



# 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

— 2025 —

## 重要提示

一、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 2025 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、公司负责人于君、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，存在未出席审议的董事。

董事王欣因个人原因缺席公司第六届董事会第十九次会议

四、德勤华永会计师事务所（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。

# 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 .....	15
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	18
第五节	公司治理 .....	22
第六节	财务会计报告 .....	28
附件	会计信息调整及差异情况.....	95

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		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	德勤华永会计师事务所（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	于君	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，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	140,369,657.22	171,844,757.13	-18.32%
毛利率%	58.18%	64.25%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	11,196,214.56	24,932,224.59	-55.09%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,447,152.63	24,573,460.78	-65.62%
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）	2.19%	4.73%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	1.65%	4.66%	-
基本每股收益	0.057	0.127	-55.12%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	580,067,043.38	637,618,221.01	-9.03%
负债总计	78,020,592.06	107,499,184.25	-27.42%
归属于挂牌公司股东的净资产	502,046,451.32	530,119,036.76	-5.30%

归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.56	2.70	-5.19%
资产负债率%（母公司）	7.71%	10.02%	-
资产负债率%（合并）	13.45%	16.86%	-
流动比率	2.04	1.85	-
利息保障倍数	94.34	78.62	-
<b>营运情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
经营活动产生的现金流量净额	26,773,050.88	71,982,676.45	-62.81%
应收账款周转率	324.48	448.70	-
存货周转率	-	-	-
<b>成长情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
总资产增长率%	-9.03%	1.12%	-
营业收入增长率%	-18.32%	-8.72%	-
净利润增长率%	-55.09%	-35.86%	-

### 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	150,204,961.44	25.89%	191,818,414.99	30.08%	-21.69%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	483,257.40	0.08%	381,946.97	0.06%	26.52%
预付账款	836,439.57	0.14%	958,295.29	0.15%	-12.72%
其他应收款	53,104.43	0.01%	18,700.00	0.00%	183.98%
其他流动资产	2,686,721.24	0.46%	-	0.00%	100.00%
投资性房地产	340,712,151.00	58.74%	363,696,675.90	57.04%	-6.32%
固定资产	66,866,054.20	11.53%	64,732,042.07	10.15%	3.30%
在建工程	7,629,997.65	1.32%	2,240,718.98	0.35%	240.52%
使用权资产	-	0.00%	5,360,176.67	0.84%	-100.00%
无形资产	566,062.96	0.10%	644,433.97	0.10%	-12.16%
长期待摊费用	10,027,498.18	1.73%	7,766,491.17	1.22%	29.11%
递延所得税资产	795.31	0.00%	325.00	0.00%	144.71%
应付账款	4,329,976.11	0.75%	7,740,907.11	1.21%	-44.06%
预收款项	26,692,346.16	4.60%	23,217,662.89	3.64%	14.97%
合同负债	6,780,404.27	1.17%	19,144,130.68	3.00%	-64.58%
应付职工薪酬	4,946,504.21	0.85%	3,434,552.16	0.54%	44.02%
应交税费	455,988.63	0.08%	1,369,605.52	0.21%	-66.71%
其他应付款	32,365,372.82	5.58%	43,936,954.97	6.89%	-26.34%
一年内到期的非流动负债	-	0.00%	5,855,371.08	0.92%	-100.00%

递延收益	2,449,999.86	0.42%	2,799,999.84	0.44%	-12.50%
未分配利润	197,504,762.78	34.05%	226,152,322.77	35.47%	-12.67%
资产总计	580,067,043.38	100.00%	637,618,221.01	100.00%	-9.03%

## 项目重大变动原因

<p>1. 本年末货币资金较上年末减少人民币 4,161.35 万元，减少 21.69%，受以下各种因素共同导致：主要因为公司本年收取租金和进场交易许可费现金人民币 13,966.06 万元，收到其他与经营活动有关的现金人民币 401.67 万元；购买商品、接受劳务、支付职工薪酬、支付各项税费及其他与经营活动相关的事项现金流出共计人民币 11,690.43 万元；购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金人民币 2,319.46 万元；分配股利支付人民币 3,926.88 万元，支付其他与筹资活动有关的现金人民币 600.00 万元所致。</p> <p>2. 本年末应收账款较上年末增加人民币 10.13 万元，增加 26.52%，主要系建材市场进一步下行影响，商户付款不及时所致。</p> <p>3. 本年末其他流动资产较上年末增加人民币 268.67 万元，系预缴所得税和待抵扣进项税所致。</p> <p>4. 本年末投资性房地产较上年末下降人民币 2,298.45 万元，减少 6.32%，主要系正常折旧摊销所致。</p> <p>5. 本年末长期待摊费用较上年末增加人民币 226.10 万元，增加 29.11%，主要系本期新增维修款以及正常摊销所致。</p> <p>6. 本年末合同负债较上年末下降人民币 1,236.37 万元，减少 64.58%，主要系建材市场进一步下行，商户预付款减少所致。</p> <p>7. 本年末其他应付款较上年末减少人民币 1,157.16 万元，减少 26.34%，主要系年初统一收银返款影响及各类商户代收款减少所致。</p> <p>8. 本年末使用权资产和一年内到期的非流动负债分别较上年末减少 536.02 万元和 585.54 万元，主要由于 2025 年度摊销及支付租金所致。</p>
--

## (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	140,369,657.22	-	171,844,757.13	-	-18.32%
营业成本	58,706,100.91	41.82%	61,428,603.42	35.75%	-4.43%
毛利率%	58.18%	-	64.25%	-	-
税金及附加	10,229,476.43	7.29%	9,831,454.40	5.72%	4.05%
销售费用	4,915,942.44	3.50%	11,161,960.00	6.50%	-55.96%
管理费用	58,775,831.60	41.87%	60,259,352.89	35.07%	-2.46%
财务费用	-2,219,977.76	-1.58%	-1,799,311.84	-1.05%	23.38%
其中：利息费用	144,628.92	0.10%	403,412.93	0.23%	-64.15%
利息收入	2,391,810.78	1.70%	2,235,424.93	1.30%	7.00%
其他收益	349,999.98	0.25%	350,030.15	0.20%	-0.01%
信用减值损失	-1,881.24	0.00%	-1,200.00	0.00%	56.77%
资产处置收益	15,381.68	0.01%	-	0.00%	100.00%

营业利润	10,325,784.02	7.36%	31,311,528.41	18.22%	-67.02%
营业外收入	3,440,291.12	2.45%	64,885.66	0.04%	5,202.08%
营业外支出	265,713.82	0.19%	63,503.29	0.04%	318.43%
所得税费用	2,304,146.76	1.64%	6,380,686.19	3.71%	-63.89%
净利润	11,196,214.56	7.98%	24,932,224.59	14.51%	-55.09%

### 项目重大变动原因

- 1.本年营业收入较上年同期下降约人民币 3,147.51 万元（18.32%），系受整体建筑行业不景气的影响，出租率有所下降导致。
- 2.毛利率下降 6.07%，主要系出租率下降从而导致营业收入下降，而固定成本占比较高，成本降幅不及收入降幅所致。
- 3.本年销售费用、管理费用较上年同期均有下降，系各项宣传及维护支出较上年有所下降导致。
- 4.本年营业利润较上年下降约人民币 2,098.57 万元（降幅约 67.02%），净利润较上年下降约人民币 1,373.60 万元（降幅约 55.09%），主要是受营业收入下降影响，同时，本年公司持续强化成本管控、压缩运营开支，但因投资性房地产折旧等固定成本占比较高，成本降幅不及收入降幅，上述原因综合导致本期利润的下降。

### 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	140,369,657.22	171,844,757.13	-18.32%
其他业务收入	-	-	0.00%
主营业务成本	58,706,100.91	61,428,603.42	-4.43%
其他业务成本	-	-	0.00%

### 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	47,980,064.37	20,234,119.26	57.83%	-52.13%	-47.32%	-6.24%
经营租赁	73,799,753.47	26,317,927.75	64.34%	42.24%	104.98%	-14.50%
物业管理费收入	12,694,326.89	6,304,157.34	50.34%	-26.86%	-19.64%	-8.14%
建材收入	5,895,512.49	5,849,896.56	0.77%	148.52%	150.88%	-54.64%
合计	140,369,657.22	58,706,100.91	58.18%	-18.32%	-4.43%	-9.46%

### 按地区分类分析

适用 不适用

### 收入构成变动的的原因

1. 公司现有经营业务，结合业态和管理需要，本年进场交易许可业务合同已部分向经营租赁业务合同过渡。上述两类业务收入的变动并非业务规模变化，此处合并分析可消除合同形式变更对收入分析的结构性干扰。

