

长春欧亚集团股份有限公司

中兴财光华审会字（2023）第 307016 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-114



审计报告

中兴财光华审会字(2023)第 307016 号

长春欧亚集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了长春欧亚集团股份有限公司(以下简称欧亚集团)财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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,公允反映了欧亚集团 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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,我们独立于欧亚集团,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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定收入确认是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 事项描述

欧亚集团收入披露参见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”27 中所述的会计政策、“五、合并财务报表主要项目注释”39。



2022年度，欧亚集团确认的营业收入为人民币 692,036.97 万元，其中零售业务占比超过 98.24%。由于欧亚集团销售门店较多，且业务范围涵盖房地产开发及销售等，收入作为财务报表的重要信息之一，收入确认的准确性对财务报表影响重大，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入的确认，我们实施的主要审计程序如下：

(1) 了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 测试信息系统的一般控制及与零售业务收入确认流程相关的关键应用控制。包括评价信息系统是否按照设计运行，以及信息系统之间数据传输的完整性和真实性；对与零售业务收入相关的商品进、销、存信息系统进行检查及数据测试；

(3) 复核收入确认的会计政策及具体方法是否正确且一贯运用；

(4) 对收入、成本、毛利率实施分析性程序，分析毛利率变动原因，复核收入的合理性；

(5) 获取业务数据与财务数据进行核对，确认是否一致，以检查判断收入的真实性与完整性；

(6) 选取样本进行抽样测试，检查支持性文件是否充分；

(7) 进行截止测试，关注是否存在重大跨期情形；

(8) 复核财务报表附注中与收入相关披露。

四、其他信息

欧亚集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括欧亚集团 2022 年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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

在编制财务报表时，管理层负责评估欧亚集团的持续经营能力，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欧亚集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督欧亚集团的财务报告过程。

六、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。

（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，就可能对导致对欧亚集团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欧亚集团不能持续经营。

(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) 就欧亚集团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）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

2023年4月12日



资产负债表

编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五. 1	771,407,611.86	85,769,793.43	978,397,657.07	238,949,298.43
交易性金融资产	五. 2	38,835,128.64		36,512,934.56	
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五. 3	83,375,865.46	36,343,800.15	34,619,767.06	56,567,724.05
应收款项融资					
预付款项	五. 4	275,993,268.40	87,207,552.84	392,022,825.54	137,482,040.03
其他应收款	五. 5	316,196,464.99	3,568,456,741.09	342,168,004.21	3,542,659,265.54
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五. 6	2,696,834,073.78	265,334,411.81	2,985,449,334.67	382,163,178.22
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. 7	110,723,746.61	11,510,832.99	129,403,867.35	14,387,302.77
流动资产合计		4,293,366,159.74	4,054,623,132.31	4,898,574,390.46	4,372,208,809.04
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	五. 8	491,841,082.99	6,882,508,290.32	409,137,242.06	6,821,477,434.59
其他权益工具投资	五. 9	179,294,265.37	25,526,991.05	160,798,229.37	25,526,991.05
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五. 10	248,004,239.99	96,536,754.99	264,013,208.34	99,268,223.07
固定资产	五. 11	12,114,883,962.02	1,000,316,322.80	12,274,035,448.34	880,482,179.61
在建工程	五. 12	708,291,277.59	324,088,989.74	943,489,496.39	386,795,374.54
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五. 13	979,910,772.27	26,152,027.32	378,512,431.70	27,944,491.28
无形资产	五. 14	1,564,665,201.00	71,222,556.37	1,978,169,966.79	73,649,096.02
开发支出					
商誉	五. 15	77,499,623.55		77,499,623.55	
长期待摊费用	五. 16	265,514,650.58	4,837,428.85	288,083,591.47	141,509.96
递延所得税资产	五. 17	197,902,922.71	58,091,847.61	225,276,461.15	37,668,372.18
其他非流动资产	五. 18	162,838,763.01	131,424,784.13	128,102,905.26	96,078,055.92
非流动资产合计		16,990,646,761.08	8,620,705,993.18	17,127,118,604.42	8,449,031,728.22
资产总计		21,284,012,920.82	12,675,329,125.49	22,025,692,994.88	12,821,240,537.26

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



资产负债表 (续)

编制单位: 长春欧亚集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五、19	6,679,400,000.00	4,060,000,000.00	6,330,000,000.00	4,020,000,000.00
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、20	716,370,000.00	138,370,000.00	809,210,000.00	242,210,000.00
应付账款	五、21	1,789,942,213.68	627,495,647.13	2,025,726,264.16	465,338,741.91
预收款项	五、22	89,386,583.56	15,387,388.71	83,743,591.28	7,237,915.27
合同负债	五、23	2,641,656,710.64	470,769,841.27	2,286,372,734.08	443,602,918.30
应付职工薪酬	五、24	29,904,037.08	595,200.99	25,586,816.15	105,181.44
应交税费	五、25	92,930,949.57	3,616,881.12	306,977,190.18	1,251,439.15
其他应付款	五、26	2,104,744,093.57	3,555,717,454.95	2,413,108,364.83	3,346,926,055.48
其中: 应付利息				22,733,923.16	22,733,923.16
应付股利		18,074,050.57	2,443,802.23	17,572,045.10	2,355,834.63
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、27	839,479,674.70	768,000,888.16	1,072,401,460.70	1,018,688,021.60
其他流动负债	五、28	320,843,891.02	58,883,012.81	279,464,055.74	57,775,111.84
流动负债合计		15,304,658,153.82	9,698,836,315.14	15,632,590,477.12	9,603,135,384.99
非流动负债:					
长期借款	五、29	1,167,958,882.00	1,082,958,882.00	817,158,882.00	728,158,882.00
应付债券					
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债	五、30	283,068,953.94	16,170,721.47	334,572,221.13	16,909,856.12
长期应付款	五、31	4,946,707.79		6,185,515.29	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、32	47,877,113.61	985,000.00	60,661,200.86	1,355,000.00
递延所得税负债	五、17	124,752,386.65		129,408,401.67	
其他非流动负债	五、33			500,000,000.00	500,000,000.00
非流动负债合计		1,628,604,043.99	1,100,114,603.47	1,847,986,220.95	1,246,423,738.12
负债合计		16,933,262,197.81	10,798,950,918.61	17,480,576,698.07	10,849,559,123.11
股东权益:					
股本	五、34	159,088,075.00	159,088,075.00	159,088,075.00	159,088,075.00
其他权益工具					
其中: 优先股					
永续债					
资本公积	五、35	408,466,144.61	298,039,672.03	408,466,144.61	298,039,672.03
减: 库存股					
其他综合收益	五、36	2,041,574.41		1,773,953.49	
专项储备					
盈余公积	五、37	79,544,037.50	79,544,037.50	79,544,037.50	79,544,037.50
未分配利润	五、38	1,727,193,631.74	1,339,706,422.35	1,950,229,286.53	1,435,009,629.62
归属于母公司股东权益合计		2,376,333,463.26	1,876,378,206.88	2,599,101,497.13	1,971,681,414.15
少数股东权益		1,974,417,259.75		1,946,014,799.68	
股东权益合计		4,350,750,723.01	1,876,378,206.88	4,545,116,296.81	1,971,681,414.15
负债和股东权益总计		21,284,012,920.82	12,675,329,125.49	22,025,692,994.88	12,821,240,537.26

公司法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:



