主要是因为 2022 年环渤海金岸集团因疫情减免租金及进场交易许可费导致该集团收入下降，所得税费用随之减少，本年无类似事项发生。

本年营业利润及净利润均大幅上升，主要是因为 2023 年无租金及进场交易许可费减免事项发生。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	188,269,023.09	150,018,774.89	25.50%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	61,287,659.54	74,886,106.83	-18.16%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
进场交易许可费收入	116,494,658.41	38,576,866.84	66.89%	24.54%	-22.75%	20.27%
经营租赁	48,826,225.21	12,927,929.60	73.52%	34.01%	-1.40%	9.51%
物业管理费收入	22,948,139.47	9,782,863.10	57.37%	14.80%	-17.36%	16.42%
合计	188,269,023.09	61,287,659.54	67.45%	25.50%	-18.16%	17.37%

按地区分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

本年进场交易许可收入和经营租赁收入较上年分别增加人民币 2,295.60 万元（增幅 24.54%）和人民币 1,239.13 万元（增幅 34.01%），主要是因为 2022 年环渤海金岸集团减免商户进场交易许可费和租户租金共计人民币 4,341.92 万元，本年无类似事项发生。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	天津市河西区环渤海卓尚家具销售经营部	7,493,581.90	3.98%	否
2	天津华耐立家建材销售有限公司	2,224,905.66	1.18%	否
3	天津市河西区盛宝罗家具销售中心	1,949,710.83	1.04%	否
4	天津市河西区宇峰国际贸易中心	1,671,822.92	0.89%	否
5	杭州诺贝尔陶瓷有限公司天津分公司	1,513,894.44	0.80%	否
	合计	14,853,915.75	7.89%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	嘉隅尚品物业管理（天津）有限公司	7,839,896.11	12.79%	是
2	天津环渤海国际家居有限公司	6,000,000.00	9.79%	是
3	天津远征建筑工程有限公司	1,707,067.50	2.79%	否
4	天津市博天翼广告传媒有限公司	977,270.71	1.59%	否

5	天津祥顺科技发展有限公司	967,137.00	1.58%	否
合计		17,491,371.32	28.54%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	81,072,812.08	33,711,671.32	140.49%
投资活动产生的现金流量净额	-11,179,144.96	-567,726.83	1,869.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-30,495,467.30	-45,268,800.00	-32.63%

现金流量分析：

本年经营活动产生的现金流量净额较上年增加 140.49%，主要是因为 2022 年疫情减免商户租金和进场交易许可费，本年无类似事项发生。

本年经营活动现金流量净额和净利润差异人民币 4,221.05 万元，主要是因为折旧与摊销人民币 3,927.09 万元，经营性应收项目减少人民币 419.77 万元所致。

本年投资活动产生的现金流量净额较上年增加 1,869.11%，主要是因为本年处置固定资产收回的现金较上年减少人民币 1,503.94 万元，系 2022 年该集团收到政府土地收储尾款人民币所致。

本年筹资活动产生的现金流量净额较上年下降 32.63%，主要是因为本年环渤海本部分配股东股利的现金支出较上年下降人民币 1,963.44 万元，宏达浮法玻璃支付天津建材集团往来款人民币 486.11 万元。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津远洋宏达浮法玻璃有限公司	控股子公司	自有场地出租和物业管理等	116,466,666.67	148,632,310.79	30,127,237.16	41,452,426.35	4,355,814.54

主要参股公司业务分析

适用 不适用

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、 房地产宏观调控的风险	<p>根据国家统计局 2024 年 1 月发布的统计数据显示，2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。2023 年，商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。全年来看，受疫情后需求集中释放带动，一季度市场升温明显，年中量价出现回落，市场表现低迷，8 月底中央及各级政府加大政策托底力度，9-10 月销售同比降幅有所收窄，但受居民收入预期、房价下跌预期等因素未明显改善影响，政策效果持续性不足，市场仍旧面临下行压力。</p> <p>应对措施：虽然行业下行的态势对公司经营构成风险，但事实上，公司凭借多年经营所积累的区域品牌知名度、服务能力以及区位优势等使得公司在行业竞争及与客户谈判中均处于优势地位，公司对大客户的依赖度很低，因此，公司经营状况，尤其是现金流量较好，可以抵御政策因素带来的暂时性风险；其次，由于公司与客户签订的均为长期合同，导致对经济下行及政策调控的反应具有滞后性，因此对周期性的宏观调控政策反应不敏感，短期内不易受到冲击。最后，公司把握“构建双循环、强力促内需”的行业新发展契机，顺应安全、康养、环保、绿色、智能等消费需求变化，不断保持进而扩大自身竞争优势，以此对抗来自各类宏观调控政策带来的风险。</p>
2、 竞争加剧的风险	<p>2023 年，国际形势错综复杂，疫后经济复苏整体呈现“波浪式发展，曲折式前进”的态势，房地产市场仍然下行，全国建材家居行业同样变革与冲突不断，内卷加剧，在用工成本增加、利润下降、流量困境、消费信心不足等因素影响下，体感仍然不好。由商务部流通业发展司立项、中国建筑材料流通协会共同发布的全国建材家居景气指数 BHI 显示，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为 15505.39 亿元，同比上涨 33.54%。中国城镇建材家居市场饱和度预警指数 BHEI 数据显示，2023 年全国规模以上建材家居市场面积约为 22,660 万平方米，同比增长率为-1.88%，继 2022 年以来，规模以上建材家居市场面积再次下滑，市场竞争依旧激烈，面对同样外部环境，家居行业出现业绩分化，与时俱进的企业，有综合竞争实力的企业逐步脱颖而出，整个行业竞争正在从产品竞争到渠道竞争到服务竞争时代。</p> <p>应对措施：紧贴政策，立足主业，以做大企业规模为宗旨，结合金隅集团整体规划和资源，积极适应行业升级趋势，融合优势资源。一方面，利用金隅集团、建材集团资源，进一步盘活土地，发展适合的家居建材展贸服务产业，借此实现转型发展；另一方面，在做好现有商业管理的基础上，强强联</p>

	<p>合，着力打造环渤海高端设计联盟、环渤海工程项目集中采购平台、整装和配套家居建材商品的经营及装饰装修服务经营，延展家居消费产业链。同时，借助网络信息化工具，丰富新零售消费业态，补充配套异业，培育新的经济增长点，促进原有家居建材市场向以“家”为核心的线上线下一体化家居生活体验式广场转型发展。天津远洋宏达浮法玻璃有限公司所属厦门路店以现有产业为基础，推动形成以现代工业展贸、精准物流仓储、工业产品服务为主的工业产业服务园。</p>
<p>3、自有房屋产权存在瑕疵的风险</p>	<p>截至 2023 年 12 月 31 日公司尚有原值 4.00 亿、净值 2.53 亿的房屋未办妥权证，因此存在相关权益产生争议的风险。尚未办妥权证的原因有三类：第一类，环渤海名家居 E 座-采购中心二期已经完工，权证尚在办理过程中，已经办理完毕了建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，后续手续正在办理中；第二类，房地产权不合一，历史上公司子公司家居物流在另外一个子公司远洋宏达的土地上兴建了房屋建筑物，房地不合一导致无法办理权证，2019 年末远洋宏达吸收合并家居物流，与滨海新区有关部门持续沟通房屋权证涉及问题；第三类，历史遗留原因，公司历史经营过程中，在配送中心的土地上兴建建筑物，随着公司吸收配送中心之后，实现了房地合一，公司将大部分房产办理了权证，遗留下的小部分房产，由于受到土地容积率限制的影响，暂时无法办理权证。上述第三类瑕疵物业的房屋建筑面积共 44,312.00 平方米，其中 7,735.00 平方米用于办公和宿舍等辅助性经营活动，可替代性较高，不会对公司经营造成重大影响；其余建筑物均属于营业场所，该部分建筑面积占总建筑面积的比例约为 9.37%。上述资产如果未来因权属纠纷或其他不可预见因素致使该资产不能继续使用，存在短期内影响公司正常经营的风险。</p> <p>应对措施：公司正在积极办理房屋产权证，同时公司控股股东建材集团承诺：如果公司在经营期间，因尚未取得权证的房屋的权属纠纷对公司资产和经营造成了损失，建材集团承担控股股东义务，承担相应的损失。</p>
<p>4、土地使用权性质存在与实际用途不符的风险</p>	<p>公司从事家居建材市场及相关领域的建设开发与管理，以经营家居建材交易市场为主要业务，通过提供展示、仓储、买卖等物流商贸中间功能，以有形或无形资源服务于商贸流通产业，获取市场收益。目前公司土地使用权证上的土地用途是仓储用地。公司土地使用权性质存在与实际用途不符的风险。根据天津市规划局出具的《解放南路地区 02 单元控制性详细规划》，目前公司所在地块未来主要用于商业。公司未来经营过程中，若因公司未按照批准用途使用土地等原因导致公司被要求支付违规使用土地过程中的相关费用或造成其他任何损失，会对公司的持续经营产生重大影响。</p> <p>应对措施：公司控股股东建材集团承诺：如果公司在经营期间，因土地使用权性质存在与实际用途不符对公司资产和经营造成了损失，建材集团承担控股股东义务，承担相应的损失。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	10,990,000.00	8,173,530.22
销售产品、商品，提供劳务	2,100,000.00	1,756,734.63
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-