本年进场交易许可收入及经营租赁收入合计较上年降低人民币 3,033.71 万元（降幅 19.94%），系受整体建筑行业不景气的影响，出租率有所下降导致。本年进场交易许可与经营租赁业务成本较上年减少人民币 469.97 万元（降幅 9.17%），系收入下降带来的成本联动效应，且公司本年加强了成本管控，控制运营开支，在一定程度上压降了成本支出。但此项业务成本中包含较大比例的固定成本，如投资性房地产折旧，因此在收入下降时，成本无法同步等比例下降，导致成本降幅低于收入降幅，进而导致毛利率下降。

2. 本年物业管理费收入受卖场出租率下降影响，较上年降低人民币 466.13 万元。

3. 本年建材收入较上年增加 352.33 万元，主要是环渤海金岸集团从多维度考虑，设立了自营业务部，自 2024 年 10 月开始运营销售建筑材料，因此本年较上年建材收入增加。本年建材业务毛利率降幅较大的原因是为了应对竞争，终端售价按市场行情有所下调，而商户的前期供货成本没有同步下降，导致毛利被摊薄。但基于公司对市场内商户的扶持，考虑公司长远发展的功能与贡献，此类业务仍会持续。

### 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	环渤海（天津）国际经贸有限公司	3,607,231.25	2.57%	是
2	天津华耐立家建材销售有限公司	2,939,122.53	2.09%	否
3	天津市河西区祥瑞卓尚家具经营部	2,201,085.69	1.57%	否
4	天津泥师傅装饰工程有限公司	1,729,513.11	1.23%	否
5	天津金隅津丽房地产开发有限公司	1,668,192.32	1.19%	是
合计		12,145,144.90	8.65%	-

### 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	天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	8,596,650.92	14.64%	是
2	嘉隅尚品物业管理（天津）有限公司	6,124,711.79	10.43%	是
3	天津环渤海国际家居有限公司	6,000,000.00	10.22%	是
4	天津市安通电气有限公司	5,776,036.70	9.84%	否
5	天津颐安家居有限公司	1,746,475.50	2.97%	否
合计		28,243,874.91	48.11%	-

### (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	26,773,050.88	71,982,676.45	-62.81%
投资活动产生的现金流量净额	-23,117,704.43	-16,965,540.31	36.26%
筹资活动产生的现金流量净额	-45,268,800.00	-25,634,400.00	76.59%

#### 现金流量分析

- 1.本年经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降约人民币 4,520.96 万元，主要受建材市场进一步下行影响，商户付款不及时，以及受年初统一收银返款影响所致。
- 2.本年投资活动产生的现金流量净流出较上年同期增加约人民币 615.22 万元，主要系本期修建固定资产（如大厦改造工程、新厦修复工程、以及名家居四层餐饮区工程）支付的现金较上年同期有所增加导致；
- 3.本年筹资活动产生的现金净流出较上年同期增加约人民币 1,963.44 万元，主要系分配股利较上期增加所致，本年每股分配股利 0.2 元，上年每股分配股利 0.1 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	134,761,450.57	41,578,979.20	41,445,711.03	5,446,469.03

##### 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
<p>1、 房地产宏观调控的风险</p>	<p>根据国家统计局 2026 年 1 月发布的统计数据显示，2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；其中住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%。2025 年，新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%。当前房地产市场主要矛盾已经从“成交量萎缩”转变为“价格持续下跌”，尤其是二手房价格。然而，二手房市场的下行也进一步影响了新房市场的成交量。整体流动性萎缩，需求走弱传导至开发商的投资不振，进而拖累经济。回望 2025 年全年，“持续用力推动房地产市场止跌回稳”始终是房地产政策一以贯之的总基调。3 月政府工作报告将“持续用力推动房地产市场止跌回稳”作为核心定调，为全年楼市工作锚定方向。4 月中央政治局会议对前期政策成效予以肯定，明确“持续巩固房地产市场稳定态势”；二季度市场复苏动能有所转弱，6 月国务院常务会议加码施策，重申“更大力度推动房地产市场止跌回稳”。8 月国务院第九次全体会议强调，“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”。年末政策部署持续深化，12 月召开的中央经济工作会议提出“着力稳定房地产市场”，近期召开的全国住房城乡建设工作会议亦重申这一要求，并进一步细化相关工作部署。全年房地产政策始终紧扣“止跌回稳”核心目标，持续释放强烈的稳楼市信号。</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，公司经营情况，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，虽行业长期处于下行周期，宏观经济波动、行业调控政策持续收紧，对整体经营环境形成持续性压力。但公司深耕区域市场多年，依托稳固的区域品牌影响力、成熟的综合服务能力及核心区位优势，在市场竞争、客户合作议价中具备差异化竞争力；同时客户结构分散，对单一大客户依赖程度低，经营韧性充足。公司整体经营质量稳定，经营性现金流持续保持良好水平，具备较强的风险抵御能力与缓冲空间，能够有效对冲行业及政策层面的常态化压力。此外，公司业务合作多以长期框架合同为主，业务结算与履约周期稳定，经营端受阶段性宏观调控、行业周期波动的直接冲击有限。综合来看，上述因素不会对公司持续经营能力造成重大不利影响。最后，</p>

	<p>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>
<p>2、竞争加剧的风险</p>	<p>2025 年，外部环境复杂多变，国内经济供强需弱矛盾突出，叠加房地产市场深度调整等的影响，建材家居行业竞争加剧、“内卷”凸显，但行业整体仍实现韧性向前。以旧换新政策在全国范围内进一步推广，覆盖建材家居品类持续扩容，多地出台具体补贴细则，有效降低了消费者的置换成本。在政策驱动下，老旧家具家电置换、厨房卫浴局部改造等存量需求加速释放，为市场注入稳定动力。AI 浪潮加速赋能建材家居行业，带来颠覆性变革与创新机遇。能够聚焦发展新质生产力、精准探索 AI 技术应用路径的企业，在市场竞争中展现更强生存能力，为行业高质量发展注入新动能。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 14,411.45 亿元，同比下跌 3.33%。中国城镇建材家居市场饱和度预警指数 BHEI 数据显示，2025 年全国规模以上建材家居市场面积约为 18,163.5 万平方米，同比下降 11.38%。多项重磅政策密集落地，形成促消费与稳楼市协同发力格局，未来，存量房再装修与“好房子”建设仍是建材家居市场的稳定压舱石，绿色、智能、适老三大赛道将成为行业新的增长引擎。</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 2025 年 12 月 31 日公司尚有原值 4.07 亿、净值 2.37 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</p>

	<p>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写）

##### （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	16,310,000.00	15,145,189.31
销售产品、商品，提供劳务	6,000,000.00	6,191,810.46
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
<b>企业集团财务公司关联交易情况</b>	<b>预计金额</b>	<b>发生金额</b>
存款	-	-
贷款	-	-

### 重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响

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。本期合计租金6,000,000.00元，已支付6,000,000.00元。

2. 根据2025年度日常性关联交易预计金额，2025年购买原材料、燃料、动力和接受劳务的预计金额为16,310,000.00元，销售产品、商品和提供劳务的预计金额为6,000,000.00元，总计22,310,000.00元，该关联交易预计情况已经第六届董事会第十二次会议审议通过，内容详见公司于2025年1月8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《关于预计2025年日常性关联交易的公告》(公告编号：2025-004)。本年实际发生日常性关联交易总额为21,336,999.77元，未超出预计金额。

因本年度业务发展需要，实际发生销售产品、商品和提供劳务的交易额为6,191,810.46元，其中公司向天津金隅津丽房地产开发有限公司销售建筑材料，交易金额为1,668,192.32元，公司与该关联方的关联交易未在预计关联交易中。依据公司章程，成交额不超过3,000,000元的关联交易无需提交董事会审议批准。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。该事项已经公司党总支会和经理办公会审议通过，此项关联交易毛利率较低，但定价公允、符合独立交易原则：公司该项业务正处在逐步探索阶段，毛利率水平与行业供应链服务商及当前市场环境匹配，交易公允合理。关联交易价格按市场定价。在管理执行过程中，公司每月会针对关联交易执行情况进行核对，严格按照相关制度要求落实执行，确保关联交易管理规范、合规、可控。

### 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，	正在履行中

					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。)	
董监高	2015年5月12日	-	挂牌	同业竞争承诺	其他(本人及本人控制下的其他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。)	正在履行中
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%	-2,175,000	191,028,504	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	1,746,832	0.89%	25,000	1,771,832	0.90%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	3,140,496	1.60%	2,175,000	5,315,496	2.71%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	-	0	0%	
	董事、监事、高管	3,140,496	1.60%	2,175,000	5,315,496	2.71%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		196,344,000	-	0	196,344,000	-	
普通股股东人数							74