利 润 表

编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、39	6,920,369,702.99	2,448,311,536.47	8,351,999,980.41	2,957,063,536.27
减：营业成本	五、39	4,099,595,624.43	2,081,550,642.10	4,974,304,150.30	2,419,680,706.05
税金及附加	五、40	192,378,954.72	23,355,039.58	226,870,000.08	28,592,817.31
销售费用	五、41	565,390,855.20	64,877,385.92	671,882,352.44	67,344,896.78
管理费用	五、42	1,684,592,844.17	199,569,742.53	1,715,988,275.25	207,310,005.55
研发费用					
财务费用	五、43	466,028,108.66	281,701,223.34	491,450,682.16	315,929,399.75
其中：利息费用		405,185,787.62	273,841,398.37	428,176,422.76	306,426,187.52
利息收入		6,866,576.60	1,329,062.56	7,789,311.77	2,348,006.62
加：其他收益	五、44	27,154,452.02	965,673.29	60,177,405.41	4,290,893.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	213,710,159.03	149,653,247.84	40,705,455.72	276,136,760.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,330,207.65	-6,969,144.27	-14,526,271.69	-5,274,072.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	五、46	2,332,794.08		-452,819.88	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-17,623,069.47	-57,424.66	-10,770,536.35	-242,412.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-30,336,612.82		-43,442.12	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、49	10,134,257.22	-8,184.83	-116,650.80	-89,557.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		117,755,295.87	-52,189,185.36	361,003,932.16	198,301,395.02
加：营业外收入	五、50	8,642,405.47	656,716.37	11,019,088.22	484,988.75
减：营业外支出	五、51	17,057,875.63	558,983.71	12,080,697.96	4,183,003.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		109,339,825.71	-52,091,452.70	359,942,322.42	194,603,379.94
减：所得税费用	五、52	125,951,054.01	-20,423,475.43	185,548,508.89	9,736,289.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,611,228.30	-31,667,977.27	174,393,813.53	184,867,090.80
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		-16,611,228.30	-31,667,977.27	174,393,813.53	184,867,090.80
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,611,228.30	-31,667,977.27	174,393,813.53	184,867,090.80
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		-16,611,228.30	-31,667,977.27	174,393,813.53	184,867,090.80
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-159,400,424.79	-31,667,977.27	28,300,589.18	184,867,090.80
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		142,789,196.49		146,093,224.35	
五、其他综合收益的税后净额		623,047.87		-392,814.10	
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		267,620.92		-280,731.94	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-95,063.25		-166,361.25	
（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		-95,063.25		-166,361.25	
（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		362,684.17		-114,370.69	
（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		362,684.17		-114,370.69	
（7）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		355,426.95		-112,082.16	
六、综合收益总额		-15,988,180.43	-31,667,977.27	174,000,999.43	184,867,090.80
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-159,132,803.87	-31,667,977.27	28,019,857.24	184,867,090.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额		143,144,623.44		145,981,142.19	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		-1.0020	-0.1991	0.1779	1.1620
（二）稀释每股收益		-1.0020	-0.1991	0.1779	1.1620

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		12,947,000,548.12	4,820,258,253.11	16,258,743,014.97	4,979,625,203.58
收到的税费返还		27,301,699.52	2,206,227.47	10,390,581.75	
收到其他与经营活动有关的现金	五、54	1,889,557,557.82	217,525,613.76	2,773,716,770.51	1,295,861,620.00
经营活动现金流入小计		14,863,859,805.46	5,039,990,094.34	19,042,850,367.23	6,275,486,823.58
购买商品、接受劳务支付的现金		10,237,241,069.45	3,994,651,192.51	12,967,837,183.07	4,594,932,591.59
支付给职工以及为职工支付的现金		695,621,952.91	86,437,785.84	736,213,427.70	86,218,071.43
支付的各项税费		675,880,161.76	49,385,946.45	706,482,435.24	58,544,837.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、54	2,526,697,199.12	328,673,076.46	3,354,581,304.01	663,143,103.12
经营活动现金流出小计		14,135,440,383.24	4,459,148,001.26	17,765,114,350.02	5,402,838,603.73
经营活动产生的现金流量净额		728,419,422.22	580,842,093.08	1,277,736,017.21	872,648,219.85
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		10,600.00		2,974,287.75	2,187,900.00
取得投资收益收到的现金		703,704.12	156,622,392.11	3,654,221.19	281,427,329.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		278,438.22	137,510.84	445,329.63	200,086.10
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		992,742.34	156,759,902.95	7,073,838.57	283,815,315.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		244,856,902.50	88,771,649.66	382,828,400.04	110,756,592.14
投资支付的现金		116,622,787.00	68,000,000.00	77,466,553.32	65,062,312.00
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	五、54	26,326,164.64			
投资活动现金流出小计		387,805,854.14	156,771,649.66	460,294,953.36	175,818,904.14
投资活动产生的现金流量净额		-386,813,111.80	-11,746.71	-453,221,114.79	107,996,411.73
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		8,709,400,000.00	5,920,000,000.00	8,618,358,882.00	5,816,358,882.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		8,709,400,000.00	5,920,000,000.00	8,618,358,882.00	5,816,358,882.00
偿还债务支付的现金		8,752,400,000.00	6,288,200,000.00	8,832,500,000.00	6,402,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		583,270,502.09	349,215,049.67	805,649,801.20	416,581,911.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		114,328,125.50		265,888,794.38	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、54	36,441,319.26	9,523,353.90	67,817,072.18	10,236,016.20
筹资活动现金流出小计		9,372,111,821.35	6,646,938,403.57	9,705,966,873.38	6,829,317,927.44
筹资活动产生的现金流量净额		-662,711,821.35	-726,938,403.57	-1,087,607,991.38	-1,012,959,045.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		170,149.29		-226,452.85	
五、现金及现金等价物净增加额		-320,935,361.64	-146,108,057.20	-263,319,541.81	-32,314,413.86
加：期初现金及现金等价物余额		946,382,228.98	217,758,986.95	1,209,701,770.79	250,073,400.81
六、期末现金及现金等价物余额		625,446,867.34	71,650,929.75	946,382,228.98	217,758,986.95

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2022年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	159,088,075.00				408,466,144.61		1,773,953.49		79,544,037.50	1,950,229,286.53	2,599,101,497.13	1,946,014,799.68	4,545,116,296.81
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	159,088,075.00				408,466,144.61		1,773,953.49		79,544,037.50	1,950,229,286.53	2,599,101,497.13	1,946,014,799.68	4,545,116,296.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							267,620.92			-223,035,654.79	-222,768,033.87	28,402,460.07	-194,365,573.80
（一）综合收益总额							267,620.92			-159,400,424.79	-159,132,803.87	143,144,623.44	-15,988,180.43
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配										-63,635,230.00	-63,635,230.00	-114,742,163.37	-178,377,393.37
1. 提取盈余公积										-63,635,230.00	-63,635,230.00	-114,742,163.37	-178,377,393.37
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
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	159,088,075.00				408,466,144.61		2,041,574.41		79,544,037.50	1,727,193,631.74	2,376,333,463.26	1,974,417,259.75	4,350,750,723.01