委托理财	-	-
租赁	6,000,000.00	6,000,000.00
	-	-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	200,000,000.00	161,212,822.49
贷款	-	-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、2021年，全资子公司天津远洋宏达浮法玻璃有限公司从天津环渤海国际家居有限公司（原名为：天津远洋龙达玻璃制品有限公司）租入120亩自由场地及其地上建筑物，租金定价为500,000.00元/月（含税），租赁期限为2021年1月1日至2025年12月31日，该关联交易事项已经第五届董事会第十五次会议、2020年年度股东大会审议通过。

2、2022年5月，环渤海金岸（天津）集团股份有限公司与北京金隅财务有限公司签署了《金融服务协议》，自双方签章后及履行完各自有权决策部门审批程序后生效，有效期三年。协议约定，在有效期内，每一日公司及全资子公司天津远洋宏达浮法玻璃有限公司向金隅财务公司存入之每日最高存款结余（包括应计利息）合计不超过人民币贰亿元，北京金隅财务有限公司为公司提供存款服务的存款利率将不低于中国人民银行统一颁布的同期同类存款的基准存款利率，不低于同期中国国内主要商业银行同类存款的存款利率。该关联交易事项已经第五届董事会第二十四次会议、2022年年度股东大会审议通过，内容详见公司于2023年4月27日刊载至全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《关联交易公告》（公告编号：2023-011）。公司本期增加存款人民币312,969,109.48元，本期减少存款人民币273,937,195.10元，报告期内最高余额为161,212,822.49元。

上述关联交易是公司推进业务发展及生产经营正常所需，是合理的、必要的，对公司生产经营无重大不利影响。

违规关联交易情况

适用 不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年5月12日	-	挂牌	同业竞争承诺	其他（本公司及本公司控制下的其他企业将不直接或间接从事、参与任何与环渤海金岸目前或将来相同、相近或类似的业务或项目，不进行任何损害或可能损害环渤海金岸利益的其他竞争行为；本公司承诺不为自己或者他人谋取属于环渤海金岸的商业机会，自营或者为他人经营与环渤海金岸同类业务；本公司保证不利用股东的地位损害环渤海金岸及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取正常的额外利益。如本公司、本公司实际控制的其他企业违反上述承诺和保证，本公司将依法承担由此给环渤海金岸造成的一切经济损失。）	正在履行中
董监高	2015年5	-	挂牌	同业竞争	其他（本人及本人控制下的其他	正在履

	月 12 日			承诺	企业将不直接或间接从事、参与任何与公司目前或将来相同、相近或类似的业务或项目，不进行任何损害或可能损害公司利益的其他竞争行为；不为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与公司同类业务；保证不利用董事、监事、高级管理人员的地位损害公司及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取正常的额外利益；保证本人关系密切的家庭成员也遵守关于避免同业竞争的承诺；其愿意承担本人、本人关系密切的家庭成员或本人实际控制的其他企业因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。）	行中
实际控制人或控股股东	2015 年 5 月 12 日	-	挂牌	其他承诺（房屋权属，土地使用权性质与用途）	其他（如果公司在经营期间，因尚未取得权证的房屋的权属纠纷对公司资产和经营造成了损失，建材集团承担控股股东义务，承担相应的损失。股份公司控股股东建材集团承诺：如果公司在经营期间，因土地使用权性质存在与实际用途不符对公司资产和经营造成了损失，建材集团承担控股股东义务，承担相应的损失。）	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

报告期内，公司及承诺主体均严格遵守承诺，未有发生违反以上承诺之情形。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	193,203,504	98.40%	0	193,203,504	98.40%	
	其中：控股股东、实际控制人	101,438,906	51.66%	0	101,438,906	51.66%	
	董事、监事、高管	1,046,832	0.53%	0	1,046,832	0.53%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	3,140,496	1.60%	0	3,140,496	1.60%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%	
	董事、监事、高管	3,140,496	1.60%	0	3,140,496	1.60%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		196,344,000	-	0	196,344,000	-	
普通股股东人数							73

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	建材集团	101,438,906	0	101,438,906	51.664%	0	101,438,906	0	0
2	集美家居	49,698,654	0	49,698,654	25.312%	0	49,698,654	0	0
3	津墙节能	29,835,806	0	29,835,806	15.196%	0	29,835,806	0	0
4	曾伯锋	6,014,933	0	6,014,933	3.064%	0	6,014,933	0	0
5	李庆云	4,187,328	0	4,187,328	2.133%	3,140,496	1,046,832	0	0
6	赵元祥	502,662	0	502,662	0.256%	0	502,662	0	0
7	卢思齐	358,066	0	358,066	0.182%	0	358,066	0	0
8	金洁	350,040	0	350,040	0.178%	0	350,040	0	0
9	曲刚	289,190	0	289,190	0.147%	0	289,190	0	0
10	沈卫东	289,190	0	289,190	0.147%	0	289,190	0	0
11	王军	289,190	0	289,190	0.147%	0	289,190	0	289,190

合计	193,253,965	0	193,253,965	98.426%	3,140,496	190,113,469	0	289,190
----	-------------	---	-------------	---------	-----------	-------------	---	---------

普通股前十名股东间相互关系说明：上述前十一名股东无关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一）控股股东情况

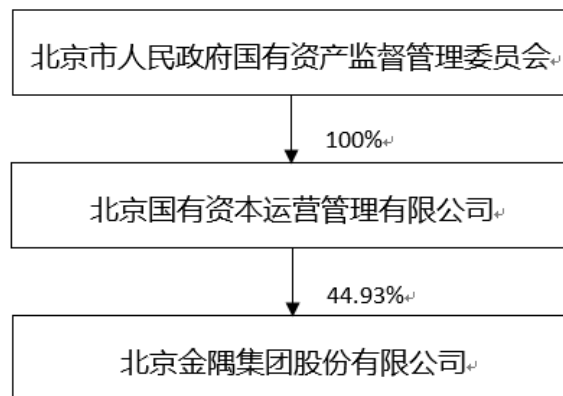
天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有本公司 51.664% 的股份，是本公司控股股东；控股股东统一社会信用代码 91120000103067793U，注册资本为 508222.3472 万元人民币，法定代表人为安志强，住所为天津市南开区红旗南路 508 号，经营范围为“建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；货物进出口；物业管理。新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；（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）。”

报告期内，公司控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

报告期内，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

天津建材集团持有公司股份 101,438,906 股，占公司股本总额的 51.664%，为公司控股股东。2018 年 5 月 4 日，经履行天津产权交易中心挂牌转让程序，金隅集团持有天津建材集团 55% 股权，从而间接控股环渤海 51.664% 的股权。2018 年 6 月 12 日，天津建材集团完成工商变更登记，并取得了由天津市和平区市场和质量监督管理局核发的营业执照。2022 年 6 月 16 日，天津建材集团取得了由天津市南开区市场和质量监督管理局核发的新的营业执照。股权转让完成时，北京国有资本运营管理有限公司持有金隅集团 4,797,357,572 股，占其 44.93% 的股份，为金隅集团控股股东。金隅集团股权控制关系如下：



北京市国资委通过北京国有资本运营管理有限公司持有金隅集团 44.93% 的股权，为金隅集团的实际控制人。2018 年转让完成后，金隅集团获得环渤海的控制权，金隅集团成为环渤海的间接控股股东。由于北京市人民政府国有资产监督管理委员会为金隅集团的实际控制人，故公司的实际控制人现为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一）报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2023 年 5 月 29 日	1.00	-	-
合计	1.00	-	-

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

公司 2022 年年度权益分派方案已获 2023 年 5 月 29 日召开的股东大会审议通过。本次权益分派以总股本 196,344,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.000000 元人民币现金，共计派发现金红利 19,634,400.00 元，权益分派权益登记日为 2023 年 6 月 15 日，除权除息日为 2023 年 6 月 16 日。本次权益分派采用委托中国结算北京分公司代派以及自派相结合的方式，于 2023 年 6 月 16 日派发完毕。

(二) 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	1.00	-	-

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
吕清青	董事长	男	1964年4月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
赵建国	副董事长	男	1951年4月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
王欣	副董事长	男	1974年3月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
李庆云	董事	男	1948年10月	2023年5月29日	2026年5月28日	4,187,328	0	4,187,328	2.133%
李崧	董事	男	1970年10月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
刘志萍	董事	女	1953年12月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
于君	董事、总经理	女	1979年4月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
戴立成	监事会主席	男	1975年8月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
关雪松	监事	男	1972年3月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
曹勇	监事	男	1979年10月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
徐莉群	职工监事	女	1975年8月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
高茜	职工监事	女	1986年10月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
张志超	董事会秘书、副总经理	男	1980年5月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
方树新	副总经理	男	1971年9月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%
苏德敏	财务总监	女	1981年9月	2023年5月29日	2026年5月28日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人间不存在关联关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
于君	监事	新任	董事、总经理	公司董事会换届选举
戴立成	无	新任	监事会主席	公司监事会换届选举
曹勇	无	新任	监事	公司监事会换届选举
高茜	无	新任	职工监事	公司职工代表大会职工代表监事换届选举
苏德敏	无	新任	财务总监	公司董事会换届选举
孙世国	董事	离任	无	公司董事会换届选举
赵彩英	监事会主席	离任	无	公司监事会换届选举
姚新蕾	职工监事	离任	党群纪检工作部部长	公司职工代表大会职工代表监事换届选举
刘绍锁	财务总监	离任	无	公司高级管理人员换届
李骏	副总经理	离任	无	公司高级管理人员换届