#### 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	李庆云	4,887,328	2,200,000	7,087,328	3.610%	5,315,496	1,771,832	0	0
5	曾伯峰	5,316,133	-2,350,300	2,965,833	1.511%	0	2,965,833	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		193,255,165	-150,300	193,104,865	98.350%	5,315,496	187,789,369	0	289,190

## 普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

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

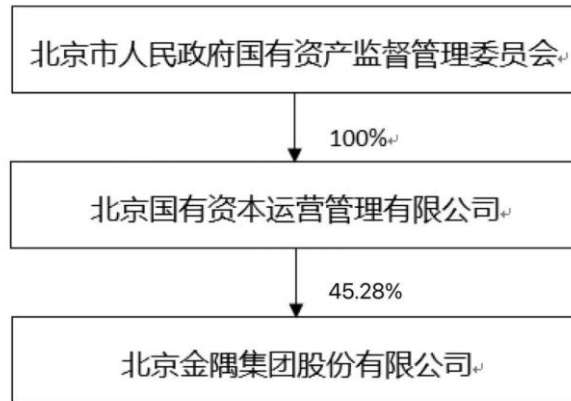
天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有本公司 51.664%的股份，是本公司控股股东；控股股东统一社会信用代码 91120000103067793U，注册资本为 408102.5448 万元人民币，法定代表人为唐旭，住所为天津市南开区红旗南路 508 号，经营范围为“建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；货物进出口；物业管理。新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；（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。报告期内北京国有资本运营管理有限公司增持了金隅集团股份，持股比例上升到 45.28%。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 45.28%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。

**是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款**

是 否

**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
2025 年 5 月 16 日	2.00	-	-
合计	2.00	-	-

### 利润分配与公积金转增股本的执行情况

√适用 □不适用

公司 2024 年年度权益分派方案已获 2025 年 5 月 16 日召开的股东会审议通过。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 2 元人民币现金，共计派发现金红利 39,268,800.00 元，权益分派权益登记日为 2025 年 6 月 16 日，除权除息日为 2025 年 6 月 17 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 2025 年 6 月 17 日派发完毕。

公司董事会于 2025 年 12 月 26 日审议了 2025 年半年度权益分派预案，以总股本 196,344,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 5 元人民币现金，共计派发现金红利 98,172,000 元，但该方案未获 2026 年 1 月 13 日召开的股东会审议通过。后续公司将充分考虑股东对投资回报的诉求，重视给与股东合理的投资回报，综合考虑公司实际情况、可持续发展的要求，在不损害持续经营能力的基础上，合理制定利润分配方案。

### (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	-	-

注：上述权益分派预案，经公司第六届董事会第十九次会议审议暂缓表决。暂缓表决原因：此议案仍需进一步研究讨论。

## 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				
于君	董事长	女	1979年4月	2024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	4,887,328	2,200,000	7,087,328	3.610%
李永胜	董事	男	1967年11月	2025年9月26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%
石磊	董事、总经理	男	1978年10月	2024年5月13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%
孙瑜	职工	女	1979年6月	2024年	2026年	0	0	0	0%

	监事		月	5月21日	年5月28日				
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%
毕波	总法律顾问	男	1992年12月	2025年4月24日	2026年5月28日	0	0	0	0%

注：报告期内公司修改《公司章程》后，将总法律顾问列为公司高级管理人员

#### 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) 审计委员会情况

适用 不适用

#### (三) 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
毕波	无	新任	总法律顾问	股东方推荐意见，董事会任命
杜灵芝	无	新任	董事	股东方推荐意见，董事会、股东会调整任免
李永胜	无	新任	董事	股东方推荐意见，董事会、股东会调整任免
殷宝贤	董事	离任	无	工作调动，董事会调整任免
杜灵芝	董事	离任	无	工作调动，董事会调整任免

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

毕波，男，1992年12月出生，中国籍，无境外永久居留权，研究生。2017年9月至2021年2月就职于天津中环电子信息集团有限公司，任法律顾问；2021年2月至2024年12月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，历任法律合规部主管、部长助理、副部长；2024年12月至今就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司，任总法律顾问。

李永胜，男，1967年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，大学。1987年7月至1997年12月就职于天津市天津市大港建筑材料供应公司；1997年12月至2000年2月就职于天津市大港建材商场，任副经理；2000年2月至2013年4月就职于天津市大港建材商场，任经理；2013年4月至2013年9月分别就职于天津市东丽建筑材料供应公司，任法人（兼）；天津市大港建材商场，任经理；2013年9月至2013年10月分别就职于天津市东丽建筑材料供应公司，任法人、经理、支部书记；天津市大港建材商场，任经理；2013年10月至2014年11月分别就职于天津市建筑材料供应总公司，任业务部部长；天津市东丽建筑材料供应公司，任法人、经理、支部书记；天津市大港建材商场，任经理；2014年11月至2019年6月分别就职于天津市建筑材料供应总公司，任业务部部长；天津市东丽建筑材料供应公司，任经理；天津市大港建材商场，任经理；2019年6月至2019年8月就职于天津天材恒业建筑材料有限责任公司，任综合管理部部长；2019年8月至2021年9月就职于环渤海（天津）国际经贸有限公司，任副总经理；2021年9月至2022年4月就职于天津市建筑材料集团（控股）有限公司，任经贸事业部副部长；2022年4月至2025年5月就职于天津天材恒业建筑材料有限责任公司，任副总经理；2025年5月至今就职于环渤海金岸（天津）集团股份有限公司、天津建宇能源发展有限公司、唐山金隅天材管业科技有限责任公司，任董事。

(四) 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	0	0	6
职能部门	74	7	7	74
运营中心	75	4	12	67
物管中心	92	5	7	90
员工总计	247	16	26	237

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	9	10
本科	121	115
专科	46	50
专科以下	71	62
员工总计	247	237

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
内部监督机构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，公司两次修订了公司章程，包括《股东会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》，分别经过公司第六届董事会第十二次会议、2025年第一次临时股东大会会议、第六届董事会第十七次会议、2026年第一次股东大会审议通过。报告期内，公司制定了《规章制度管理制度》《合规管理制度》，分别经过公司第六届董事会第十二次会议、2024年年度股东大会会议、第六届董事会第十六次会议审议通过。

根据《公司法》及公司章程的有关规定，报告期内公司董事、监事（含职工代表监事）、高级管理人员相关人的变更，分别经过公司第六届董事会第十四次会议、2024年年度股东大会会议、第六届董事会第十六次会议、2025年第二次临时股东大会会议审议通过。公司变更2025年度会计师事务所，分别经过公司第六届董事会第十六次会议、2025年第二次临时股东大会会议审议通过。公司股东会、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) 内部监督机构对监督事项的意见

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、财务总监、总法律顾问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 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>强调事项段</span> <input type="checkbox"/> 其他事项段 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落</span> <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	德师报(审)字(26)第 P07192 号			
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼			
审计报告日期	2026 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	徐斌	杨萍		
	1 年	1 年	-年	-年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	人民币 16 万元			

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P07192 号  
(第 1 页, 共 3 页)

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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 2025 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。

#### 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, 除非管理层计划清算环渤海金岸(天津)集团股份有限公司、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, 就可能导致对环渤海金岸(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。

**五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续**

- (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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 徐斌

中国·上海

中国注册会计师: 杨萍

2026 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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	150,204,961.44	191,818,414.99
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	483,257.40	381,946.97
应收款项融资			
预付款项	五、3	836,439.57	958,295.29
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、4	53,104.43	18,700.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		2,686,721.24	-
<b>流动资产合计</b>		<b>154,264,484.08</b>	<b>193,177,357.25</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	340,712,151.00	363,696,675.90
固定资产	五、6	66,866,054.20	64,732,042.07
在建工程	五、7	7,629,997.65	2,240,718.98
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	五、8	-	5,360,176.67
无形资产	五、9	566,062.96	644,433.97
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、10	10,027,498.18	7,766,491.17
递延所得税资产	五、11	795.31	325.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>425,802,559.30</b>	<b>444,440,863.76</b>
<b>资产总计</b>		<b>580,067,043.38</b>	<b>637,618,221.01</b>
<b>流动负债：</b>			
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	4,329,976.11	7,740,907.11
预收款项	五、13	26,692,346.16	23,217,662.89
合同负债	五、14	6,780,404.27	19,144,130.68
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	4,946,504.21	3,434,552.16
应交税费	五、16	455,988.63	1,369,605.52
其他应付款	五、17	32,365,372.82	43,936,954.97
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	-	5,855,371.08
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>75,570,592.20</b>	<b>104,699,184.41</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、19	2,449,999.86	2,799,999.84
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,449,999.86</b>	<b>2,799,999.84</b>
<b>负债合计</b>		<b>78,020,592.06</b>	<b>107,499,184.25</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、20	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、21	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、22	61,731,021.87	61,156,047.32
一般风险准备			
未分配利润	五、23	197,504,762.78	226,152,322.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		502,046,451.32	530,119,036.76
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>502,046,451.32</b>	<b>530,119,036.76</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>580,067,043.38</b>	<b>637,618,221.01</b>