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

2021年度

项目	股本	其他权益工具			归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年期末余额	159,068,075.00		600,000,000.00		403,115,892.08		2,054,685.43		79,544,037.50	2,012,095,434.35	3,255,898,124.36	2,106,868,944.89	5,362,767,069.25
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	159,068,075.00		600,000,000.00		403,115,892.08		2,054,685.43		79,544,037.50	2,012,095,434.35	3,255,898,124.36	2,106,868,944.89	5,362,767,069.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额			-600,000,000.00		5,350,252.53		-280,731.94			-61,866,147.82	-656,796,627.23	-160,854,145.21	-817,650,772.44
（二）股东投入和减少资本			-600,000,000.00		5,350,252.53		-280,731.94			28,300,589.18	28,019,857.24	145,981,142.19	174,000,999.43
1. 股东投入的普通股											-594,649,747.47	-40,412,564.53	-635,062,312.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-600,000,000.00									-40,412,564.53	-40,412,564.53
3. 股份支付计入股东权益的金额											-600,000,000.00		-600,000,000.00
4. 其他													
（三）利润分配					5,350,252.53						5,350,252.53		5,350,252.53
1. 提取盈余公积										-90,166,737.00	-90,166,737.00	-266,422,722.87	-356,589,459.87
2. 对股东的分配													
3. 其他										-63,635,230.00	-63,635,230.00	-266,422,722.87	-330,057,952.87
（四）股东权益内部结转										-26,531,507.00	-26,531,507.00		-26,531,507.00
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
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	159,068,075.00				408,466,144.61		1,773,953.49		79,544,037.50	1,950,229,286.53	2,599,101,497.13	1,946,014,799.68	4,545,116,296.81

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



编制单位: 长春欧亚集团股份有限公司

股东权益变动表

单位: 人民币元

	股本	其他权益工具			2022年度						
		优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年期末余额	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,435,009,629.62	1,971,681,414.15
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,435,009,629.62	1,971,681,414.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										-95,303,207.27	-95,303,207.27
(二) 股东投入和减少资本										-31,667,977.27	-31,667,977.27
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积										-63,635,230.00	-63,635,230.00
2. 对股东的分配										-63,635,230.00	-63,635,230.00
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,339,706,422.35	1,876,378,206.88

公司法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:



编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	2021年度					股东权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年期末余额	159,088,075.00		600,000,000.00		298,039,672.03				79,544,037.50	1,340,309,275.82	2,476,981,060.35
如：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	159,088,075.00		600,000,000.00		298,039,672.03				79,544,037.50	1,340,309,275.82	2,476,981,060.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-600,000,000.00							94,700,353.80	-505,299,646.20
（一）综合收益总额										184,867,090.80	184,867,090.80
（二）股东投入和减少资本			-600,000,000.00								-600,000,000.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额			-600,000,000.00								-600,000,000.00
4. 其他											
（三）利润分配										-90,166,737.00	-90,166,737.00
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他										-63,635,230.00	-63,635,230.00
（四）股东权益内部结转										-26,531,507.00	-26,531,507.00
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,435,009,629.62	1,971,681,414.15

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长春欧亚集团股份有限公司

2022 年财务报表附注

一、公司基本情况

1、基本情况

长春欧亚集团股份有限公司（以下简称“本公司”），成立日期：1992 年 08 月 20 日；社会统一代码为 9122010112403662XM，类型：股份有限公司；法人代表：曹和平；注册资本：壹亿伍仟玖佰零捌万元整；营业期限：长期；住所：朝阳区工农大路 1128 号。

本公司属商品零售行业，经营范围主要为：经销日用百货、服装鞋帽、五金交电、日杂（不含超薄塑料袋）、家用电器、电子产品及耗材、化妆品、卫生用品、文体用品、计生用品、劳保用品、工艺美术品、预包装兼散装食品、茶叶农副产品、水产品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品、图书报刊、音像制品；利用互联网销售上述商品；自营和代理内销商品范围内商品的出口业务，自营本企业零售和自用商品的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；家电以旧换新（不含拆解）；钟表修理、场地租赁；广告业务；信息系统集成服务、网络表演、信息技术咨询服务、数据处理和存储服务；以下项目由分公司经营：餐饮、住宿、洗浴、美容美发、保健按摩、健身服务、会议服务；汽车货运；科技企业招商、科技成果转让；科技城的租赁服务及物业管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*

2、公司历史沿革

本公司由长春市汽车城百货大楼改制而成，始建于 1953 年，当时名称为长春市百货公司第四商店，1985 年 1 月更名为长春市汽车城百货大楼。1992 年，经长春市经济体制改革委员会批准以定向募集方式成立股份有限公司，同年 8 月 20 日正式更名为长春市汽车城百货股份有限公司，并在长春市工商行政管理局注册登记。1993 年 9 月，经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]49 号文复审批准，向社会公开发行个人股 2,000 万股，转为社会募集公司。1994 年 6 月经长春市经济体制改革委员会长体改[1994]83 号文批准，本公司组建为长春汽车城百货集团股份有限公司。1994 年 5 月，实施了 1993 年利润分配方案，即每 10 股送红股 1 股，派发现金红利 1.30 元（含税）。1996 年 5 月 29 日，经 1995 年度股东大会审议通过，本公司更名为长春欧亚集团股份有限公司。1997 年经中国证券监督管理委员会批准，以 1996 年 12 月 31 日总股本为基数，实施了每 10 股配售 3 股的配股方案。1998 年经中国证券监督管理委员会批准，以 1997 年 12 月 31 日总股本为基数，实施了每 10 股配售 3 股的配股方案。2003 年经中国证券监督管理委员会批准，以 2002 年末总股本为基数，实施了每 10 股配售 3 股的配股方案。

2006 年 10 月，根据吉林省国有资产监督管理委员会的批复及 2006 年第一次临时

股东大会决议进行股权分置改革，本公司全体非流通股股东以其持有的 8,438,599 股作为对价支付给 2006 年 10 月 25 日登记在册的流通股股东，即流通股股东每 10 股获 1 股公司股份，同时本公司以现有的流通股 84,385,989 股为基数，用资本公积向 2006 年 10 月 25 日登记在册的全体流通股股东定向转增资本 16,877,198 股，即流通股股东每 10 股获 2 股定向转增股份，每股面值 1 元，计增加股本 16,877,198.00 元，非流通股股东以此获取上市流通权。股权分置改革方案实施后，公司总股本由 142,210,877 股增至 159,088,075 股。2009 年 10 月 27 日，根据股权分置方案和限售股股东的承诺，经上海证券交易所批准，44,454,534 股限售股上市流通；2010 年 4 月 27 日，根据股权分置方案和限售股股东的承诺，经上海证券交易所批准，800,800 股限售股上市流通；2010 年 10 月 27 日，根据股权分置方案和限售股股东的承诺，经上海证券交易所批准，198,895 股限售股上市流通。

本公司现持有社会统一代码为 9122010112403662XM 的营业执照，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司总股本为 159,088,075 股，其中有限售条件股份 3,932,060 股，占总股本的 2.47%；无限售条件股份 155,156,015 股，占总股本的 97.53%。

长春市汽车城商业有限公司为代表国家持有本公司股份的单位，公司实际控制人为长春市人民政府国有资产监督管理委员会。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司纳入合并财务报表范围的主要子公司详见“七、在其他主体中的权益”的相关内容。本期新设子公司长春欧亚居然超市有限公司，转让子公司长春欧亚北湖商贸有限公司，导致本期合并范围发生变化，详见本附注六“合并范围的变更”相关内容。

本财务报表及财务报表附注已经本公司董事会会议于 2023 年 4 月 12 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制。

2、持续经营

本公司不存在导致对财务报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况，本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、公司主要会计政策、会计估计

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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司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、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方

的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、15“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公

司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的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）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的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）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司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和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债

确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，应收款项融资使用第二层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

（4）金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①本公司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；②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工