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

于君，女，1979年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。2000年9月至2004年3月就职于天津远洋玻璃制品有限公司，任财务部会计；2004年3月至2005年5月就职于天津远洋龙达玻璃制品有限公司，任财务部副部长；2005年5月至2013年4月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任资产运作部主管；2013年4月至2017年4月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任外派财务总监、本部团支部书记；2017年4月至2021年1月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任审计部副部长；2021年1月至7月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任审计部部长；2021年7月至2023年5月就职于环渤海（天津）国际经贸有限公司，任总经理。

2023年5月至今就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任董事、总经理。

戴立成，男，1975年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年8月至1998年10月就职于中国建设银行天津河北支行，任柜员；1998年12月至今就职于天津津墙建筑节能产业发展有限公司，任财务部经理。

曹勇，男，1979年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。2001年6月至2001年12月就职于天津第二市政公路工程有限公司，任财务部会计；2001年12月至2019年3月就职于天津城建集团有限公司，任财务部出纳、会计、副部长；2019年3月至2023年1月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任财务资金部部长助理、副部长；2023年1月至今就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任财务资金部部长。

高茜，女，1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2008年8月至2010年12月就职于天津华耐美装饰装饰工程有限公司，任人力行政部行政文员；2010年12月至2016年2月就职于天津环渤海创美物业管理有限公司，任物管中心人力专员；2016年2月至2019年4月就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任供应与资产部管理员；2019年4月至2022年5月就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任党群工作部党务干事；2022年5月至2022年11月就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任党群工作部副部长；2022年11月至今就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任党群纪检工作部副部长。

苏德敏，女，1981年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2004年12月至2007年10月就职于天津市水泥石矿有限公司，任财务部会计；2007年10月至2011年12月就职于天津市水泥石矿有限公司，任财务部副科长；2011年12月至2013年3月就职于天津市水泥石矿有限公司，任财务部科长；2013年3月至2015年3月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任外派财务总监；2015年3月至2017年3月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任外派财务总监（副职级）；2017年3月至2019年3月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任审计

中心副主任；2019年3月至2023年4月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任外派财务总监；2023年5月至今就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任财务总监。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
领导班子	6	2	2	6
职能部门	70	5	2	73
运营中心	79	0	4	75
物管中心	106	0	6	100
员工总计	261	7	14	254

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	6	10
本科	119	121
专科	49	47
专科以下	87	76
员工总计	261	254

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

- 1、人员变动
公司经营发展过程中，变动主要为退休、离职自然减员。
- 2、人才引进
报告期内，公司重视人才储备，在内部培养的同时加大对应届毕业生的引进储备。
- 3、培训计划
公司非常注重对人员业务水平的提高，不仅对新入职人员进行了全方位的上岗培训，还为老员工申报了提高业务能力水平的课程，从而提高了全员的整体素质及业务水平。
- 4、招聘政策
公司通过多种渠道进行招聘工作。
- 5、薪酬政策
公司依据《中华人民共和国劳动法》与所有员工签订劳动合同，建立规范的薪酬体系，依据《中华人民共和国社会保障法》为员工缴纳社会保险。
- 6、在报告期内，公司无需承担薪资的离退休员工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
----	-----

投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度，建立行之有效的内控管理体系，实现规范运作。报告期内，公司修订了公司章程，经公司第五届董事会第二十四次会议、2022 年年度股东大会审议通过。根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司董事、监事（含职工代表监事）、高级管理人员换届工作经公司第五届董事会第二十五次会议、第五届监事会第十四次会议、第五届职工代表大会第十一次会议、2022 年年度股东大会及第六届董事会第一次会议、第六届监事会第一次会议审议通过。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，公司重大决策均按照规定程序进行，报告期内，公司相关机构和人员依法运作，未出现违法违规现象，切实履行应尽的职责和义务。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，公司监事会积极参与和监督公司各项事务，由于公司的发展稳定有序，本年度内，监事会未发现公司存在风险，报告期内对公司的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响公司独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

1、业务独立性

公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，在业务上完全独立于股东和其他关联方，与实际控制人以及其他关联方不存在同业竞争关系。

2、人员独立性

公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人系公司高级管理人员，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任董事、监事以外职务的情形，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形。公司已建立了独立的人事聘用、考核、任免制度及独立的工资管理制度，公司在有关员工的社会保障、工薪报酬等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

3、资产独立性

公司未以资产、信用为公司股东及其关联方的债务提供担保，也未将公司的借款或授信额度转借给公司股东及其关联方。公司对所有资产有完全的控制支配权。不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用或损害公司利益的情况。

4、机构独立性

公司已设立股东大会、董事会和监事会等机构，已聘任总经理、副总经理等高级管理人员。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立履行其职能，独立负责公司的生产经营活动，独立行使经营管理职权，公司组织机构具有独立性。

5、财务独立性

公司已建立了一套独立、规范的财务会计制度和财务核算体系，并建立了相应的内部控制制度。依照《会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》建立了符合国家相关法律法规规定的

财务管理制度及明细制度。公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号，公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

(四) 对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	安永华明（2024）审字第 70055772_A01 号			
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市东城区东长安大街 1 号东方广场安永大厦 17 层 01-12 室			
审计报告日期	2024 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	赵宇虹 1 年	方芳 5 年	-年	-年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	6 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	人民币 25 万元			

审计报告

安永华明（2024）审字第70055772_A01号
环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了环渤海金岸（天津）集团股份有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70055772_A01号
环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对环渤海金岸（天津）集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致环渤海金岸（天津）集团股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就环渤海金岸（天津）集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70055772_A01号
环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：赵宇虹

中国注册会计师：方 芳

中国 北京

2024年4月28日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	162,435,678.85	123,037,479.03
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	384,014.85	689,734.65
应收款项融资			
预付款项		48,031.66	21,124.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、3	478,401.28	267,989.66
其中：应收利息		468,501.28	267,989.66
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、4	-	4,113,971.49
流动资产合计		163,346,126.64	128,130,299.26
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、5	383,049,802.52	404,741,563.60
固定资产	五、6	61,693,670.69	63,781,686.05
在建工程	五、7	2,936,656.74	2,935,794.75
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、8	10,720,353.11	16,080,529.55
无形资产	五、9	8,365.76	200,254.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、10	8,513,174.56	8,978,473.88
递延所得税资产	五、11	25.00	-

其他非流动资产		283,742.40	-
非流动资产合计		467,205,790.78	496,718,302.46
资产总计		630,551,917.42	624,848,601.72
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、12	6,118,606.49	4,150,213.17
预收款项	五、13	24,716,162.62	26,687,430.34
合同负债	五、14	25,810,372.87	29,372,631.61
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、15	5,382,948.44	3,583,865.43
应交税费	五、16	3,407,259.80	384,475.41
其他应付款	五、17	25,693,397.03	34,775,442.91
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、18	5,596,587.07	5,349,240.28
其他流动负债			
流动负债合计		96,725,334.32	104,303,299.15
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、19	5,855,371.08	11,451,958.14
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、20	3,149,999.85	3,499,999.89
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,005,370.93	14,951,958.03
负债合计		105,730,705.25	119,255,257.18
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、21	196,344,000.00	196,344,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、22	46,466,666.67	46,466,666.67

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、23	59,263,352.16	55,812,706.85
一般风险准备			
未分配利润	五、24	222,747,193.34	206,969,971.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		524,821,212.17	505,593,344.54
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		524,821,212.17	505,593,344.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		630,551,917.42	624,848,601.72

法定代表人：吕清青 主管会计工作负责人：苏德敏 会计机构负责人：魏轶

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		156,478,937.07	116,037,247.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		384,014.85	689,734.65
应收款项融资			
预付款项		48,031.66	21,124.43
其他应收款	十、1	73,476,201.47	78,266,654.16
其中：应收利息		466,301.47	266,654.16
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	4,113,971.49
流动资产合计		230,387,185.05	199,128,731.85
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、2	70,000,000.00	70,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		295,903,009.97	315,130,758.33
固定资产		30,488,547.12	31,006,830.59
在建工程		2,936,656.74	2,935,794.75

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		8,365.76	200,254.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		910,106.93	914,376.76
递延所得税资产		25.00	-
其他非流动资产		283,742.40	-
非流动资产合计		400,530,453.92	420,188,015.06
资产总计		630,917,638.97	619,316,746.91
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,673,733.88	3,666,078.93
预收款项		3,011,791.92	4,161,379.10
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		4,598,590.08	2,901,833.31
应交税费		3,220,921.85	249,185.75
其他应付款		19,834,349.40	23,643,737.50
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		21,736,244.64	25,374,578.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		57,075,631.77	59,996,792.76
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,149,999.85	3,499,999.89
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,149,999.85	3,499,999.89
负债合计		60,225,631.62	63,496,792.65
所有者权益（或股东权益）：			
股本		196,344,000.00	196,344,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		64,584,822.37	61,134,177.06
一般风险准备			
未分配利润		309,763,184.98	298,341,777.20
所有者权益（或股东权益）合计		570,692,007.35	555,819,954.26
负债和所有者权益（或股东权益）合计		630,917,638.97	619,316,746.91