法定代表人：于君

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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		143,133,377.42	178,380,976.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		483,257.40	381,946.97
应收款项融资			
预付款项		764,353.85	958,295.29

其他应收款	十、1	60,053,104.43	68,018,700.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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		2,383,513.76	-
<b>流动资产合计</b>		<b>206,817,606.86</b>	<b>247,739,918.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
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		259,958,937.11	278,329,672.69
固定资产		31,203,635.10	33,588,282.97
在建工程		7,629,997.65	1,969,718.98
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		566,062.96	644,433.97
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		5,126,590.16	1,163,817.08
递延所得税资产		795.31	325.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>374,486,018.29</b>	<b>385,696,250.69</b>
<b>资产总计</b>		<b>581,303,625.15</b>	<b>633,436,169.02</b>
<b>流动负债：</b>			
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		3,053,760.01	6,733,661.22
预收款项		6,886,325.37	2,186,176.39
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,656,171.24	2,602,384.64

应交税费		324,930.52	1,127,595.17
其他应付款		25,584,264.69	33,182,541.94
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		2,882,669.00	14,819,250.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>42,388,120.83</b>	<b>60,651,610.25</b>
<b>非流动负债：</b>			
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		2,449,999.86	2,799,999.84
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,449,999.86</b>	<b>2,799,999.84</b>
<b>负债合计</b>		<b>44,838,120.69</b>	<b>63,451,610.09</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		67,052,492.08	66,477,517.53
一般风险准备			
未分配利润		273,069,012.38	307,163,041.40
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>536,465,504.46</b>	<b>569,984,558.93</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>581,303,625.15</b>	<b>633,436,169.02</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、营业总收入</b>			
其中：营业收入	五、24	140,369,657.22	171,844,757.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		130,407,373.62	140,882,058.87
其中：营业成本	五、24	58,706,100.91	61,428,603.42
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、25	10,229,476.43	9,831,454.40
销售费用	五、26	4,915,942.44	11,161,960.00
管理费用	五、27	58,775,831.60	60,259,352.89
研发费用			
财务费用	五、28	-2,219,977.76	-1,799,311.84
其中：利息费用		144,628.92	403,412.93
利息收入		2,391,810.78	2,235,424.93
加：其他收益	五、29	349,999.98	350,030.15
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、30	-1,881.24	-1,200.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		15,381.68	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		10,325,784.02	31,311,528.41
加：营业外收入	五、31	3,440,291.12	64,885.66
减：营业外支出	五、32	265,713.82	63,503.29
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		13,500,361.32	31,312,910.78
减：所得税费用	五、33	2,304,146.76	6,380,686.19
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		11,196,214.56	24,932,224.59
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）		11,196,214.56	24,932,224.59
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）		11,196,214.56	24,932,224.59
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		11,196,214.56	24,932,224.59
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		11,196,214.56	24,932,224.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	五、34	0.057	0.127
（二）稀释每股收益（元/股）	五、34	0.057	0.127

法定代表人：于君

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	2025 年	2024 年
一、营业收入	十、3	98,923,946.19	129,415,330.88
减：营业成本	十、3	44,270,688.03	46,395,745.33
税金及附加		8,575,729.80	8,139,053.86

销售费用		4,200,234.82	10,588,485.00
管理费用		39,394,145.78	41,478,585.77
研发费用			
财务费用		-2,365,383.17	-2,168,882.00
其中：利息费用			
利息收入		2,381,180.45	2,189,648.92
加：其他收益		349,999.98	350,000.01
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）		-1,881.24	-1,200.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		6,991.28	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>5,203,640.95</b>	<b>25,331,142.93</b>
加：营业外收入		3,115,965.16	39,998.13
减：营业外支出		265,713.82	63,503.29
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>8,053,892.29</b>	<b>25,307,637.77</b>
减：所得税费用		2,304,146.76	6,380,686.19
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>5,749,745.53</b>	<b>18,926,951.58</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,749,745.53	18,926,951.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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		5,749,745.53	18,926,951.58
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	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		139,660,555.47	173,759,936.46
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、35	4,016,746.24	35,810,752.07
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>143,677,301.71</b>	<b>209,570,688.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		28,383,896.79	35,194,587.50
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		39,824,826.22	47,752,478.48
支付的各项税费		21,553,580.21	24,659,258.84
支付其他与经营活动有关的现金	五、35	27,141,947.61	29,981,687.26
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>116,904,250.83</b>	<b>137,588,012.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	五、36	<b>26,773,050.88</b>	<b>71,982,676.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		76,875.07	18,997.26
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>76,875.07</b>	<b>18,997.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,194,579.50	16,984,537.57
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>23,194,579.50</b>	<b>16,984,537.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-23,117,704.43</b>	<b>-16,965,540.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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		39,268,800.00	19,634,400.00
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、35	6,000,000.00	6,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>45,268,800.00</b>	<b>25,634,400.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-45,268,800.00</b>	<b>-25,634,400.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五、36	<b>-41,613,453.55</b>	<b>29,382,736.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额		191,818,414.99	162,435,678.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、36	<b>150,204,961.44</b>	<b>191,818,414.99</b>

法定代表人：于君

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	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		97,594,926.89	129,402,176.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,508,115.91	28,637,821.12
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>100,103,042.80</b>	<b>158,039,997.47</b>

购买商品、接受劳务支付的现金		25,213,973.09	29,740,875.77
支付给职工以及为职工支付的现金		29,067,225.13	36,294,040.52
支付的各项税费		18,128,616.52	20,950,711.75
支付其他与经营活动有关的现金		19,271,083.65	26,174,449.06
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>91,680,898.39</b>	<b>113,160,077.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,422,144.41</b>	<b>44,879,920.37</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		62,609.07	18,997.26
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		8,000,000.00	5,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,062,609.07</b>	<b>5,018,997.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,463,552.13	8,362,478.63
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>12,463,552.13</b>	<b>8,362,478.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,400,943.06</b>	<b>-3,343,481.37</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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		39,268,800.00	19,634,400.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>39,268,800.00</b>	<b>19,634,400.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-39,268,800.00</b>	<b>-19,634,400.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-35,247,598.65</b>	<b>21,902,039.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额		178,380,976.07	156,478,937.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>143,133,377.42</b>	<b>178,380,976.07</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025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				61,156,047.32		226,152,322.77		530,119,036.76
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				61,156,047.32		226,152,322.77		530,119,036.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）													
（一）综合收益总额											11,196,214.56		11,196,214.56
（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							574,974.55	-574,974.55				-
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>196,344,000.00</b>				<b>46,466,666.67</b>			<b>61,731,021.87</b>	<b>197,504,762.78</b>			<b>502,046,451.32</b>

项目	2024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				59,263,352.16		222,747,193.34		524,821,212.17
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				59,263,352.16		222,747,193.34		524,821,212.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额											24,932,224.59		24,932,224.59
（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								1,892,695.16	-1,892,695.16			-
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>196,344,000.00</b>				<b>46,466,666.67</b>			<b>61,156,047.32</b>	<b>226,152,322.77</b>			<b>530,119,036.76</b>

法定代表人：于君

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	2025 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								66,477,517.53		307,163,041.40	569,984,558.93
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								66,477,517.53		307,163,041.40	569,984,558.93
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											5,749,745.53	5,749,745.53
(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									574,974.55		-574,974.55	-
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														
<b>四、本年期末余额</b>	<b>196,344,000.00</b>											<b>67,052,492.08</b>	<b>273,069,012.38</b>	<b>536,465,504.46</b>

项目	2024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								64,584,822.37		309,763,184.98	570,692,007.35
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								64,584,822.37		309,763,184.98	570,692,007.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											18,926,951.58	18,926,951.58
(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									1,892,695.16		-1,892,695.16	
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												
<b>四、本年年末余额</b>	<b>196,344,000.00</b>								<b>66,477,517.53</b>		<b>307,163,041.40</b>	<b>569,984,558.93</b>

## 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”)实际从事的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 2026 年 4 月 28 日决议批准报出。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1. 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、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外，本财务报表还参照《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。