具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

11、应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：逾期信息、债务人预期表现和还款行为的显著变化、预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化等。

以组合为基础的评估。对于应收账款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司按照债务人类型和初始确认日期为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已

计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

本公司按照债务人类型和初始确认日期为共同风险特征，对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加，确定预期信用损失。

（1）对关联方销售或提供服务形成的应收款项，确定为无信用风险的应收款，本公司判断不存在预期信用损失，不计提坏账准备。

（2）本公司将存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项的应收账款，按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定应收账款的预期信用损失，计提坏账准备。

（3）本公司对其他未单项测试的应收账款，根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，预计违约损失率，按资产负债表日余额确定应收账款的预期信用损失，计提坏账准备。

12、其他应收款

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司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。

对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司按照债务人类型和初始确认日期为共同风险特征，对其他应收款进行分组，并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加，确定预期信用损失。

（1）对关联方等特殊款项性质的应收款项，确定为无信用风险的其他应收款，本公司判断不存在预期信用损失，不计提坏账准备。

（2）本公司将存在客观证据表明无法按应收款项的原有条款收回款项的其他应收款，确定为信用风险自初始确认后显著增加的其他应收款，按照该其他应收款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定其他应收款的预期信用损失，计提坏账准备。

（3）本公司对其他未单项测试其他应收款，根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，预计违约损失率，按资产负债表日余额确定其他应收款的预期信用损失，计提坏账准备。

13、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括低值易耗品、库存商品、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品、材料物资等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用五五摊销法进行摊销。

已完工开发产品是指已建成，待出售的商品房；在建开发产品是指尚未建成，以出售为目的的商品房；拟开发产品是指所购入的，已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本、其他成本及符合资本化条件的借款费用。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

（4）存货可变现净值的确认方法

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

14、合同资产和合同负债

本公司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。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

15、长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的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。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投

资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司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持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16、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。本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物及其土地使用权。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧方法	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	直线法	45	5	2.11

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
土地使用权	直线法	40	0	2.50

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

17、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	直线法	5-45	5	2.11-19
机器设备	直线法	5-10	5	9.5-19
运输设备	直线法	10	5	9.5
电子设备及其他	直线法	5-10	5	9.5-19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

18、在建工程

本公司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之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

19、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、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，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

20、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司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。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为

租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

1) 使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

2) 租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择

权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

3) 租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

4) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司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。本公司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，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。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。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

21、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

22、长期待摊费用摊销方法

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，主要为经营租赁资产装修费用。该项费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用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。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以

及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利为在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予职工的补偿。本公司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负债，并计入当期损益：①本公司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；②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

27、收入确认

本公司的营业收入主要包括：销售商品收入、提供劳务收入。

（1）收入确认一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照每个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

3) 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照产出法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
- 2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
- 3) 本公司已将该商品的实物转移给客户。
- 4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- 5) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(2) 收入确认具体政策

1) 商品零售业务收入：

本公司在收到销售商品价款或取得索取价款的权利、客户取得相关商品的控制权时，确认收入。

若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入；本公司在向客户转让商品时，需要向客户支付对价的，将支付的对价冲减销售收入，但应付客户对价是为了自客户取得其他可明确区分商品的除外。

本公司百货和超市业态中的联营商品销售模式下，本公司作为代理人，采用净额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额扣除向联营方支付对价后的金额确认收入。

本公司在销售产品的同时授予客户奖励积分的，将销售取得的货款或应收货款在商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分公允价值之间进行分配，与奖励积分公允价值相关的部分作为合同负债，待客户兑换奖励积分或失效时，结转计入当期损益。

2) 资产出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租期间和金额，确认资产出租收入的实现。

3) 房地产业务收入：在房产竣工验收合格、达到销售合同约定的交付条件，交付购买者时按合同金额确认收入。

4) 提供劳务收入：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，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。

28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，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，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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。采用净额法，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失

的期间，冲减相关成本费用。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

29、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司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，确认递延所得税资产。

30、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（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，本公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影

响应纳税所得额；（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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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，本公司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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

31、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（2）应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量应收款项，以预期信用损失评估是否出现减值情况，依据相关项目自初始确认后信用风险是否显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失计提。减值的客观证据包括客户的信用评级、业务规模、历史回款与坏账损失情况等。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

（3）存货减值准备

本公司定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整，因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

（4）商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

（5）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计。递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

（6）固定资产减值准备的会计估计

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本公司不能转回原已计提的固定资产减值准备。

（7）固定资产、无形资产的可使用年限

本公司至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

1) 企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定。“单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，其余规定自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应税销售收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%

根据《中华人民共和国企业所得税法》及实施条例、国税发[2008]28号文件、吉地税发[2008]33号文件、吉财预[2008]147号文件、吉财预[2009]185号文件的规定，自2009年1月1日起，公司与所属分支机构合并汇总缴纳企业所得税，公司根据本期累计实际经营结果统一计算企业实际应纳税所得额、应纳税额。其中，50%由总机构就地预缴；50%由各分支机构就地预缴，总机构按照以前年度分支机构的经营收入、职工工资和资产总额三个因素（分摊时三个因素权重依次为0.35、0.35和0.30），将统一计算的当期应纳税额的50%在各分支机构之间进行分摊。

2、优惠税负及批文

根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）的规定，本公司之全资子公司长春万豪信息科技有限公司，控股子公司白山市合兴实业股份有限公司之全资子公司白山市合兴对外经济贸易公司、之控股子公司白山合诚物业服务有限公司、之控股子公司吉林省合兴健康药房连锁有限责任公司，控股子公司郑州百货大楼股份有限公司之全资子公司河南东方实业有限责任公司、之全资子公司郑州百吉酒店管理有限公司，控股子公司内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司之全资子公司土默特右旗包百商场有限责任公司，自2021年1月1日至2022年12月31日，根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第12号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税[2022]13号）规定，自2022年1月1日至2024年12月31日期间，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告[2020]23号）文件的规定，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本公司之控股子公司西宁大十字百货商店有限公司为西部地区的鼓励类产业企业，自2021年1月1日至2030年12月31日按照15%税率征收企业所得税。

根据《国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》（国税[2022]3号）及《财政部税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财税[2022]10号），自2022年1月1日至2024年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《国家税务总局吉林省税务局应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业发展20条措施》中第16条“对因疫情原因导致企业发生重大损失、正常生产经营活动受到重大影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，依法办理房产税、城镇土地使用税困难减免”的规定，本公司之全资子公司长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司，全资子公司长春欧亚商业连锁有限公司之全资子公司长春欧亚商业连锁万豪购物中心有限公司，全资子公司四平欧亚商贸有限公司之全资子公司双辽欧亚购物中心有限公司、之全资子公司梨树县欧亚商贸有限公司享受房产税、土地使用税减免的税收优惠。

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度。

1、货币资金

项目	2022.12.31	2021.12.31
库存现金	143,455.77	212,470.42
银行存款	529,402,542.60	841,682,539.91
其他货币资金	241,861,613.49	136,502,646.74
合计	771,407,611.86	978,397,657.07

其中：存放在境外的款项总额

说明：本公司受限资金共计 145,960,744.52 元，其中银行存款 8,428,886.34 元，其他货币资金 137,531,858.18 元，主要为承兑汇票保证金、信用证保证金及预售卡保证金。

2、交易性金融资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	38,835,128.64	36,512,934.56
其中：债务工具投资		
权益工具投资	38,835,128.64	36,512,934.56
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
合计	38,835,128.64	36,512,934.56