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		188,269,023.09	150,018,774.89
其中：营业收入	五、25	188,269,023.09	150,018,774.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		137,140,473.87	144,203,085.12
其中：营业成本	五、25	61,287,659.54	74,886,106.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、26	10,051,253.71	7,456,935.49
销售费用	五、27	5,942,764.98	3,697,634.03
管理费用	五、28	61,444,834.38	58,862,669.86
研发费用			
财务费用	五、29	-1,586,038.74	-700,261.09
其中：利息费用		650,759.73	887,174.77
利息收入		2,265,388.28	1,615,103.84
加：其他收益	五、30	747,673.32	894,558.80
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	15,307.28	133,796.30

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、32	-	80,338.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		51,891,529.82	6,924,383.09
加：营业外收入	五、33	497,990.36	459,130.52
减：营业外支出	五、34	1,366,214.96	100,454.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,023,305.22	7,283,058.92
减：所得税费用	五、35	12,161,037.59	3,586,780.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,862,267.63	3,696,278.67
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		38,862,267.63	3,696,278.67
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		38,862,267.63	3,696,278.67
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		38,862,267.63	3,696,278.67
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		38,862,267.63	3,696,278.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：	五、36		
（一）基本每股收益（元/股）		0.198	0.019
（二）稀释每股收益（元/股）		0.198	0.019

法定代表人：吕清青

主管会计工作负责人：苏德敏

会计机构负责人：魏轶

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十、3	146,816,596.74	119,191,903.76
减：营业成本	十、3	44,932,245.21	56,839,815.98
税金及附加		8,426,249.93	6,214,383.35
销售费用		5,012,377.79	2,830,251.13
管理费用		43,582,555.19	43,507,728.40
研发费用			
财务费用		-2,165,599.59	-1,535,961.83
其中：利息费用			
利息收入		2,183,477.09	1,554,484.01
加：其他收益		523,168.31	717,150.82
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-100.00	148,295.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		47,551,836.52	12,201,132.98
加：营业外收入		475,770.00	404,534.76
减：营业外支出		1,360,115.84	74,107.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		46,667,490.68	12,531,559.96
减：所得税费用		12,161,037.59	3,586,780.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,506,453.09	8,944,779.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,506,453.09	8,944,779.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		34,506,453.09	8,944,779.71
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		177,695,090.52	150,563,183.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、37	19,992,235.96	15,910,361.82
经营活动现金流入小计		197,687,326.48	166,473,544.98
购买商品、接受劳务支付的现金		32,491,438.28	48,581,113.81
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		45,159,014.12	51,021,645.65
支付的各项税费		22,217,313.05	22,340,854.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、37	16,746,748.95	10,818,260.19
经营活动现金流出小计		116,614,514.40	132,761,873.66
经营活动产生的现金流量净额	五、38	81,072,812.08	33,711,671.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,430.00	15,102,803.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		63,430.00	15,102,803.05

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,242,574.96	15,670,529.88
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,242,574.96	15,670,529.88
投资活动产生的现金流量净额		-11,179,144.96	-567,726.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		4,861,067.30	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,634,400.00	39,268,800.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、37	6,000,000.00	6,000,000.00
筹资活动现金流出小计		30,495,467.30	45,268,800.00
筹资活动产生的现金流量净额		-30,495,467.30	-45,268,800.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、38	39,398,199.82	-12,124,855.51
加：期初现金及现金等价物余额		123,037,479.03	135,162,334.54
六、期末现金及现金等价物余额	五、38	162,435,678.85	123,037,479.03

法定代表人：吕清青 主管会计工作负责人：苏德敏 会计机构负责人：魏轶

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		134,764,539.60	115,476,380.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,003,782.10	13,585,363.08
经营活动现金流入小计		151,768,321.70	129,061,743.19
购买商品、接受劳务支付的现金		26,709,142.08	40,770,618.20
支付给职工以及为职工支付的现金		34,386,564.98	40,942,633.24
支付的各项税费		18,881,391.74	19,535,352.58
支付其他与经营活动有关的现金		11,353,194.76	8,563,190.11
经营活动现金流出小计		91,330,293.56	109,811,794.13
经营活动产生的现金流量净额		60,438,028.14	19,249,949.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,630.00	14,982,610.40

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		9,861,067.30	5,000,000.00
投资活动现金流入小计		9,919,697.30	19,982,610.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,420,568.19	7,664,436.05
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		4,861,067.30	-
投资活动现金流出小计		10,281,635.49	7,664,436.05
投资活动产生的现金流量净额		-361,938.19	12,318,174.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,634,400.00	39,268,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		19,634,400.00	39,268,800.00
筹资活动产生的现金流量净额		-19,634,400.00	-39,268,800.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		40,441,689.95	-7,700,676.59
加：期初现金及现金等价物余额		116,037,247.12	123,737,923.71
六、期末现金及现金等价物余额		156,478,937.07	116,037,247.12

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	196,344,000.00				46,466,666.67				55,812,706.85		206,969,971.02		505,593,344.54
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	196,344,000.00				46,466,666.67				55,812,706.85		206,969,971.02		505,593,344.54
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额											38,862,267.63		38,862,267.63
(二) 所有者投入和减少 资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投 入资本													
3. 股份支付计入所有者权 益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													

1. 提取盈余公积								3,450,645.31		-3,450,645.31		-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-19,634,400.00		-19,634,400.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	196,344,000.00				46,466,666.67			59,263,352.16		222,747,193.34		524,821,212.17

项目	2022 年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备			未分配利润
优先 股		永续债	其他										
一、上年期末余额	196,344,000.00				46,466,666.67				54,918,228.88		243,436,970.32		541,165,865.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	196,344,000.00				46,466,666.67				54,918,228.88		243,436,970.32		541,165,865.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额											3,696,278.67		3,696,278.67
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积									894,477.97		-894,477.97		-
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配											-39,268,800.00	-39,268,800.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	196,344,000.00			46,466,666.67				55,812,706.85		206,969,971.02		505,593,344.54

法定代表人：吕清青 主管会计工作负责人：苏德敏 会计机构负责人：魏轶

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023年											
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合计		

		优先 股	永续 债	其他	公积	库存 股	综合 收益	储备		险准备		
一、上年期末余额	196,344,000.00								61,134,177.06		298,341,777.20	555,819,954.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	196,344,000.00								61,134,177.06		298,341,777.20	555,819,954.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一)综合收益总额											34,506,453.09	34,506,453.09
(二)所有者投入和减少 资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投 入资本												
3. 股份支付计入所有者权 益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积									3,450,645.31		-3,450,645.31	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的 分配											-19,634,400.00	-19,634,400.00
4. 其他												
(四)所有者权益内部结 转												
1. 资本公积转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结 转留存收益												

5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	196,344,000.00							64,584,822.37		309,763,184.98	570,692,007.35

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	196,344,000.00							60,239,699.09		329,560,275.46	586,143,974.55	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	196,344,000.00							60,239,699.09		329,560,275.46	586,143,974.55	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额										8,944,779.71	8,944,779.71	
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								894,477.97		-894,477.97	-	
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配												-39,268,800.00	-39,268,800.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	196,344,000.00								61,134,177.06			298,341,777.20	555,819,954.26

一、基本情况

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国天津市注册的股份有限公司，于1998年3月31日成立，营业期限为1998年3月31日至2050年1月1日。本公司总部位于天津市河西区解放南路473号。于2015年3月30日，本公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

本公司及子公司（“本集团”）主要经营活动为提供自有设施、场地租赁及市场管理服务。

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的天津市建筑材料集团（控股）有限公司（“天津建材集团”）和北京国有资本运营管理有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2024年4月28日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、投资性房地产计量、固定资产和使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量以及政府补助等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 重要性标准确定方法和选择依据

	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账总额的10%以上 且金额大于10万元
重要应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的10%以上 且金额大于10万元
账龄超过1年的重要合同负债	单项账龄超过1年的合同负债占合同负债总额的10% 以上且金额大于50万元
重要的在建工程	单个项目投资预算大于200万元 且变动比例超过20%
重要的应付账款、其他应付款	占应付账款或其他应付款余额10%以上 且金额大于100万元

5. 企业合并

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量的金融资产的预期信用损失，本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。对于存在客观证据表明该单项应收账款的信用风险与其他的应收账款的信用风险有显著不同的，按照该单项合同下应收的所有合同现金流现值与预期收取的所有现金流量现值之间的差额计提信用减值损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注七、2。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。本集团的投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40年	5.00	2.38-4.75
土地使用权	50年	-	2.00

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	5-40年	5.00	2.38-19.00
机器设备	3-15年	5.00	6.33-31.67
运输工具	4-8年	5.00	11.88-23.75
办公及其他设备	3-10年	5.00	9.50-31.67

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产，标准如下：

结转固定资产的标准

房屋及建筑物	竣工并验收合格
机器设备	完成安装调试
运输工具	交付并验收合格
其他设备	完成安装调试

13. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

14. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
软件使用权	5年	软件使用权有效期限/预计使用年限孰短

三、重要会计政策和会计估计（续）

15. 资产减值

对除递延所得税和金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16. 长期待摊费用

本集团长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

三、重要会计政策和会计估计（续）

18. 与客户之间的合同产生的收入

本集团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控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

本集团通过向客户提供进场交易许可以及物业管理服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

19. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务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。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

21. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、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未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

22. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

三、重要会计政策和会计估计（续）

22. 租赁（续）

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

23. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下对于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失全额。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