### 2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 三、 重要会计政策及会计估计

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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果、现金流量和股东权益变动。

### 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。

**三、重要会计政策及会计估计 - 续****3. 营业周期**

本集团营业周期为 12 个月。

**4. 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。

**5. 重要性标准确定方法和选择依据**

项目	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准备总额的 10%以上且金额大于 10 万元
重要的在建工程	单个项目投资预算大于 200 万元且与实际结算金额变动比例超过 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

**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。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消。

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。

**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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 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。

##### (1) 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)，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- 1) 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 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。

如果金融负债的现时义务已履行、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。

##### (2) 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### (2) 金融资产分类和计量 - 续

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。

##### (3) 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：以摊余成本计量的金融负债。对于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。

##### (4) 金融工具减值

###### 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### (4) 金融工具减值 - 续

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、1。

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。

##### 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

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。

##### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。

##### 按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。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。

##### 减值准备的核销

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。

#### 9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

## 三、重要会计政策及会计估计 - 续

## 9. 长期股权投资 - 续

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)。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。

## 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。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 三、重要会计政策及会计估计 - 续

## 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，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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%
房屋建筑物及构筑物	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。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 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

14. 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。

15. 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。

16. 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、离职后福利和辞退福利。

(1) 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 16. 职工薪酬 - 续

##### (2) 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。

##### (3) 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。

#### 17. 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。

##### (1) 销售商品合同

本集团通过向客户交付建筑材料等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，以货物交付给客户完成验收时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

对于建筑材料贸易业务，本集团考虑了合同的法律形式及相关事实和情况(向客户转让商品的主要责任、在转让商品之前或之后承担的存货风险、是否有权自主决定交易商品的价格等)后认为，本集团在向客户转让商品前能够主导商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，拥有该商品的控制权，因此是主要责任人，在货物交付给客户完成验收时按照已收或应收对价总额确认收入。

##### (2) 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，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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 18. 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负债。

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

#### 19. 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。

#### 20. 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；

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 20. 递延所得税- 续

- (2) 对于与子公司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无法转回并且未来很可能无法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。

#### 21. 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。

##### (1) 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团在租赁开始日对租赁确认使用权资产和租赁负债。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 21. 租赁 - 续

##### (1) 作为承租人- 续

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。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。

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。

##### (2) 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。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

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。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。

#### 22. 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。

##### (1) 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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

22. 重大会计判断和估计 - 续

(2) 估计的不确定性

以下为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。

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。

## 四、 税项

## 1. 主要税种及税率

	计税依据	税率
增值税	销售商品应税收入，扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额；	13%
	进场交易许可及物业管理按应税收入，扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额；	6%
	不动产租赁应税收入，扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；	9%
	涉及简易计税的应税收入。	5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税。	7%
房产税	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%后的余值计算缴纳房产税；	1.2%
	提供租赁服务的相关房产从租计征，以房产租金收入计算缴纳房产税。	12%
企业所得税	应纳税所得额。	25%
城镇土地使用税	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。	固定税额5-20元

## 五、 合并财务报表主要项目注释

## 1. 货币资金

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
银行存款	150,204,961.44	191,818,414.99
存放财务公司款项	-	-
合计	150,204,961.44	191,818,414.99

于2025年12月31日，本集团无所有权受到限制的货币资金（2024年12月31日：无）。

## 2. 应收账款

## (1) 按账龄披露

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内(含1年)	408,104.99	381,946.97
1-2年	76,686.13	-
合计	484,791.12	381,946.97

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 2. 应收账款 - 续

## (2) 按坏账计提方法分类披露

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	484,791.12	100.00	1,533.72	0.32	483,257.40

2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	381,946.97	100.00	-	-	381,946.97

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款(2024 年 12 月 31 日：无)。

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

项目	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
天津聚美家品网络技术有限公司	126,738.69	26.14	-
维思戴尔(天津)装饰设计有限公司	51,686.13	10.66	1,033.72
天津市河西区英博布艺制品销售中心	41,532.25	8.57	-
天津市河西区康圣逸地板经营部	37,957.51	7.83	-
欧米伽(天津)涂料销售有限责任公司	30,257.54	6.24	-
合计	288,172.12	59.44	1,033.72

## 3. 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	834,534.52	99.77	958,295.29	100.00
1-2 年	1,905.05	0.23	-	-
合计	836,439.57	100.00	958,295.29	100.00

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 3. 预付款项 - 续

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

项目	年末余额	占预付款项年期末 余额合计数的比例 (%)
津燃华润燃气有限公司	566,019.41	67.67
中国人民财产保险股份有限公司天津市分公司	190,319.61	22.75
天津市塘沽燃气有限公司	72,037.79	8.61
天津高速路网运营管理有限公司	4,606.36	0.55
中国石化销售股份有限公司天津石油分公司	3,435.01	0.41
<b>合计</b>	<b>836,418.18</b>	<b>99.99</b>

## 4. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	44,751.95	10,000.00
1-2 年	10,000.00	10,000.00
减：其他应收款坏账准备	1,647.52	1,300.00
<b>合计</b>	<b>53,104.43</b>	<b>18,700.00</b>

## (2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他	44,751.95	-
保证金	10,000.00	20,000.00
<b>合计</b>	<b>54,751.95</b>	<b>20,000.00</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 4. 其他应收款 - 续

## (3) 坏账准备计提情况

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	54,751.95	100.00	1,647.52	3.01	53,104.43

2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	20,000.00	100.00	1,300.00	6.50	18,700.00

其他应收款按照未来 12 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

单位：人民币元

项目	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失
年初余额	1,300.00
本年计提	5,268.57
本年转回	4,921.05
年末余额	1,647.52

## (4) 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前两名

单位：人民币元

项目	年末余额	比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
天津鑫汇森建筑装饰有限公司	15,465.48	28.25	其他	1 年以内	154.65
成都光合信号科技有限公司	10,000.00	18.26	保证金	1-2 年	1,200.00
合计	25,465.48	46.51	-	-	1,354.65

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 5. 投资性房地产

## (1) 采用成本模式的投资性房地产

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	810,050,127.65	20,784,098.53	830,834,226.18
在建工程转入	1,082,898.09	-	1,082,898.09
转入固定资产	(11,386.00)	-	(11,386.00)
年末余额	811,121,639.74	20,784,098.53	831,905,738.27
累计折旧和摊销			
年初余额	461,608,646.82	5,528,903.46	467,137,550.28
计提	23,650,193.65	416,660.04	24,066,853.69
转入固定资产	(10,816.70)	-	(10,816.70)
年末余额	485,248,023.77	5,945,563.50	491,193,587.27
账面价值			
年末	325,873,615.97	14,838,535.03	340,712,151.00
年初	348,441,480.83	15,255,195.07	363,696,675.90

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产如下：

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥 产权证书原因
房屋及建筑物	236,741,833.03	手续不全

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无投资性房地产的所有权受到限制(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 6. 固定资产

## (1) 固定资产情况

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及构筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
原价					
年初余额	103,646,615.73	25,850,272.18	4,301,616.64	16,964,427.74	150,762,932.29
在建工程转入	-	8,281,873.62	172,389.38	1,451,326.17	9,905,589.17
投资性房地产转入	-	11,386.00	-	-	11,386.00
处置及报废	(97,909.90)	(697,780.20)	(1,119,431.00)	(115,500.00)	(2,030,621.10)
调整其他	-	22,276.99	(19,800.00)	(2,476.99)	-
年末余额	103,548,705.83	33,468,028.59	3,334,775.02	18,297,776.92	158,649,286.36
累计折旧					
年初余额	49,143,415.98	20,048,922.33	3,364,171.25	13,474,380.66	86,030,890.22
计提	4,789,891.45	1,621,521.97	83,464.66	1,179,877.20	7,674,755.28
投资性房地产转入	-	10,816.70	-	-	10,816.70
处置及报废	(97,026.40)	(663,019.19)	(1,063,459.45)	(109,725.00)	(1,933,230.04)
调整其他	-	18,496.50	(18,496.50)	-	-
年末余额	53,836,281.03	21,036,738.31	2,365,679.96	14,544,532.86	91,783,232.16
账面价值					
年末	49,712,424.80	12,431,290.28	969,095.06	3,753,244.06	66,866,054.20
年初	54,503,199.75	5,801,349.85	937,445.39	3,490,047.08	64,732,042.07

## (2) 经营性租出固定资产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及构筑物
原价	
年初及年末余额	2,829,725.00
累计折旧	
年初余额	2,311,859.76
计提	123,933.06
年末余额	2,435,792.82
账面价值	
年末	393,932.18
年初	517,865.24