3、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	439,040.00	439,040.00				
按组合计提坏账准备	84,083,884.44	708,018.98	83,375,865.46	35,356,281.20	736,514.14	34,619,767.06

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其中：账龄组合	84,083,884.44	708,018.98	83,375,865.46	35,356,281.20	736,514.14	34,619,767.06
合计	84,522,924.44	1,147,058.98	83,375,865.46	35,356,281.20	736,514.14	34,619,767.06

(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 2022年12月31日，单项计提坏账准备：

单位名称	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
自然人甲	339,040.00	100.00	339,040.00	预计无法收回
自然人乙	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
自然人丙	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
合计	439,040.00	—	439,040.00	

2) 2022年12月31日，组合计提坏账准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	82,640,974.54		0.38
1至2年	488,987.19		3.83
2至3年	107,394.99		13.88
3年以上	846,527.72		42.66
合计	84,083,884.44		0.84

(3) 坏账准备的变动

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款					
坏账准备	736,514.14	410,544.84			1,147,058.98

(4) 本报告期无坏账准备转回或转销情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	----	---------------	----------

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
国能包头置业有限公司	37,015,023.06	1年以内	43.79	214,687.13
龙翔（长春）贸易有限公司	4,850,549.25	1年以内	5.74	
白山市社会医疗保险管理局	3,358,123.95	1年以内	3.97	
白山市江源区社会医疗保险管理局	2,233,767.48	1年以内	2.64	
长春凯达发展有限公司	1,748,574.00	1年以内	2.07	
合计	49,206,037.74		58.21	214,687.13

4、预付款项

（1）账龄分析及百分比

账龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	239,229,698.36	86.68	359,983,276.01	91.83
1至2年	17,333,343.59	6.28	13,485,652.82	3.44
2至3年	4,726,362.30	1.71	7,022,539.21	1.79
3年以上	14,703,864.15	5.33	11,531,357.50	2.94
合计	275,993,268.40	100.00	392,022,825.54	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄
贵州茅台集团营销有限公司	本公司供应商	23,919,906.00	8.67	1年以内
重庆海尔家电销售有限公司长春分公司	本公司供应商	9,731,272.16	3.53	1年以内
国网吉林省电力有限公司	本公司供应商	8,099,861.36	2.93	1年以内
长春市朝阳区供电局	本公司供应商	7,625,242.94	2.76	1年以内
吉林省烟草公司长春市公司	本公司供应商	6,418,887.66	2.33	1年以内
合计	—	55,795,170.12	20.22	—

5、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		
应收股利		

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	316,196,464.99	342,168,004.21
合计	316,196,464.99	342,168,004.21

(1) 其他应收款情况

	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提 坏账准备	23,404,014.80	23,404,014.80		30,408,071.30	30,408,071.30	
按组合计提 坏账准备	403,574,871.72	87,378,406.73	316,196,464.99	409,673,010.88	67,505,006.67	342,168,004.21
其中：账龄 组合	403,574,871.72	87,378,406.73	316,196,464.99	409,673,010.88	67,505,006.67	342,168,004.21
合计	426,978,886.52	110,782,421.53	316,196,464.99	440,081,082.18	97,913,077.97	342,168,004.21

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来12个月内 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
2022年1月1日余额	13,575,259.26	53,929,747.41	30,408,071.30	97,913,077.97
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段	-13,314,317.48	13,314,317.48		
—转入第三阶段				
本期计提	1,478,960.37	18,394,439.69		19,873,400.06
本期转回			2,660,875.43	2,660,875.43
本期转销				
本期核销			4,343,181.07	4,343,181.07
其他变动				
2022年12月31日余额	1,739,902.15	85,638,504.58	23,404,014.80	110,782,421.53

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	2022.12.31
1年以内(含1年)	94,333,457.96
1-2年	216,561,726.00
2-3年	25,072,114.24

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2022.12.31
3年以上	91,011,588.32
合计	426,978,886.52

（4）报告期坏账准备转回或转销金额重要的

单位名称	转回或转销金额	方式
内蒙古广顺房地产开发公司	2,656,818.93	收回款项
自然人丁	4,056.50	收回款项
合计	2,660,875.43	

（5）报告期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	4,343,181.07

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
内蒙古广顺房地产开发公司	单位往来	4,343,181.07	无法收回	内部核销程序	否

（6）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
单位往来、借款	358,935,173.21	339,776,652.91
保证金及押金	28,130,879.49	36,448,171.74
备用金	1,063,334.13	278,851.40
其他	38,849,499.69	63,577,406.13
合计	426,978,886.52	440,081,082.18

（7）其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
吉林丰满经济开发区管理委员会规划建设局	借款及资金占用费	194,108,493.15	1-2年	45.46	29,504,490.96
包头市万顺房地产开发有限公司	往来款	28,200,000.00	5年以上	6.60	26,378,280.00

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
包头市佳禾房地产开发有限公司	往来款	15,000,000.00	5年以上	3.51	15,000,000.00
吉林市龙湾物业服务 有限公司	往来款	8,034,208.54	1年以内、1-2 年、2-3年	1.88	1,506,221.97
吉林省喜都影院投资 有限公司	往来款	3,000,000.00	1年以内	0.70	
合计		248,342,701.69		58.15	72,388,992.93

6、存货

(1) 存货分类

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
材料物资	156,024.73		156,024.73
库存商品	853,372,980.91	621,951.28	852,751,029.63
低值易耗品	54,265,427.83		54,265,427.83
已完工开发产品	855,424,148.54	861,078.76	854,563,069.78
在建开发产品	565,104,522.44		565,104,522.44
拟开发产品	345,855,202.64		345,855,202.64
受托代销商品	24,138,796.73		24,138,796.73
合计	2,698,317,103.82	1,483,030.04	2,696,834,073.78

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
材料物资	146,546.83		146,546.83
库存商品	887,254,509.19	621,951.28	886,632,557.91
低值易耗品	52,793,008.27		52,793,008.27
已完工开发产品	1,143,785,903.96	396,435.63	1,143,389,468.33
在建开发产品	551,960,230.83		551,960,230.83
拟开发产品	319,207,668.85		319,207,668.85
受托代销商品	31,319,853.65		31,319,853.65
合计	2,986,467,721.58	1,018,386.91	2,985,449,334.67

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	2022.01.01	本年增加	本年减少	2022.12.31
白山钻石名城小区一期 1-6 栋、11 栋	2016 年 11 月	9,594,363.13			9,594,363.13
白山钻石名城小区一期 12 栋、20 栋	2021 年 12 月	43,407,278.56		1,791,535.07	41,615,743.49
通辽钻石名城	2017 年 12 月	113,167,388.19		10,167,100.43	103,000,287.76
琿春钻石名城	2021 年 8 月	87,005,014.82	570,833.40	6,110,501.77	81,465,346.45
辽源钻石名城	2011 年 10 月	7,212,260.71			7,212,260.71
东丰钻石名城	2017 年 12 月	58,940,157.78		3,650,982.04	55,289,175.74
通化钻石名城	2012 年 10 月	1,588,107.70			1,588,107.70
吉林御龙湾一期（住宅）	2014 年 12 月	45,934,980.38		2,788,181.39	43,146,798.99
吉林欧亚永吉门市	2015 年 12 月	3,147,688.95			3,147,688.95
吉林御龙湾二期	2017 年 6 月	118,660,744.03		4,987,708.93	113,673,035.10
吉林御龙湾一期（车库）	2016 年 3 月	14,580,752.12		57,631.48	14,523,120.64
吉林御龙湾三期	2019 年 5 月	145,300,267.84	132,052.28	10,283.99	145,422,036.13
吉林御龙湾四期	2021 年 12 月	184,080,612.48	2,546,149.87	35,591,361.23	151,035,401.12
吉林欧亚城市综合体 4 号公寓楼	2020 年 12 月	26,445,368.89		1,051,031.97	25,394,336.92
济南商都-商务办公楼 A、B、C 幢	2020 年 12 月	284,720,918.38		225,404,472.67	59,316,445.71
合计		1,143,785,903.96	3,249,035.55	291,610,790.97	855,424,148.54