固定资产（包含投资性房地产）的可使用年限和残值

本集团对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

三、重要会计政策和会计估计（续）

24. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

与租赁有关递延所得税的确认

2022年发布的《企业会计准则解释第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，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自2023年1月1日起施行，对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因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产，并以抵销后的净额列示。由于抵销后的净额不重大，故执行《企业会计准则解释第16号》对本集团年初及本年度财务报表无重大影响。

四、税项

1. 主要税种及税率

增值税	销售商品应税收入按13%的税率计算销项税，进场交易许可及物业管理按应税收入的6%计缴增值税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 不动产租赁应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；涉及简易计税的应税收入按5%的征收率计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%、2%计缴。
房产税	对所有或使用的房屋按税法规定的比例缴纳。提供进场交易服务的相关房产以及自用房产从价计征，以房产原值一次减去10%-30%后的余值按1.2%年税率计算缴纳房产税；提供租赁服务的相关房产从租计征，以房产租金收入按12%年税率计算缴纳房产税。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地使用税	按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。
个人所得税	支付给职工的工资薪金等个人所得，依税法规定代扣缴个人所得税。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年	2022年
库存现金	-	500.00
银行存款	2,663,115.00	2,296,329.56
存放财务公司款项	<u>159,772,563.85</u>	<u>120,740,649.47</u>
合计	<u>162,435,678.85</u>	<u>123,037,479.03</u>

于2023年12月31日，本集团无所有权受到限制的货币资金（2022年12月31日：无）。

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	384,014.85	689,734.65
2年至3年	<u>-</u>	<u>15,407.28</u>
减：应收账款坏账准备	<u>384,014.85</u>	<u>705,141.93</u>
合计	<u>-</u>	<u>15,407.28</u>
	<u>384,014.85</u>	<u>689,734.65</u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>384,014.85</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>384,014.85</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	15,407.28	2.18	15,407.28	100.00	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>689,734.65</u>	<u>97.82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>689,734.65</u>
合计	<u>705,141.93</u>	<u>100.00</u>	<u>15,407.28</u>	2.18	<u>689,734.65</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年收回	年末余额
单项计提坏账准备	15,407.28	(15,407.28)	-

于 2023 年 12 月 31 日，应收账款金额前五名如下：

	应收账款 年末余额	占应收账款 年末余额比例 (%)	应收账款 坏账准备 年末余额
维思戴尔（天津）装饰设计有限公司	152,105.09	39.61	-
天津福瑞壹佰科技有限公司	76,338.98	19.88	-
天津市大卫装饰装修有限公司	33,593.12	8.75	-
天津市河西区标致宅配家具销售中心	24,940.89	6.49	-
天津市河西区择良木建材经营部	24,468.24	6.37	-
合计	311,446.32	81.10	-

3. 其他应收款

	2023年	2022年
应收利息	468,501.28	267,989.66
其他应收款	9,900.00	-
合计	478,401.28	267,989.66

应收利息

	2023年	2022年
存款利息	468,501.28	267,989.66

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	10,000.00	-
减：其他应收款坏账准备	100.00	-
合计	9,900.00	-

五、财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
保证金	10,000.00	-

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	10,000.00	100.00	100.00	1.00	9,900.00

其他应收款按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	-	-	-	-
本年计提	100.00	-	-	100.00
年末余额	100.00	-	-	100.00

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
信用风险特征组合	-	100.00	100.00

于2023年12月31日，其他应收款明细如下：

	年末余额	比例 (%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
深圳市腾讯计算机系统 有限公司	10,000.00	100.00	保证金	1年以内	100.00

五、财务报表主要项目注释（续）

4. 其他流动资产

	2023年	2022年
预付企业所得税	-	4,113,971.49

5. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2023年	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	804,981,630.69	20,784,098.53	825,765,729.22
在建工程转入	2,286,669.72	-	2,286,669.72
处置	(1,028,445.62)	-	(1,028,445.62)
年末余额	<u>806,239,854.79</u>	<u>20,784,098.53</u>	<u>827,023,953.32</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	416,312,851.80	4,711,313.82	421,024,165.62
计提	23,526,078.92	400,929.60	23,927,008.52
处置	(977,023.34)	-	(977,023.34)
年末余额	<u>438,861,907.38</u>	<u>5,112,243.42</u>	<u>443,974,150.80</u>
账面价值			
年末	<u>367,377,947.41</u>	<u>15,671,855.11</u>	<u>383,049,802.52</u>
年初	<u>388,668,778.89</u>	<u>16,072,784.71</u>	<u>404,741,563.60</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

5. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量（续）：

2022 年	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	801,335,696.78	20,802,156.25	822,137,853.03
在建工程转入	3,645,933.91	-	3,645,933.91
处置	-	(18,057.72)	(18,057.72)
年末余额	<u>804,981,630.69</u>	<u>20,784,098.53</u>	<u>825,765,729.22</u>
累计折旧			
年初余额	389,066,561.16	4,296,739.13	393,363,300.29
计提	27,246,290.64	418,121.41	27,664,412.05
处置	-	(3,546.72)	(3,546.72)
年末余额	<u>416,312,851.80</u>	<u>4,711,313.82</u>	<u>421,024,165.62</u>
账面价值			
年末	<u>388,668,778.89</u>	<u>16,072,784.71</u>	<u>404,741,563.60</u>
年初	<u>412,269,135.62</u>	<u>16,505,417.12</u>	<u>428,774,552.74</u>

于2023年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
房屋及建筑物	<u>252,689,992.04</u>	手续不全

于2023年12月31日，本集团无投资性房地产的所有权受到限制（2022年12月31日：无）。

五、财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产

2023 年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
原价					
年初余额	101,993,902.19	20,668,141.52	4,912,680.04	12,002,238.51	139,576,962.26
在建工程转入	1,732,249.00	2,933,261.63	8,400.00	497,861.64	5,171,772.27
内部重分类	(5,423,636.64)	2,204,250.69	(777,788.10)	3,997,174.05	-
处置及报废	-	(2,474,391.60)	(311,722.45)	(461,487.83)	(3,247,601.88)
年末余额	<u>98,302,514.55</u>	<u>23,331,262.24</u>	<u>3,831,569.49</u>	<u>16,035,786.37</u>	<u>141,501,132.65</u>
累计折旧					
年初余额	46,240,637.30	14,579,437.04	4,348,137.80	10,627,064.07	75,795,276.21
计提	4,847,811.50	1,186,774.04	23,704.26	1,039,736.66	7,098,026.46
内部重分类	(6,294,402.49)	5,376,957.47	(615,024.86)	1,532,469.88	-
处置及报废	-	(2,351,290.95)	(296,136.33)	(438,413.43)	(3,085,840.71)
年末余额	<u>44,794,046.31</u>	<u>18,791,877.60</u>	<u>3,460,680.87</u>	<u>12,760,857.18</u>	<u>79,807,461.96</u>
账面价值					
年末	<u>53,508,468.24</u>	<u>4,539,384.64</u>	<u>370,888.62</u>	<u>3,274,929.19</u>	<u>61,693,670.69</u>
年初	<u>55,753,264.89</u>	<u>6,088,704.48</u>	<u>564,542.24</u>	<u>1,375,174.44</u>	<u>63,781,686.05</u>

2022 年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
原价					
年初余额	101,074,418.92	16,355,891.17	5,290,064.04	11,827,025.57	134,547,399.70
在建工程转入	1,395,216.77	4,704,279.73	13,638.00	1,171,117.76	7,284,252.26
出售及报废	(475,733.50)	(392,029.38)	(391,022.00)	(995,904.82)	(2,254,689.70)
年末余额	<u>101,993,902.19</u>	<u>20,668,141.52</u>	<u>4,912,680.04</u>	<u>12,002,238.51</u>	<u>139,576,962.26</u>
累计折旧					
年初余额	41,546,483.40	13,595,117.17	4,687,431.42	10,381,053.42	70,210,085.41
计提	5,146,100.72	1,356,747.76	27,427.28	1,192,160.22	7,722,435.98
处置及报废	(451,946.82)	(372,427.89)	(366,720.90)	(946,149.57)	(2,137,245.18)
年末余额	<u>46,240,637.30</u>	<u>14,579,437.04</u>	<u>4,348,137.80</u>	<u>10,627,064.07</u>	<u>75,795,276.21</u>
账面价值					
年末	<u>55,753,264.89</u>	<u>6,088,704.48</u>	<u>564,542.24</u>	<u>1,375,174.44</u>	<u>63,781,686.05</u>
年初	<u>59,527,935.52</u>	<u>2,760,774.00</u>	<u>602,632.62</u>	<u>1,445,972.15</u>	<u>64,337,314.29</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产（续）

经营性租出固定资产如下：

2023年

	房屋及建筑物
原价	
年初及年末余额	<u>2,829,725.00</u>
累计折旧	
年初余额	2,063,993.79
计提	<u>123,932.94</u>
年末余额	<u><u>2,187,926.73</u></u>
账面价值	
年末	<u>641,798.27</u>
年初	<u>765,731.21</u>

于2023年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
房屋及建筑物	<u>4,434,037.04</u>	手续不全