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 6. 固定资产- 续

## (3) 未办妥产权证书的固定资产

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥 产权证书原因
房屋建筑物及构筑物	4,445,034.37	手续不全

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的固定资产(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 7. 在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	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	-
能源改造光伏、 电力增容部分	5,998,678.21	-	5,998,678.21	-	-	-
暖通水管路更换 工程	788,702.35	-	788,702.35	-	-	-
五金涂料大厦 项目	382,146.60	-	382,146.60	-	-	-
基础建材区项目	306,809.60	-	306,809.60	-	-	-
预算管理系统 开发项目	108,910.89	-	108,910.89	-	-	-
能源改造项目	44,750.00	-	44,750.00	-	-	-
大厦及名家居 外檐灯光改造	-	-	-	820,105.30	-	820,105.30
小吃街配套工程	-	-	-	533,559.17	-	533,559.17
光伏项目	-	-	-	271,000.00	-	271,000.00
市场公共区域 地砖吊顶修缮	-	-	-	186,130.49	-	186,130.49
新厦基础硬件 提升改造	-	-	-	152,590.60	-	152,590.60
其他	-	-	-	277,333.42	-	277,333.42
<b>合计</b>	<b>41,223,817.89</b>	<b>33,593,820.24</b>	<b>7,629,997.65</b>	<b>35,834,539.22</b>	<b>33,593,820.24</b>	<b>2,240,718.98</b>

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的在建工程(2024 年 12 月 31 日：无)。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无重要在建工程变动(2024 年 12 月 31 日：无)。

五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

7. 在建工程 - 续

(2) 在建工程减值准备情况

单位：人民币元

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

8. 使用权资产

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	土地及建筑物
成本	
年初及年末余额	26,800,882.43
累计折旧	
年初余额	21,440,705.76
计提	5,360,176.67
年末余额	26,800,882.43
账面价值	
年末	-
年初	5,360,176.67

9. 无形资产

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	软件使用权
原值：	
年初余额	1,982,578.73
在建工程转入	72,040.59
年末余额	2,054,619.32
累计摊销：	
年初余额	1,338,144.76
计提	150,411.60
年末余额	1,488,556.36
账面价值：	
年末	566,062.96
年初	644,433.97

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 9. 无形资产 - 续

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的无形资产(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 10. 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修款	6,888,564.91	6,319,605.46	(4,036,479.38)	9,171,690.99
灯箱设备类费用	171,746.78	130,076.89	(51,712.26)	250,111.41
基础设施支出	706,179.48	241,839.39	(342,323.09)	605,695.78
<b>合计</b>	<b>7,766,491.17</b>	<b>6,691,521.74</b>	<b>(4,430,514.73)</b>	<b>10,027,498.18</b>

## 11. 递延所得税资产及负债

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(2025 年：无，2024 年均为 1,340,044.17 元)以抵销后的净额列示，于 2024 年 12 月 31 日，抵销金额为 1,340,044.17 元。

## (1) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	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
应收账款 -坏账准备	1,533.72	383.43	-	-
其他应收款 -坏账准备	1,647.52	411.88	1,300.00	325.00
<b>合计</b>	<b>3,181.24</b>	<b>795.31</b>	<b>1,300.00</b>	<b>325.00</b>

## (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	33,593,820.24	33,593,820.24
可抵扣亏损	4,707,501.04	21,168,817.81
<b>合计</b>	<b>38,301,321.28</b>	<b>54,762,638.05</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 11. 递延所得税资产及负债 - 续

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2025 年	-	16,461,316.77
2026 年	-	-
2027 年	4,707,501.04	4,707,501.04
合计	<b>4,707,501.04</b>	<b>21,168,817.81</b>

## 12. 应付账款

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	3,412,984.71	6,885,458.91
1 年至 2 年(含 2 年)	623,038.73	105,007.61
2 年至 3 年(含 3 年)	94,316.31	57,698.86
3 年以上	199,636.36	692,741.73
合计	<b>4,329,976.11</b>	<b>7,740,907.11</b>

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重大应付账款(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 13. 预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	26,692,346.16	23,217,662.89

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重大预收款项(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 14. 合同负债

## (1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收进场许可费	6,780,404.27	19,144,130.68

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 14. 合同负债 - 续

## (1) 合同负债列示 - 续

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重大合同负债(2024 年 12 月 31 日：无)。

## 15. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	3,434,552.16	35,586,915.51	34,074,963.46	4,946,504.21
离职后福利(设定提存计划)	-	6,034,442.40	6,034,442.40	-
<b>合计</b>	<b>3,434,552.16</b>	<b>41,621,357.91</b>	<b>40,109,405.86</b>	<b>4,946,504.21</b>

## (2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	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	2,932,348.96	26,654,249.71	24,853,579.06	4,733,019.61
职工福利费	91,000.00	1,988,984.37	2,045,784.37	34,200.00
社会保险费	-	3,116,210.16	3,116,210.16	-
其中：医疗保险费	-	2,859,993.60	2,859,993.60	-
工伤保险费	-	113,209.34	113,209.34	-
生育保险费	-	143,007.22	143,007.22	-
住房公积金	173,212.00	3,287,532.00	3,460,744.00	-
工会经费和职工教育经费	237,991.20	539,939.27	598,645.87	179,284.60
<b>合计</b>	<b>3,434,552.16</b>	<b>35,586,915.51</b>	<b>34,074,963.46</b>	<b>4,946,504.21</b>

## (3) 设定提存计划列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	4,575,989.76	4,575,989.76	-
失业保险费	-	143,007.22	143,007.22	-
企业年金缴费	-	1,315,445.42	1,315,445.42	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>6,034,442.40</b>	<b>6,034,442.40</b>	<b>-</b>

本集团参加由当地政府管理的养老保险与失业保险，本集团分别按上一年度工资总额 16%和 0.5%缴纳(2024 年：16%和 0.5%)，此外，本集团还参加企业年金计划，对于符合一定条件的企业员工按照一定比例缴纳企业年金，该年金计划由合格的外部管理机构运作及管理。

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 16. 应交税费

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	792,143.21	6,173,354.39	6,559,937.39	405,560.21
企业所得税	343,077.54	2,304,617.07	2,647,694.61	-
个人所得税	139,327.58	288,892.88	426,459.25	1,761.21
城市维护建设税	55,450.03	433,940.81	461,001.63	28,389.21
教育费附加	23,764.30	185,974.64	197,572.14	12,166.80
地方教育费附加	15,842.86	123,983.10	131,714.76	8,111.20
房产税	-	8,606,843.39	8,606,843.39	-
土地使用税	-	736,547.26	736,547.26	-
其他税费	-	361,957.06	361,957.06	-
<b>合计</b>	<b>1,369,605.52</b>	<b>19,216,110.60</b>	<b>20,129,727.49</b>	<b>455,988.63</b>

## 17. 其他应付款

## (1) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
商户信誉保证金、意向金	16,224,631.01	18,551,761.79
押金、代收款项	15,806,005.09	24,996,728.02
其他	334,736.72	388,465.16
<b>合计</b>	<b>32,365,372.82</b>	<b>43,936,954.97</b>

## (2) 账龄超过 1 年或逾期的的重要其他应付款

单位：人民币元

项目	应付余额	未偿还 或未结转的原因
商户信誉保证金	15,005,238.34	未到结算期
押金、代收款项	2,702,190.89	未到结算期
<b>合计</b>	<b>17,707,429.23</b>	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 18. 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	-	5,855,371.08

## 19. 递延收益

单位：人民币元

项目	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	2,799,999.84	349,999.98	2,449,999.86	与资产相关

注：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。

## 20. 股本

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
天津建材集团	101,438,906.00	101,438,906.00
集美控股集团有限公司	49,698,654.00	49,698,654.00
天津津墙建筑节能产业发展有限公司	29,835,806.00	29,835,806.00
其他	15,370,634.00	15,370,634.00
合计	196,344,000.00	196,344,000.00

## 21. 资本公积

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
股本溢价	46,466,666.67	46,466,666.67

## 22. 盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	61,156,047.32	574,974.55	-	61,731,021.87

根据公司法、本公司章程的规定，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。

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 23. 未分配利润

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
年初未分配利润	226,152,322.77	222,747,193.34
净利润	11,196,214.56	24,932,224.59
减：提取法定盈余公积	574,974.55	1,892,695.16
应付普通股现金股利	39,268,800.00	19,634,400.00
年末未分配利润	197,504,762.78	226,152,322.77

根据本公司于 2025 年 5 月 16 日召开的 2024 年年度股东大会上决议通过的《关于〈2024 年公司利润分配方案〉的议案》，本公司以现有总股本 196,344,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发 2.00 元的现金股利，共计 39,268,800.00 元。