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	2022.01.01	本年增加	本年减少	2022.12.31
白山钻石名城小区三期	2016年8月	222,282,075.00	3,726,890.35		226,008,965.35
四平欧亚钻石名城	2020年3月	329,678,155.83	9,417,401.26		339,095,557.09
合计		551,960,230.83	13,144,291.61		565,104,522.44

3) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	2022.01.01	本年增加	本年减少	2022.12.31
包头九原巨力广场项目	2024年5月	319,207,668.85	26,647,533.79		345,855,202.64

(2) 存货跌价准备

项目	2022.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2022.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
材料物资						
库存商品	621,951.28					621,951.28
低值易耗品						
已完工开发产品	396,435.63	464,643.13				861,078.76
在建开发产品						
拟开发产品						
受托代销商品						
合计	1,018,386.91	464,643.13				1,483,030.04

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
库存商品	按照账面成本和可变现净值孰低计量		
开发产品	按照账面成本和可变现净值孰低计量		

7、其他流动资产

项 目	2022.12.31	2021.12.31
预缴税费	11,001,544.97	3,543,405.49
增值税留抵税额	68,430,358.57	95,329,317.55
待抵扣、待认证进项税额	938,109.99	177,411.23
蔬菜公司款项	30,353,733.08	30,353,733.08
合 计	110,723,746.61	129,403,867.35

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动		
				权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权益变动
一、联营企业						
儋州欧亚置业有限公司	262,704,611.95	68,000,000.00		-5,614,173.80		
长春欧亚神龙湾旅游有限公司	78,750,893.82	20,000,000.00		-323,361.43		
济南欧亚大观园有限公司	38,530,665.88			-1,316,627.09		

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动		
				权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权益变动
包头神华蓝天百货有限公司	1,424,449.32			107,931.12		
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	27,087,738.81	10,000,000.00		-8,111,584.49		
长春春塔贸易有限公司	638,882.28			-38,343.38		
合计	409,137,242.06	98,000,000.00		-15,296,159.07		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
儋州欧亚置业有限公司				325,090,438.15	
长春欧亚神龙湾旅游有限公司				98,427,532.39	
济南欧亚大观园有限公司				37,214,038.79	
包头神华蓝天百货有限公司				1,532,380.44	
沈阳欧亚长青生活广场有限公司				28,976,154.32	
长春春塔贸易有限公司				600,538.90	
合计				491,841,082.99	

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、其他权益工具投资

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
吉林银行股份有限公司	140,422,910.32		140,422,910.32			
长春净月高新技术产业开发区科创投资有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
长春欧亚净月购物中心有限公司	14,193,421.05		14,193,421.05		以获得分红为目的， 无出售计划	
盛京银行股份有限公司	500,000.00	2,192,934.00	2,692,934.00			
太原五一百货集团股份有限公司	35,000.00		35,000.00			
内蒙古银行股份有限公司	11,950,000.00		11,950,000.00			
合计	177,101,331.37	2,192,934.00	179,294,265.37			

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未处置其他权益工具投资，无累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	282,841,936.77	7,499,044.00	290,340,980.77
2、本年增加金额	24,062,047.20		24,062,047.20
(1) 外购			
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	24,062,047.20		24,062,047.20
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	306,903,983.97	7,499,044.00	314,403,027.97
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	24,097,793.26	2,229,979.17	26,327,772.43
2、本年增加金额	10,001,702.56	197,343.30	10,199,045.86
(1) 计提或摊销	6,655,991.54	197,343.30	6,853,334.84
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,345,711.02		3,345,711.02
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	34,099,495.82	2,427,322.47	36,526,818.29
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额	29,871,969.69		29,871,969.69
(1) 计提	29,871,969.69		29,871,969.69
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	29,871,969.69		29,871,969.69
四、账面价值			
1、年末账面价值	242,932,518.46	5,071,721.53	248,004,239.99
2、年初账面价值	258,744,143.51	5,269,064.83	264,013,208.34

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
乌兰浩特钻石名城停车场	118,107,769.49	正在办理中

11、固定资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	12,114,883,962.02	12,274,035,448.34
固定资产清理		
合计	12,114,883,962.02	12,274,035,448.34

（1）固定资产及累计折旧

1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	13,487,448,647.12	1,544,571,821.64	28,432,285.87	1,899,925,793.83	16,960,378,548.46
2、本年增加金额	354,429,667.13	29,482,547.18	1,049,378.40	152,113,828.56	537,075,421.27
(1) 购置	38,289,134.71	8,795,031.73	1,049,378.40	19,029,909.86	67,163,454.70
(2) 在建工程、开发产品转入	315,639,250.89	19,925,907.12		112,040,734.59	447,605,892.60
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加	501,281.53	761,608.33		21,043,184.11	22,306,073.97
3、本年减少金额	54,134,019.55	19,222,113.77	1,156,485.10	147,314,105.85	221,826,724.27
(1) 处置或报废	5,653,695.46	13,722,113.77	1,002,581.59	147,314,105.85	167,692,496.67
(2) 合并范围减少					
(3) 其他减少	48,480,324.09	5,500,000.00	153,903.51		54,134,227.60
4、年末余额	13,787,744,294.70	1,554,832,255.05	28,325,179.17	1,904,725,516.54	17,275,627,245.46
二、累计折旧					
1、年初余额	2,663,092,534.08	877,046,239.76	19,861,958.25	1,126,122,201.27	4,686,122,933.36
2、本年增加金额	350,895,678.17	122,879,888.15	1,503,976.20	158,529,382.21	633,808,924.73
(1) 计提	350,895,678.17	122,879,888.15	1,503,976.20	154,777,304.66	630,056,847.18
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加				3,752,077.55	3,752,077.55
3、本年减少金额	6,102,890.34	14,981,320.84	881,163.50	137,443,366.73	159,408,741.41
(1) 处置或报废	2,741,717.92	10,725,868.12	877,332.86	137,443,366.73	151,788,285.63
(2) 合并范围减少					
(3) 其他减少	3,361,172.42	4,255,452.72	3,830.64		7,620,455.78

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋 及建筑物	机器 设备	运输 设备	其他	合计
4、年末余额	3,007,885,321.91	984,944,807.07	20,484,770.95	1,147,208,216.75	5,160,523,116.68
三、减值准备					
1、年初余额	163,759.96		54,240.00	2,166.80	220,166.76
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
(3) 其他减少					
4、年末余额	163,759.96		54,240.00	2,166.80	220,166.76
四、账面价值					
1、年末账面价值	10,779,695,212.83	569,887,447.98	7,786,168.22	757,515,132.99	12,114,883,962.02
2、年初账面价值	10,824,192,353.08	667,525,581.88	8,516,087.62	773,801,425.76	12,274,035,448.34