于2023年12月31日，本公司无所有权受到限制的固定资产（2022年12月31日：无）。

7. 在建工程

	2023年			2022年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
宏达玻璃公司700T 浮法玻璃项目	33,593,820.24	33,593,820.24	-	33,593,820.24	33,593,820.24	-
五金涂料大厦外檐改造	1,717,795.46	-	1,717,795.46	-	-	-
智慧环渤海家居卖场 APP开发与应用	801,886.77	-	801,886.77	801,886.77	-	801,886.77
运营中心卖场内导引改造	195,049.50	-	195,049.50	-	-	-
环渤海智能家居电表改造	-	-	-	702,443.19	-	702,443.19
环渤海采购中心、新厦 电表线路改造	-	-	-	649,793.58	-	649,793.58
采购中心内部改造	-	-	-	369,811.31	-	369,811.31
其他	<u>221,925.01</u>	<u>-</u>	<u>221,925.01</u>	<u>411,859.90</u>	<u>-</u>	<u>411,859.90</u>
合计	<u>36,530,476.98</u>	<u>33,593,820.24</u>	<u>2,936,656.74</u>	<u>36,529,614.99</u>	<u>33,593,820.24</u>	<u>2,935,794.75</u>

于2023年12月31日，本集团无所有权受到限制的在建工程（2022年12月31日：无）。

五、财务报表主要项目注释（续）

7. 在建工程（续）

在建工程减值准备：

	年初及年末余额	计提原因
宏达玻璃公司700T 浮法玻璃项目	<u>33,593,820.24</u>	该项目已停工，无使用价值且无转让价值

8. 使用权资产

2023年

	土地及建筑物
成本	
年初及年末余额	<u>26,800,882.43</u>
累计折旧	
年初余额	10,720,352.88
计提	<u>5,360,176.44</u>
年末余额	<u>16,080,529.32</u>
账面价值	
年末	<u>10,720,353.11</u>
年初	<u>16,080,529.55</u>

2022年

	土地及建筑物
成本	
年初及年末余额	<u>26,800,882.43</u>
累计折旧	
年初余额	5,360,176.49
计提	<u>5,360,176.39</u>
年末余额	<u>10,720,352.88</u>
账面价值	
年末	<u>16,080,529.55</u>
年初	<u>21,440,705.94</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

9. 无形资产

2023年

软件使用权

原值

年初及年末余额

1,266,541.00

累计摊销

年初余额

1,066,286.37

计提

191,888.87

年末余额

1,258,175.24

账面价值

年末

8,365.76

年初

200,254.63

2022年

软件使用权

原值

年初及年末余额

1,266,541.00

累计摊销

年初余额

865,307.73

计提

200,978.64

年末余额

1,066,286.37

账面价值

年末

200,254.63

年初

401,233.27

于2023年12月31日，本集团无所有权受到限制的无形资产（2022年12月31日：无）。

五、财务报表主要项目注释（续）

10. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修款	6,973,434.09	2,228,491.66	(2,092,223.48)	7,109,702.27
灯箱设备类费用	392,241.52	-	(117,683.33)	274,558.19
基础设施支出	1,612,798.27	-	(483,884.17)	1,128,914.10
合计	<u>8,978,473.88</u>	<u>2,228,491.66</u>	<u>(2,693,790.98)</u>	<u>8,513,174.56</u>

11. 递延所得税资产

本集团将与确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易相关的递延所得税资产和递延所得税负债（均为 2,680,088.24 元）以抵销后的净额列示，于 2023 年 12 月 31 日，抵销金额为 2,680,088.24 元。

	2023年		2022年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
其他应收款-坏账准备	<u>100.00</u>	<u>25.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异如下：

	2023年	2022年
可抵扣暂时性差异	33,593,820.24	39,048,641.31
可抵扣亏损	<u>26,501,330.65</u>	<u>32,076,515.60</u>
合计	<u>60,095,150.89</u>	<u>71,125,156.91</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023年	2022年
2024年	1,305,264.45	6,345,721.65
2025年	20,488,565.16	20,488,565.16
2027年	<u>4,707,501.04</u>	<u>5,242,228.79</u>
合计	<u>26,501,330.65</u>	<u>32,076,515.60</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

12. 应付账款

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	4,682,205.18	2,930,989.81
1年至2年（含2年）	732,921.37	114,916.07
2年至3年（含3年）	53,109.65	25,187.93
3年以上	650,370.29	1,079,119.36
合计	<u>6,118,606.49</u>	<u>4,150,213.17</u>

13. 预收款项

	2023年	2022年
预收租金	<u>24,716,162.62</u>	<u>26,687,430.34</u>

于2023年12月31日，本集团无账龄超过一年的重大预收款项（2022年12月31日：无）。

14. 合同负债

	2023年	2022年
预收进场许可费	<u>25,810,372.87</u>	<u>29,372,631.61</u>

15. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	3,583,865.43	40,306,865.53	38,507,782.52	5,382,948.44
离职后福利（设定提存计划）	-	6,092,227.55	6,092,227.55	-
辞退福利	-	559,004.05	559,004.05	-
合计	<u>3,583,865.43</u>	<u>46,958,097.13</u>	<u>45,159,014.12</u>	<u>5,382,948.44</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,024,717.92	30,738,134.56	28,953,148.52	4,809,703.96
职工福利费	112,250.00	2,467,520.76	2,443,770.76	136,000.00
社会保险费	-	2,966,816.07	2,966,816.07	-
其中：医疗保险费	-	2,852,189.63	2,852,189.63	-
工伤保险费	-	114,626.44	114,626.44	-
住房公积金	173,212.00	3,239,113.00	3,239,113.00	173,212.00
工会经费和职工教育经费	273,685.51	895,281.14	904,934.17	264,032.48
合计	<u>3,583,865.43</u>	<u>40,306,865.53</u>	<u>38,507,782.52</u>	<u>5,382,948.44</u>

设定提存计划如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	4,380,415.20	4,380,415.20	-
失业保险费	-	136,895.40	136,895.40	-
企业年金缴费	-	1,574,916.95	1,574,916.95	-
合计	<u>-</u>	<u>6,092,227.55</u>	<u>6,092,227.55</u>	<u>-</u>

16. 应交税费

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	218,768.21	7,238,438.10	6,734,087.53	723,118.78
城市维护建设税	14,331.34	507,673.10	471,386.12	50,618.32
企业所得税	-	8,047,091.10	5,469,603.60	2,577,487.50
房产税	-	8,198,953.87	8,198,953.87	-
土地使用税	-	736,547.26	736,547.26	-
个人所得税	141,139.19	428,599.96	549,859.89	19,879.26
教育费附加	6,142.00	217,574.19	202,022.62	21,693.57
地方教育费附加	4,094.67	145,049.45	134,681.75	14,462.37
其他税费	-	270,030.30	270,030.30	-
合计	<u>384,475.41</u>	<u>25,789,957.33</u>	<u>22,767,172.94</u>	<u>3,407,259.80</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

17. 其他应付款

	2023年	2022年
商户信誉保证金、意向金	19,466,400.36	21,953,893.87
押金、代收款项	5,976,254.13	7,145,444.94
中介机构费	14,700.00	288,096.22
关联方借款	-	4,861,067.30
代扣代缴五险一金	-	37,400.32
其他	236,042.54	489,540.26
合计	<u>25,693,397.03</u>	<u>34,775,442.91</u>

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
商户信誉保证金	10,963,824.65	未到结算期
押金、代收款项	<u>2,012,037.96</u>	未到结算期
合计	<u>12,975,862.61</u>	

18. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
一年内到期的租赁负债	<u>5,596,587.07</u>	<u>5,349,240.28</u>

19. 租赁负债

	2023年	2022年
租赁负债本金	12,000,000.00	18,000,000.00
减：未确认融资费用	<u>548,041.85</u>	<u>1,198,801.58</u>
年末余额	11,451,958.15	16,801,198.42
减：一年内到期的租赁负债	<u>5,596,587.07</u>	<u>5,349,240.28</u>
合计	<u>5,855,371.08</u>	<u>11,451,958.14</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

20. 递延收益

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
服务业聚集功能区项目	<u>3,499,999.89</u>	<u>350,000.04</u>	<u>3,149,999.85</u>	与资产相关

注1：根据财政部财办建[2010]31号《关于2010年服务业聚集功能区项目资金申报指南的通知》的条件要求，本公司自2011年开始申报服务业聚集功能区项目资金，并于当年收到补助款人民币690万元、2012年收到人民币10万元。该项补助与环渤海经贸大厦构建相关，本集团在收到该补助当年起按照相关资产剩余折旧年限20年进行摊销计入其他收益。

21. 股本

	年初及年末余额
天津建材集团	101,438,906.00
集美控股集团有限公司	49,698,654.00
天津津墙建筑节能产业发展有限公司	29,835,806.00
其他	<u>15,370,634.00</u>
合计	<u>196,344,000.00</u>

22. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	<u>46,466,666.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,466,666.67</u>

23. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>55,812,706.85</u>	<u>3,450,645.31</u>	<u>-</u>	<u>59,263,352.16</u>

根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

五、财务报表主要项目注释（续）

24. 未分配利润

	2023年	2022年
年初余额	206,969,971.02	243,436,970.32
净利润	38,862,267.63	3,696,278.67
减：提取法定盈余公积	3,450,645.31	894,477.97
应付普通股现金股利	19,634,400.00	39,268,800.00
	<u>222,747,193.34</u>	<u>206,969,971.02</u>

根据本公司于2023年5月29日召开的2022年年度股东大会上决议通过的《关于<2022年公司利润分配方案>的议案》，本公司以现有总股本196,344,000.00股为基数，向全体股东每10股派发1.00元的现金股利，共计19,634,400.00元。

25. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>188,269,023.09</u>	<u>61,287,659.54</u>	<u>150,018,774.89</u>	<u>74,886,106.83</u>

营业收入分解信息如下：

	2023年	2022年
服务类型		
进场交易许可	116,494,658.41	93,538,636.26
经营租赁	48,826,225.21	36,434,937.59
物业管理	<u>22,948,139.47</u>	<u>20,045,201.04</u>
合计	<u>188,269,023.09</u>	<u>150,018,774.89</u>
经营地区		
中国大陆	<u>188,269,023.09</u>	<u>150,018,774.89</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况：

服务转让的时间	2023年	2022年
在某一时段内转让	<u>139,442,797.88</u>	<u>113,583,837.30</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

25. 营业收入和营业成本（续）

本年度营业成本分解信息如下：

	2023年
服务类型	
进场交易许可	38,576,866.84
经营租赁	12,927,929.60
物业管理	<u>9,782,863.10</u>
合计	<u>61,287,659.54</u>
经营地区	
中国大陆	<u>61,287,659.54</u>

与客户之间合同产生的营业成本分解情况：

服务转让的时点	
在某一时段内转让	<u>48,359,729.94</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
进场交易许可	<u>29,372,631.61</u>	<u>36,934,037.49</u>

26. 税金及附加

	2023年	2022年
房产税	8,198,953.87	6,195,500.19
土地使用税	736,547.26	552,410.44
城市维护建设税	507,673.10	309,049.01
印花税	235,831.51	167,560.56
教育费附加	217,574.19	132,449.57
地方教育费附加	145,049.45	88,299.72
车船税	<u>9,624.33</u>	<u>11,666.00</u>
合计	<u>10,051,253.71</u>	<u>7,456,935.49</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

27. 销售费用

	2023年	2022年
运营活动费	3,557,055.97	1,786,836.48
广告费	1,832,464.82	1,910,497.55
业务宣传费	<u>553,244.19</u>	<u>300.00</u>
合计	<u>5,942,764.98</u>	<u>3,697,634.03</u>

28. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	46,958,097.13	44,885,219.48
折旧费	7,098,026.46	7,722,435.98
长期待摊费用摊销	2,693,790.98	2,114,833.31
专业服务费	1,650,342.66	1,363,899.27
办公费	1,024,078.92	1,135,356.50
车辆费用	463,862.52	240,819.45
保险费	448,353.51	645,277.89
无形资产摊销	191,888.87	200,978.64
招待费	172,162.58	174,367.30
差旅费	78,139.77	2,189.44
其他	<u>666,090.98</u>	<u>377,292.60</u>
合计	<u>61,444,834.38</u>	<u>58,862,669.86</u>

29. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	650,759.73	887,174.77
其中：租赁负债利息支出	650,759.73	887,174.77
减：利息收入	2,265,388.28	1,615,103.84
手续费	<u>28,589.81</u>	<u>27,667.98</u>
合计	<u>(1,586,038.74)</u>	<u>(700,261.09)</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

30. 其他收益

	2023年	2022年
与日常活动相关的政府补助		
服务业聚集功能区项目	350,000.04	350,000.07
加计抵减扣除	397,673.28	539,147.48
科技小巨人奖励	-	5,411.25
合计	<u>747,673.32</u>	<u>894,558.80</u>

31. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收账款坏账损失	15,407.28	(14,499.13)
其他应收款坏账损失	<u>(100.00)</u>	<u>148,295.43</u>
合计	<u>15,307.28</u>	<u>133,796.30</u>

32. 资产处置收益

	2023年	2022年
固定资产处置收益	<u>-</u>	<u>80,338.22</u>

33. 营业外收入

	2023年	2022年	计入2023年 非经常性损益
无法支付的款项	455,737.00	-	455,737.00
与日常活动无关的政府补助	31,342.36	305,290.40	31,342.36
其他收入	<u>10,911.00</u>	<u>153,840.12</u>	<u>10,911.00</u>
合计	<u>497,990.36</u>	<u>459,130.52</u>	<u>497,990.36</u>

34. 营业外支出

	2023年	2022年	计入2023年 非经常性损益
赔偿金、违约金及各种罚款支出	1,183,125.00	500.00	1,183,125.00
非流动资产报废损失	156,689.96	73,554.69	156,689.96
其他支出	<u>26,400.00</u>	<u>26,400.00</u>	<u>26,400.00</u>
合计	<u>1,366,214.96</u>	<u>100,454.69</u>	<u>1,366,214.96</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

35. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	12,161,062.59	3,549,706.39
递延所得税费用	<u>(25.00)</u>	<u>37,073.86</u>
合计	<u>12,161,037.59</u>	<u>3,586,780.25</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	51,023,305.22	7,283,058.92
按法定税率25%计算的所得税费用	12,755,826.31	1,820,764.73
对以前期间当期所得税的调整	241,414.73	408,449.61
无须纳税的收益	(20,101.70)	(140,505.16)
不可抵扣的费用	256,858.84	110,183.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(1,260,114.31)	-
本期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	<u>187,153.72</u>	<u>1,387,887.81</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>12,161,037.59</u>	<u>3,586,780.25</u>

36. 每股收益

	2023年 元/股	2022年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.198</u>	<u>0.019</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>0.198</u>	<u>0.019</u>

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2023年	2022年
收益		
归属于本集团普通股股东的当期净利润		
持续经营	<u>38,862,267.63</u>	<u>3,696,278.67</u>
股份		
本集团发行在外普通股的加权平均数	<u>196,344,000.00</u>	<u>196,344,000.00</u>

本集团无稀释性潜在普通股。

五、财务报表主要项目注释（续）

37. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2023年	2022年
<u>收到其他与经营活动有关的现金</u>		
商户信誉保证金	1,980,825.51	2,130,515.44
政府补助	31,342.36	305,290.40
商户电话、保证金、押金、保险费等	6,977,073.56	3,909,336.76
代收代付款	9,061,919.80	8,218,105.04
利息收入	1,941,074.73	1,347,114.18
	<u>19,992,235.96</u>	<u>15,910,361.82</u>
<u>支付其他与经营活动有关的现金</u>		
支付的运营宣传费、电话费、押金等	7,237,897.81	2,685,055.96
修理费	5,287,696.19	4,459,224.67
办公会务费	1,024,078.92	1,780,634.39
专业服务费	1,650,342.66	1,363,899.27
保险费	448,353.51	42,774.01
招待费	172,162.58	174,367.30
车辆费用	463,862.52	240,819.45
差旅费	78,139.77	2,189.44
赔偿金、违约金及罚款支出	16,125.00	500.00
手续费支出	28,589.81	27,667.98
其他	339,500.18	41,127.72
	<u>16,746,748.95</u>	<u>10,818,260.19</u>

(2) 与筹资活动有关的现金

支付其他与筹资活动有关的现金

租赁负债支付的现金	<u>6,000,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>
-----------	---------------------	---------------------

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金 变动	非现金 变动	现金 变动	非现金 变动	
租赁负债	<u>16,801,198.42</u>	<u>-</u>	<u>650,759.73</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>11,451,958.15</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

38. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	38,862,267.63	3,696,278.67
加：资产减值准备	(15,307.28)	(133,796.30)
固定资产折旧	7,098,026.46	7,722,435.98
使用权资产折旧	5,360,176.44	5,360,176.39
无形资产摊销	191,888.87	200,978.64
投资性房地产折旧及摊销	23,927,008.52	27,664,412.05
长期待摊费用摊销	2,693,790.98	2,114,833.31
处置固定资产的收益	-	(80,338.22)
固定资产报废损失	156,689.96	73,554.69
财务费用	650,759.73	887,174.77
递延所得税资产（增加）/减少	(25.00)	37,073.86
经营性应收项目的减少/（增加）	4,197,679.72	(4,574,211.16)
经营性应付项目的减少	(2,050,143.95)	(9,256,901.36)
经营活动产生的现金流量净额	<u>81,072,812.08</u>	<u>33,711,671.32</u>

现金及现金等价物净变动：

	2023年	2022年
现金的年末余额	162,435,678.85	123,037,479.03
减：现金的年初余额	<u>123,037,479.03</u>	<u>135,162,334.54</u>
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>39,398,199.82</u>	<u>(12,124,855.51)</u>

(2) 现金及现金等价物的构成

	2023年	2022年
现金	162,435,678.85	123,037,479.03
其中：库存现金	-	500.00
可随时用于支付的银行存款	<u>162,435,678.85</u>	<u>123,036,979.03</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>162,435,678.85</u>	<u>123,037,479.03</u>

五、财务报表主要项目注释（续）

39. 租赁

作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	650,759.73	887,174.77
与租赁相关的总现金流出	6,000,000.00	6,000,000.00

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	6,000,000.00	6,000,000.00
1年至2年（含2年）	6,000,000.00	6,000,000.00
2年至3年（含3年）	-	6,000,000.00
合计	<u>12,000,000.00</u>	<u>18,000,000.00</u>

六、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%） 直接
同一控制下企业合并 取得的子公司					
天津远洋宏达浮法玻璃 有限公司	天津滨海新区	天津滨海新区	自有场地出租 和物业管理等	116,466,666.67	100.00