## 24. 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

单位：人民币元

项目	2025 年		2024 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	140,369,657.22	58,706,100.91	171,844,757.13	61,428,603.42

## (2) 营业收入分解信息

单位：人民币元

报告分部	2025 年	2024 年
商品/服务类型		
进场交易许可	47,980,064.37	100,231,816.73
经营租赁	73,799,753.47	51,885,091.37
物业管理	12,694,326.89	17,355,633.31
建材销售	5,895,512.49	2,372,215.72
<b>合计</b>	<b>140,369,657.22</b>	<b>171,844,757.13</b>
经营地区		
中国大陆	140,369,657.22	171,844,757.13
与客户之间合同产生的营业收入分解情况：		
商品/服务转让的时间		
在某一时段内转让	60,674,391.26	117,587,450.04
在某一时点转让	5,895,512.49	2,372,215.72
<b>合计</b>	<b>66,569,903.75</b>	<b>119,959,665.76</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 24. 营业收入和营业成本 - 续

## (3) 营业成本分解信息

单位：人民币元

报告分部	2025 年
商品/服务类型	
进场交易许可	20,234,119.26
经营租赁	26,317,927.75
物业管理	6,304,157.34
建材销售	5,849,896.56
<b>合计</b>	<b>58,706,100.91</b>
经营地区	
中国大陆	58,706,100.91
与客户之间合同产生的营业收入分解情况：	
商品/服务转让的时间	
在某一时段内转让	26,538,276.60
在某一时点转让	5,849,896.56
<b>合计</b>	<b>32,388,173.16</b>

## (4) 履约义务

确认的收入来源：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
合同负债年初账面价值	19,144,130.68	25,810,372.87

上年年末合同负债账面价值中人民币 19,144,130.68 元已于本年度确认为收入，本年末合同负债账面价值中预计人民币 6,780,404.27 元将于 2026 年度确认为收入。

## 25. 税金及附加

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
房产税	8,606,843.39	8,145,553.22
土地使用税	736,547.26	736,547.26
城市维护建设税	433,940.81	441,505.48
印花税	131,687.51	182,171.38
教育费附加	185,974.64	189,216.63
地方教育费附加	123,983.10	126,144.43
车船税	10,499.72	10,316.00
<b>合计</b>	<b>10,229,476.43</b>	<b>9,831,454.40</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 26. 销售费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
运营活动费	3,554,242.73	8,436,334.17
广告费	906,688.09	2,602,707.63
业务宣传费	455,011.62	122,918.20
合计	<b>4,915,942.44</b>	<b>11,161,960.00</b>

## 27. 管理费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
职工薪酬	41,621,357.91	45,804,082.20
折旧费	7,674,755.28	6,931,903.06
长期待摊费用摊销	4,430,514.73	3,187,854.26
专业服务费	731,360.64	1,545,118.76
办公费	785,648.80	886,409.51
车辆费用	382,349.55	420,415.09
保险费	215,713.60	514,639.94
无形资产摊销	150,411.60	79,969.52
招待费	151,196.40	195,961.60
差旅费	47,316.38	97,444.32
其他	2,585,206.71	595,554.63
合计	<b>58,775,831.60</b>	<b>60,259,352.89</b>

## 28. 财务费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
利息支出	144,628.92	403,412.93
减：利息收入	2,391,810.78	2,235,424.93
手续费	27,204.10	32,700.16
合计	<b>(2,219,977.76)</b>	<b>(1,799,311.84)</b>

## 29. 其他收益

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
与日常活动相关的政府补助		
服务业聚集功能区项目	349,999.98	350,000.01
加计抵减扣除	-	30.14
合计	<b>349,999.98</b>	<b>350,030.15</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 30. 信用减值损失

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
应收账款坏账损失	(1,533.72)	-
其他应收款坏账损失	(347.52)	(1,200.00)
合计	<b>(1,881.24)</b>	<b>(1,200.00)</b>

## 31. 营业外收入

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年	计入 2025 年 非经常性损益
与日常活动无关的政府补助	26,874.88	34,528.53	26,874.88
无法支付的款项	3,260,603.71	-	3,260,603.71
其他收入	152,812.53	30,357.13	152,812.53
合计	<b>3,440,291.12</b>	<b>64,885.66</b>	<b>3,440,291.12</b>

## 32. 营业外支出

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年	计入 2025 年 非经常性损益
非流动资产报废损失	36,243.27	34,962.28	36,243.27
赔偿金、违约金及各种罚款支出	-	500.00	-
其他支出	229,470.55	28,041.01	229,470.55
合计	<b>265,713.82</b>	<b>63,503.29</b>	<b>265,713.82</b>

## 33. 所得税费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
当期所得税费用	2,304,617.07	6,380,986.19
递延所得税费用	(470.31)	(300.00)
合计	<b>2,304,146.76</b>	<b>6,380,686.19</b>

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 33. 所得税费用 - 续

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
利润总额	13,500,361.32	31,312,910.78
按法定税率 25%计算的所得税费用	3,375,090.33	7,828,227.70
对以前期间当期所得税的调整	259,382.63	(4,054.93)
无须纳税的收益	(13,794.16)	-
不可抵扣的费用	66,359.92	61,265.28
使用前期未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	(1,339,592.45)	(1,654,977.69)
本期未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	-	150,225.83
残疾人工资加计扣除	(43,299.51)	-
按本公司实际税率计算的所得税费用	2,304,146.76	6,380,686.19

## 34. 每股收益

项目	2025 年	2024 年
	元/股	元/股
基本每股收益		
持续经营	0.057	0.127
稀释每股收益		
持续经营	0.057	0.127

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
收益		
归属于本集团普通股股东的当期净利润		
持续经营	11,196,214.56	24,932,224.59
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	196,344,000.00	196,344,000.00

本集团无稀释性潜在普通股。

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 35. 现金流量表项目注释

## (1) 与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
收到其他与经营活动有关的现金		
商户信誉保证金	-	1,206,000.00
政府补助	26,874.88	34,528.53
商户电话、保证金、押金、保险费等	51,065.81	2,544,610.02
代收代付款	1,480,000.00	30,472,632.68
利息收入	2,458,805.55	1,552,980.84
<b>合计</b>	<b>4,016,746.24</b>	<b>35,810,752.07</b>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的运营宣传费、电话费、押金等	7,469,069.96	17,407,925.59
代收代付款	8,814,089.73	-
修理费	4,022,605.51	8,295,055.09
办公会务费	785,648.80	886,409.51
专业服务费	731,360.64	1,545,118.76
保险费	215,713.60	514,639.94
招待费	151,196.40	195,961.60
车辆费用	382,349.55	420,415.09
差旅费	47,316.38	97,444.32
赔偿金、违约金及罚款支出	-	500.00
手续费支出	27,204.10	32,700.16
其他	4,495,392.94	585,517.20
<b>合计</b>	<b>27,141,947.61</b>	<b>29,981,687.26</b>

## (2) 与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
支付其他与筹资活动有关的现金		
租赁负债支付的现金	6,000,000.00	6,000,000.00

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		非现金变动	现金变动	
租赁负债	5,855,371.08	144,628.92	6,000,000.00	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 36. 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：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
净利润	11,196,214.56	24,932,224.59
加：信用减值准备	1,881.24	1,200.00
固定资产折旧	7,674,755.28	6,931,903.06
使用权资产折旧	5,360,176.67	5,360,176.44
无形资产摊销	150,411.60	79,969.52
投资性房地产折旧	24,066,853.69	23,843,314.25
长期待摊费用摊销	4,430,514.73	3,187,854.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(15,381.68)	-
固定资产报废损失	36,243.27	34,962.28
财务费用	144,628.92	403,412.93
递延所得税资产增加	(470.31)	(300.00)
经营性应收项目的增加	(15,740.38)	(449,694.47)
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	(26,257,036.71)	7,657,653.59
经营活动产生的现金流量净额	26,773,050.88	71,982,676.45

现金及现金等价物净变动：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
现金的年末余额	150,204,961.44	191,818,414.99
减：现金的年初余额	191,818,414.99	162,435,678.85
现金及现金等价物净(减少)增加额	(41,613,453.55)	29,382,736.14

## (2) 现金及现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
现金	150,204,961.44	191,818,414.99
其中：可随时用于支付的银行存款	150,204,961.44	191,818,414.99
年末现金及现金等价物余额	150,204,961.44	191,818,414.99

## 五、 合并财务报表主要项目注释 - 续

## 37. 租赁

## (1) 作为承租人

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
租赁负债利息费用	144,628.92	403,412.93
与租赁相关的总现金流出	6,000,000.00	6,000,000.00