2) 暂时闲置的固定资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置固定资产。

3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
吉林置业商业综合体营业楼	1,259,325,443.41	正在办理中
欧亚卖场营业楼	980,632,602.84	正在办理中
欧亚商都购物中心（原乐活里房屋）	361,121,379.53	正在办理中
江源购物中心营业楼	188,278,080.28	正在办理中
二道购物中心营业楼	182,581,582.83	正在办理中
国欧购物中心营业楼	173,985,969.30	正在办理中
万豪 D 栋房屋	74,036,679.38	正在办理中
二道购物中心东盛店	62,511,919.80	正在办理中
长白山保护开发区欧亚购物广场营业楼	55,870,194.62	正在办理中
集团办公大楼	54,859,298.79	正在办理中
磐石购物中心营业楼	50,143,750.00	正在办理中
吉林永吉购物广场营业楼	49,589,717.70	正在办理中
营销分公司飞跃路库房	32,213,090.48	正在办理中

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
白城欧亚购物中心续建部分营业楼	26,394,908.64	正在办理中
玉龙山庄营业楼	25,743,741.65	正在办理中
中兴大厦旧营业楼	23,637,814.09	正在办理中
欧亚车百超市榆树店、东莱店	22,591,350.97	正在办理中
九台卡伦购物广场营业楼	19,146,157.79	正在办理中
汇集立体停车场	18,524,632.25	正在办理中
营销分公司飞跃路地下冷库	15,546,983.17	正在办理中
吉林置业售楼处	15,428,547.73	正在办理中
镇赉欧亚购物中心营业楼	9,121,965.20	正在办理中
松原欧亚购物中心坤贸大厦 8 楼	2,414,964.06	正在办理中
富锦小区职工宿舍	345,492.52	正在办理中
合计	3,704,046,267.03	

12、在建工程

项目	2022.12.31	2021.12.31
在建工程	708,291,277.59	943,489,496.39
工程物资		
合计	708,291,277.59	943,489,496.39

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 在建工程情况

项目	2022.12.31		2021.12.31			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
欧亚商都城市综合体	298,983,698.73		298,983,698.73	378,090,538.96		378,090,538.96
舒兰购物中心工程	172,990,987.89		172,990,987.89	160,615,304.40		160,615,304.40
四平欧亚购物中心	4,950,217.60		4,950,217.60	3,374,876.90		3,374,876.90
公主岭冷链物流土建工程	121,772,164.92		121,772,164.92	121,052,164.92		121,052,164.92
梅河购物中心项目二期				54,316,269.35		54,316,269.35
辽源置业购物中心购建工程	53,508,905.96		53,508,905.96	44,160,977.72		44,160,977.72
吉林置业城市综合体改造工程	22,764,714.47		22,764,714.47	14,086,216.28		14,086,216.28
欧亚商都商场装饰改造及停车场工程	25,105,291.01		25,105,291.01	8,704,835.58		8,704,835.58
欧亚卖场黄金街工程	3,896,647.40		3,896,647.40			-
欧亚北湖购物中心一期 A 段工程				156,534,231.38		156,534,231.38
零星工程	4,318,649.61		4,318,649.61	2,554,080.90		2,554,080.90
合计	708,291,277.59		708,291,277.59	943,489,496.39		943,489,496.39

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数（万元）	资金来源	工程投入占预算的比例%	工程进度%
欧亚商都城市综合体	52,321.40	自有资金/贷款	85.01	85.01
舒兰购物中心工程	19,928.47	自有资金	87.00	87.00
四平欧亚购物中心	83,000.00	自有资金	0.60	0.60

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

工程名称	预算数（万元）	资金来源	工程投入占预算的比例%	工程进度%
公主岭冷链物流土建工程	16,000.00	自有资金	76.11	76.11
梅河购物中心项目二期	15,000.00	自有资金	100.00	100.00
辽源置业购物中心购建工程	30,000.00	自有资金	17.84	17.84
吉林置业城市综合体改造工程	10,957.36	自有资金	86.70	86.70
欧亚商都商场装饰改造及停车场工程	8,023.19	自有资金	39.85	39.85
欧亚卖场黄金街工程	1,597.63	自有资金	77.00	77.00
欧亚北湖购物中心一期 A 段工程	19,440.59	自有资金		
欧亚卖场电力工程	1,454.46	自有资金	100.00	100.00
零星工程	1,668.53	自有资金	88.91	88.91

（续）：

工程名称	2022.01.01	本期增加		本期减少		2022.12.31	
		金额	其中：利息 资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息 资本化金额 (万元)
欧亚商都城市综合体	378,090,538.96	66,716,147.62		145,822,987.85		298,983,698.73	6,981.15
舒兰购物中心工程	160,615,304.40	14,220,183.49			1,844,500.00	172,990,987.89	
四平欧亚购物中心	3,374,876.90	1,575,340.70				4,950,217.60	
公主岭冷链物流土建工程	121,052,164.92	720,000.00				121,772,164.92	
梅河购物中心项目二期	54,316,269.35	12,444,079.86		66,760,349.21			
辽源置业购物中心购建工程	44,160,977.72	9,676,435.36		328,507.12		53,508,905.96	
吉林置业城市综合体改造工程	14,086,216.28	21,531,740.31		12,853,242.12		22,764,714.47	

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

工程名称	2022.01.01	本期增加		本期减少		2022.12.31	
		金额	其中：利息 资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息 资本化金额 (万元)
欧亚商都商场装饰改造及停车场工程	8,704,835.58	43,379,237.97		22,141,353.69	4,837,428.85	25,105,291.01	
欧亚卖场黄金街工程		12,301,979.06		8,405,331.66		3,896,647.40	
欧亚北湖购物中心一期 A 段工程	156,534,231.38				156,534,231.38		
欧亚卖场电力工程		14,544,571.54		14,544,571.54			
零星工程	2,554,080.90	12,331,843.04		10,515,857.12	51,417.21	4,318,649.61	
合计	943,489,496.39	209,441,558.95		281,372,200.31	163,267,577.44	708,291,277.59	6,981.15

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）在建工程减值准备

截至2022年12月31日，本公司在建工程不存在明显减值迹象，故未计提在建工程减值准备。

13、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	419,081,511.01	419,081,511.01
2、本年增加金额	744,111,203.04	744,111,203.04
3、本年减少金额	100,829,684.98	100,829,684.98
4、年末余额	1,062,363,029.07	1,062,363,029.07
二、累计折旧		
1、年初余额	40,569,079.31	40,569,079.31
2、本年增加金额	67,588,745.40	67,588,745.40
3、本年减少金额	25,705,567.91	25,705,567.91
4、年末余额	82,452,256.80	82,452,256.80
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	979,910,772.27	979,910,772.27
2、年初账面价值	378,512,431.70	378,512,431.70

14、无形资产

（1）无形资产情况

项目	软件	土地使用权	特许权	合计
一、账面原值				
1、年初余额	21,718,192.71	2,457,723,057.18	450,000.00	2,479,891,249.89
2、本年增加金额	440,220.59	20,209,846.30		20,650,066.89
（1）购置	440,220.59	20,209,846.30		20,650,066.89
（2）内部研发				
（3）企业合并增加				
（4）其他增加				