七、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以摊余成本计量的金融资产合计163,298,094.98元（2022年12月31日：123,995,203.34元），主要列示于货币资金、应收账款和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计43,263,961.67元（2022年12月31日：55,726,854.50元），主要列示于应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和租赁负债。

七、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款和其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。于2023年12月31日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的39.61%（2022年12月31日：35.28%）和81.10%（2022年12月31日：85.48%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化金额据参见附注五、2和3。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

本集团判断已发生信用减值的主要标准为：应收账款逾期天数超过365日、其他应收款逾期天数超过90日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团也会将其视为已发生信用减值。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

七、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023年	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付账款	6,118,606.49	-	-	6,118,606.49
其他应付款	25,693,397.03	-	-	25,693,397.03
一年内到期的 非流动负债	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00
租赁负债	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00
合计	<u>37,812,003.52</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>43,812,003.52</u>
2022年	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付账款	4,150,213.17	-	-	4,150,213.17
其他应付款	34,775,442.91	-	-	34,775,442.91
一年内到期的 非流动负债	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00
租赁负债	-	6,000,000.00	6,000,000.00	12,000,000.00
合计	<u>44,925,656.08</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>56,925,656.08</u>

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2023年度和2022年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团通过资产负债率监控其资本，该比率按照总负债除以总资产计算。本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2023年	2022年
总负债	105,730,705.25	119,255,257.18
总资产	<u>630,551,917.42</u>	<u>624,848,601.72</u>
资产负债率	16.77%	19.09%

八、关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)	注册资本 (人民币万元)
天津建材集团	天津市南开区	建材销售生产	51.66	51.66	508,222.35

本公司的最终控制方为北京国有资本运营管理有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注六、1。

3. 其他关联方

	关联方关系
环渤海（天津）国际经贸有限公司	同受母公司控制
天津天材建业投资有限公司	同受母公司控制
天津环渤海国际家居有限公司	同受母公司控制
嘉隅尚品物业管理（天津）有限公司	受同一最终控制人控制
北京建贸新科建材有限公司	受同一最终控制人控制
北京金隅天坛家具股份有限公司	受同一最终控制人控制
北京金隅财务有限公司	受同一最终控制人控制

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 向关联方提供劳务

	交易内容	2023年	2022年
北京金隅天坛家具股份有限公司	场地租用	879,043.93	789,412.35
北京建贸新科建材有限公司	场地租用	877,690.70	805,146.15
合计		<u>1,756,734.63</u>	<u>1,594,558.50</u>

(2) 自关联方购买商品和劳务

	交易内容	2023年	获批的 交易额度 (人民币 万元)	是否超过 交易额度	2022年
嘉隅尚品物业管理（天津）有限公司	物业服务	7,839,896.11	910	否	8,645,505.66
环渤海（天津）国际经贸有限公司	物料采购	279,978.46	180	否	1,278,406.27
天津天材建业投资有限公司	物业服务	53,655.65	9	否	65,283.02
		<u>8,173,530.22</u>			<u>9,989,194.95</u>

八、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方租赁

作为承租人

2023年

	租赁资产种类	支付的租金	承担的租赁负债利息支出
天津环渤海国际家居有限公司	土地及建筑物	6,000,000.00	650,759.73

2022年

	租赁资产种类	支付的租金	承担的租赁负债利息支出
天津环渤海国际家居有限公司	土地及建筑物	6,000,000.00	887,174.77

(4) 其他关联方交易

	2023年	2022年
关键管理人员薪酬	3,049,998.75	2,487,173.29
利息收入	2,248,596.23	1,544,581.50

5. 资金集中管理

	2023年	2022年
北京金隅财务有限公司	<u>159,772,563.85</u>	<u>120,740,649.47</u>

6. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收款项

	关联方	2023年		2022年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京金隅财务有限公司	<u>468,501.28</u>	<u>-</u>	<u>267,989.66</u>	<u>-</u>

八、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 应付款项

	关联方	2023年	2022年
应付账款	环渤海（天津）国际经贸有限公司	33,304.08	555,632.55
预收款项	北京建贸新科建材有限公司	51,769.59	51,627.78
合同负债	北京金隅天坛家具股份有限公司	92,741.85	99,360.89
合同负债	北京建贸新科建材有限公司	50,437.13	14,248.32
其他应付款	天津建材集团	-	4,861,067.30
其他应付款	北京建贸新科建材有限公司	41,800.00	30,000.00
其他应付款	北京金隅天坛家具股份有限公司	21,800.00	21,800.00
租赁负债	天津环渤海国际家居有限公司	5,855,371.08	11,451,958.14
一年内到期的非流动负债	天津环渤海国际家居有限公司	5,596,587.07	5,349,240.28

除一年内到期的非流动负债、租赁负债和其他应收款以外的应付关联方款项均不计利息、无担保。

九、其他重要事项

1. 分部报告

(1) 经营分部

出于管理目的，本公司根据所提供服务的划分成业务单元，本集团仅有一个报告分部：进场交易许可、物业管理以及经营租赁。管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对业务单元的经营成果作为一个整体进行管理，所以本集团无须列报更详细的经营分部信息。

(2) 其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2023年	2022年
进场交易许可费收入	116,494,658.41	93,538,636.26
经营租赁收入	48,826,225.21	36,434,937.59
物业管理收入	22,948,139.47	20,045,201.04
合计	<u>188,269,023.09</u>	<u>150,018,774.89</u>

九、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（2）其他信息（续）

地理信息

对外交易收入

	2023年	2022年
中国大陆	<u>188,269,023.09</u>	<u>150,018,774.89</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

本集团的非流动资产全部位于中国境内，不包括金融资产和递延所得税资产。

主要客户信息

于 2023 年和 2022 年，本集团无对某单一客户的销售收入超过本集团收入的 10%。

十、公司财务报表主要项目注释

1.其他应收款

	2023年	2022年
应收利息	466,301.47	266,654.16
其他应收款	<u>73,009,900.00</u>	<u>78,000,000.00</u>
合计	<u>73,476,201.47</u>	<u>78,266,654.16</u>

应收利息

	2023年	2022年
存款利息	<u>466,301.47</u>	<u>266,654.16</u>

十、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	10,000.00	-
2年至3年	-	13,000,000.00
3年至4年	13,000,000.00	-
5年以上	<u>60,000,000.00</u>	<u>65,000,000.00</u>
	73,010,000.00	78,000,000.00
减：其他应收款坏账准备	<u>100.00</u>	-
合计	<u><u>73,009,900.00</u></u>	<u><u>78,000,000.00</u></u>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
关联方借款本金	73,000,000.00	78,000,000.00
保证金	<u>10,000.00</u>	-
合计	<u><u>73,010,000.00</u></u>	<u><u>78,000,000.00</u></u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>10,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	1.00	<u>9,900.00</u>

其他应收款按照未来 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	-	-	-	-
本年计提	<u>100.00</u>	-	-	<u>100.00</u>
年末余额	<u><u>100.00</u></u>	-	-	<u><u>100.00</u></u>

十、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
2023年	-	100.00	100.00

于2023年12月31日，其他应收款明细如下：

	年末余额	比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
天津远洋宏达浮法玻璃有限公司	73,000,000.00	99.99	关联方借款	3年以上	-
深圳市腾讯计算机系统有限公司	<u>10,000.00</u>	<u>0.01</u>	保证金	1年以内	<u>100.00</u>
	<u><u>73,010,000.00</u></u>	<u><u>100.00</u></u>			<u><u>100.00</u></u>

2. 长期股权投资

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成本法				
天津远洋宏达浮法玻璃有限公司	<u>70,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,000,000.00</u>

十、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>146,816,596.74</u>	<u>44,932,245.21</u>	<u>119,191,903.76</u>	<u>56,839,815.98</u>

营业收入分解信息如下：

	2023年	2022年
服务类型		
进场交易许可	116,494,658.41	93,538,636.26
经营租赁	13,843,495.58	10,243,779.17
物业管理	<u>16,478,442.75</u>	<u>15,409,488.33</u>
合计	<u>146,816,596.74</u>	<u>119,191,903.76</u>
经营地区		
中国大陆	<u>146,816,596.74</u>	<u>119,191,903.76</u>
服务转让的时间		
在某一时段内转让	<u>132,973,101.16</u>	<u>108,948,124.59</u>

本年度营业成本分解信息如下：

	2023年
服务类型	
进场交易许可	38,576,866.84
物业管理	2,817,070.72
经营租赁	<u>3,538,307.65</u>
合计	<u>44,932,245.21</u>
经营地区	
中国大陆	<u>44,932,245.21</u>
服务转让的时点	
在某一时段内转让	<u>41,393,937.56</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
进场交易许可	<u>25,374,578.17</u>	<u>33,737,589.65</u>

1.非经常性损益明细表

	2023年
非流动资产处置收益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(156,689.96)
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	381,342.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(742,877.00)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	<u>397,673.28</u>
非经常性损益合计	<u>(120,551.28)</u>
所得税影响数	<u>(177,794.39)</u>
少数股东权益影响数（税后）	<u>-</u>
合计	<u><u>57,243.11</u></u>

2.净资产收益率和每股收益

	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	7.54	0.198	0.198
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.53	0.198	0.198

本集团无稀释性潜在普通股。

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置收益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-156,689.96
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	381,342.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-742,877.00
其他符合非经营性损益定义的损益项目	397,673.28
非经常性损益合计	-120,551.28
减：所得税影响数	-177,794.39
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	57,243.11

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用