使用权资产，参见附注五、8。

## (2) 作为出租人

## 经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
租赁收入	73,799,753.47	51,885,091.37

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
1 年以内(含 1 年)	57,370,465.99	27,660,131.98
1 年至 2 年(含 2 年)	4,297,802.88	142,757.89
2 年至 3 年(含 3 年)	828,103.26	-
3 年至 4 年(含 4 年)	92,733.23	-
合计	62,589,105.36	27,802,889.87

投资性房地产及经营租出固定资产，参见附注五、5 和附注五、6。

**六、 在其他主体中的权益****1. 在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

本公司子公司的情况如下：

单位：人民币元

项目	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。

**(1) 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。信用风险集中按照交易对手进行管理。于 2025 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 26.14%(2024 年 12 月 31 日：32.05%)和 59.44%(2024 年 12 月 31 日：92.68%)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。

七、与金融工具相关的风险 - 续

1. 金融工具风险 - 续

(1) 信用风险 - 续

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逾期天数超过 180 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。

信用风险敞口

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 4。

(2) 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。本集团通过经营产生的资金满足经营需要。

下表概括了金融负债及租赁负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	1 年以内
应付账款	4,329,976.11
其他应付款	32,365,372.82
合计	36,695,348.93

## 七、与金融工具相关的风险 - 续

## 1. 金融工具风险 - 续

## (2) 流动性风险 - 续

2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	1 年以内
应付账款	7,740,907.11
其他应付款	43,936,954.97
一年内到期的非流动负债	6,000,000.00
合计	57,677,862.08

## 2. 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。2025 年度和 2024 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：

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总负债	78,020,592.06	107,499,184.25
总资产	580,067,043.38	637,618,221.01
资产负债率	13.45%	16.86%

## 八、关联方关系及其交易

## 1. 母公司

项目	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	408,102.54

本公司的最终控制方为北京国有资本运营管理有限公司。

八、 关联方关系及其交易 - 续

2. 子公司

子公司详见附注六、1。

3. 其他关联方

项目	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
天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	同受母公司控制
天津市贰拾壹站检测技术有限公司	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
天津金隅津丽房地产开发有限公司	受同一最终控制人控制
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
北京建拓工程管理有限公司	受同一最终控制人控制

4. 关联方交易

(1) 向关联方提供劳务

单位：人民币元

项目	交易内容	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
环渤海(天津)国际经贸有限公司	建材销售、场地租用	3,607,231.25	1,697,040.46
天津金隅津丽房地产开发有限公司	建材销售	1,668,192.32	-
北京建贸新科建材有限公司	场地租用	916,386.89	1,283,180.04
北京金隅天坛家具股份有限公司	场地租用	-	485,231.12
天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	建材销售	-	386,170.67
合计	-	6,191,810.46	3,851,622.29

## 八、 关联方关系及其交易 - 续

## 4. 关联方交易 - 续

## (2) 自关联方购买商品和劳务

项目	交易内容	2025 年	获批的交易额度 (人民币万元)	是否超过 交易额度	2024 年
嘉隅尚品物业管理(天津)有限公司	物业服务	6,124,711.79	720.00	否	7,460,666.36
天津天材建业投资有限公司	物业服务	69,575.47	9.00	否	71,933.95
天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	工程服务	8,596,650.92	1,141.00	否	-
天津市贰拾壹站检测技术有限公司	工程服务	225,005.85	31.00	否	-
北京建拓工程管理有限公司	工程服务	129,245.28	25.00	否	-
<b>合计</b>		<b>15,145,189.31</b>	<b>1,926.00</b>		<b>7,532,600.31</b>

## (3) 关联方租赁

作为承租人

2025 年

单位：人民币元

项目	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	144,628.92

2024 年

单位：人民币元

项目	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	403,412.93

## (4) 其他关联方交易

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
关键管理人员薪酬	2,592,976.41	4,410,576.95

## (5) 其他关联方交易

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
利息收入	-	1,144,910.06

八、 关联方关系及其交易 - 续

5. 关联方应收应付款项余额

(1) 应付款项

单位：人民币元

项目	关联方	2025 年	2024 年
其他应付款	北京建贸新科建材有限公司	41,800.00	41,800.00
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
应付账款	天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	280,619.73	-
预收账款	北京建贸新科建材有限公司	-	51,627.78
合同负债	北京建贸新科建材有限公司	-	104,751.07
预收账款	环渤海(天津)国际经贸有限公司	-	10,414.30
一年内到期的非流动负债	天津环渤海国际家居有限公司	-	5,855,371.08

除一年内到期的非流动负债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

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、经营租赁以及建材销售。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

本集团的收入均来源于中国的对外交易收入。

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 2025 年和 2024 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、 母公司财务报表主要项目注释

## 1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	44,751.95	10,000.00
1 年至 2 年	10,000.00	10,000.00
4 年至 5 年	-	8,000,000.00
5 年以上	60,000,000.00	60,000,000.00
<b>合计</b>	<b>60,054,751.95</b>	<b>68,020,000.00</b>
减：其他应收款坏账准备	1,647.52	1,300.00
<b>合计</b>	<b>60,053,104.43</b>	<b>68,018,700.00</b>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
关联方借款本金	60,000,000.00	68,000,000.00
保证金	10,000.00	20,000.00
其他	44,751.95	-
<b>合计</b>	<b>60,054,751.95</b>	<b>68,020,000.00</b>

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	54,751.95	0.09	1,647.52	3.01	53,104.43
按单项计提坏账准备	60,000,000.00	99.91	-	-	60,000,000.00
<b>合计</b>	<b>60,054,751.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,647.52</b>	<b>-</b>	<b>60,053,104.43</b>

2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	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	20,000.00	0.03	1,300.00	6.50	18,700.00
按单项计提坏账准备	68,000,000.00	99.97	-	-	68,000,000.00
<b>合计</b>	<b>68,020,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,300.00</b>	<b>-</b>	<b>68,018,700.00</b>

十、 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

其他应收款按照未来 12 个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

单位：人民币元

项目	第一阶段未来 12 个月预期信用损失
年初余额	1,300.00
本年计提	5,268.57
本年转回	4,921.05
年末余额	1,647.52

按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前两名：

单位：人民币元

项目	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	60,000,000.00	99.91	关联方借款	5 年以上	-
天津鑫汇森建筑装饰有限公司	15,465.48	0.03	其他	1 年以内	154.65
合计	60,015,465.48	99.94	-	-	154.65

2. 长期股权投资

单位：人民币元

项目	年初余额	年末余额
成本法		
天津远洋宏达浮法玻璃有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00

3. 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	2025 年		2024 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	98,923,946.19	44,270,688.03	129,415,330.88	46,395,745.33

营业收入分解信息如下：

单位：人民币元

报告分部	2025 年	2024 年
商品/服务类型		
进场交易许可	47,980,064.37	100,231,816.73
经营租赁	38,833,655.29	15,650,886.96
物业管理	6,214,714.04	11,160,411.47
建材销售	5,895,512.49	2,372,215.72
合计	98,923,946.19	129,415,330.88

十、 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 营业收入和营业成本 - 续

营业收入分解信息如下： - 续

单位：人民币元

报告分部	2025 年	2024 年
经营地区		
中国大陆	98,923,946.19	129,415,330.88
与客户之间合同产生的营业收入分解情况：		
商品/服务转让的时间		
在某一时段内转让	54,194,778.41	111,392,228.20
在某一时点转让	5,895,512.49	2,372,215.72
<b>合计</b>	<b>60,090,290.90</b>	<b>113,764,443.92</b>

本年度营业成本分解信息如下：

单位：人民币元

报告分部	2025 年
商品/服务类型	
进场交易许可	20,234,119.26
经营租赁	15,807,022.84
物业管理	2,379,649.37
建材销售	5,849,896.56
<b>合计</b>	<b>44,270,688.03</b>
经营地区	
中国大陆	44,270,688.03
与客户之间合同产生的营业成本分解情况：	
商品/服务转让的时点	
在某一时段内转让	22,613,768.63
在某一时点转让	5,849,896.56
<b>合计</b>	<b>28,463,665.19</b>

1. 非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	2025 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	(20,861.59)
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)	376,874.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,183,945.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
非经常性损益合计	3,539,958.96
所得税影响数	790,897.03
合计	2,749,061.93

2. 净资产收益率和每股收益

单位：人民币元

项目	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	2.19	0.057	0.057
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.65	0.043	0.043

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	(20,861.59)
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)	376,874.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,183,945.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
<b>非经常性损益合计</b>	<b>3,539,958.96</b>
减：所得税影响数	790,897.03
少数股东权益影响额（税后）	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>2,749,061.93</b>

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用