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	软件	土地使用权	特许权	合计
3、本年减少金额		422,537,266.73		422,537,266.73
(1) 处置				
(2) 合并范围减少		422,537,266.73		422,537,266.73
(3) 其他减少				
4、年末余额	22,158,413.30	2,055,395,636.75	450,000.00	2,078,004,050.05
二、累计摊销				
1、年初余额	16,473,133.16	484,798,149.94	450,000.00	501,721,283.10
2、本年增加金额	1,023,961.61	66,745,208.80		67,769,170.41
(1) 摊销	1,023,961.61	66,745,208.80		67,769,170.41
(2) 企业合并增加				
(3) 其他增加				
3、本年减少金额		56,151,604.46		56,151,604.46
(1) 处置				
(2) 合并范围减少		56,151,604.46		56,151,604.46
(3) 其他减少				
4、年末余额	17,497,094.77	495,391,754.28	450,000.00	513,338,849.05
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他减少				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	4,661,318.53	1,560,003,882.47		1,564,665,201.00
2、年初账面价值	5,245,059.55	1,972,924,907.24		1,978,169,966.79

注：本期末无通过公司内部研究开发形成的无形资产。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
国欧仓储物流土地使用权	268,908,562.48	正在办理中
九台卡伦欧亚购物广场营业楼土地	3,112,687.52	正在办理中
白山欧亚置业购物中心土地	2,867,650.83	正在办理中
合计	274,888,900.83	

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、商誉

被投资单位名称	2022.01.01	本期增加		本期减少		2022.12.31
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
欧亚集团沈阳联营有限公司	74,003,008.38					74,003,008.38
包头市包百嘉峻置业有限公司	3,496,615.17					3,496,615.17
合计	77,499,623.55					77,499,623.55

注：本公司商誉是合并欧亚集团沈阳联营有限公司及包头市包百嘉峻置业有限公司时，投资成本大于应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并报表上确认为商誉。本报告期末对该商誉进行了减值测试，经测试，相关资产组预计可回收金额大于资产组2022年12月31日的账面价值与商誉之和，所以未对其计提减值准备。

16、长期待摊费用

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31	其他减少的原因
租入房屋装修费	287,942,081.51	16,989,335.72	24,421,336.90	14,995,429.75	265,514,650.58	竣工决算调整
特许权使用费	141,509.96		141,509.96			
合计	288,083,591.47	16,989,335.72	24,562,846.86	14,995,429.75	265,514,650.58	

17、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	25,909,957.78	103,641,116.45	23,011,619.42	92,064,618.71
资产减值准备	270,311.38	1,081,245.52	154,150.60	616,602.39
可抵扣亏损	136,096,681.52	544,386,726.11	149,879,089.79	599,516,359.04
预收房款	1,497,102.79	5,988,411.15	18,103,838.33	72,415,353.32
政府补助	9,454,493.59	37,817,974.34	12,700,834.16	50,803,336.71
递延积分	24,674,375.65	98,697,502.61	21,123,277.56	84,493,110.25
租赁			303,651.29	1,214,605.15
合计	197,902,922.71	791,612,976.18	225,276,461.15	901,123,985.57

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业合并资产评估增值	116,146,537.95	464,586,151.98	121,373,029.63	485,492,118.68
交易性金融资产公允价值变动	8,011,910.52	32,047,642.08	7,428,712.00	29,714,848.00
其他权益工具投资公允价值变动	548,233.51	2,192,934.00	579,921.25	2,319,685.00
其他	45,704.67	249,173.27	26,738.79	162,053.27
合计	124,752,386.65	499,075,901.33	129,408,401.67	517,688,704.95

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2022.12.31	2021.12.31
信用减值准备	8,288,364.06	6,584,973.40
资产减值准备	30,493,920.97	621,951.28
可抵扣亏损	574,157,409.09	477,739,780.20
其他可抵扣暂时性差异		
合计	612,939,694.12	484,946,704.88

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022.12.31	2021.12.31	备注
2022年		70,100,721.22	
2023年	90,455,583.94	94,743,184.54	
2024年	69,092,545.67	70,967,253.74	
2025年	189,522,429.92	153,967,331.61	
2026年	112,525,696.50	87,961,289.09	
2027年	112,561,153.06		
合计	574,157,409.09	477,739,780.20	

18、其他非流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
吉源商城项目投资	3,861,920.00	3,861,920.00
预付购买资产款	158,976,843.01	124,240,985.26

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
合计	162,838,763.01	128,102,905.26

19、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
信用借款	5,509,400,000.00	5,570,000,000.00
保证借款	1,150,000,000.00	740,000,000.00
抵押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	6,679,400,000.00	6,330,000,000.00

注 1：内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司以其房屋及土地使用权为抵押物，取得中国工商银行股份有限公司包头昆都仑支行 2,000 万元抵押借款。

抵押资产情况说明：

借款单位	借款银行	抵押资产名称	抵押资产产权证号	抵押资产账面净值
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司有限	中国工商银行股份有限公司包头昆都仑支行	包头百货大楼部分房屋、土地使用权	包房权证昆字第 537545号、包国用(2012)第300065号	42,137,277.57

注 2：本公司为全资子公司长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司、长春欧亚卫星路超市有限公司、长春欧亚柳影路超市有限公司、长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司之全资子公司长春欧亚超市连锁经营有限公司、控股子公司长春欧亚卖场有限责任公司一年期流动资金贷款 115,000.00 万元提供连带责任保证。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司短期借款中无已到期未偿还的借款。

20、应付票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票	138,370,000.00	412,210,000.00
商业承兑汇票	100,000,000.00	397,000,000.00
信用证	478,000,000.00	
合计	716,370,000.00	809,210,000.00

注：本公司为全资子公司长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司之全资子公司长春欧亚超市连锁经营有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司长春分行开具的 1

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

亿元商业承兑汇票以及在吉林银行开具的 1,000 万元信用证提供连带责任保证；为控股子公司长春欧亚卖场有限责任公司在华夏银行股份有限公司开具的 8,800 万元信用证提供连带责任保证。本公司年末无已到期未支付的应付票据。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
1年以内（含1年）	1,439,999,949.68	1,612,812,230.63
1-2年（含2年）	110,593,470.50	175,573,990.20
2-3年（含3年）	105,306,662.30	97,955,162.98
3年以上	134,042,131.20	139,384,880.35
合计	1,789,942,213.68	2,025,726,264.16

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
公司甲	86,506,676.68	未到结算期
公司乙	12,172,333.51	未到结算期
公司丙	10,000,000.00	未到结算期
公司丁	9,105,574.02	未到结算期
公司戊	5,409,937.00	未到结算期
合计	123,194,521.21	

22、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
1年以内（含1年）	75,212,579.31	76,026,788.08
1年以上	14,174,004.25	7,716,803.20
合计	89,386,583.56	83,743,591.28

(2) 无账龄超过1年的重要预收账款

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

23、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2022.12.31	2021.12.31
预收货款	2,266,950,281.68	1,870,792,429.80
会员积分	219,423,972.31	225,823,220.40
预收房款	155,042,838.12	187,448,185.61
其他	239,618.53	2,308,898.27
减：列示于其他非流动负债的部分		
合计	2,641,656,710.64	2,286,372,734.08

(2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
预收货款	396,157,851.88	预收卡款增加
会员积分	-6,399,248.09	未兑换的会员积分下降
预收房款	-32,405,347.49	预收房款结转收入
其他	-2,069,279.74	
减：列示于其他非流动负债的部分		
合计	355,283,976.56	

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,932,795.70	610,253,088.98	608,815,253.29	15,370,631.39
二、离职后福利-设定提存计划	5,633,609.45	89,654,997.36	85,876,057.12	9,412,549.69
三、辞退福利	6,020,411.00	31,087.50	930,642.50	5,120,856.00
合计	25,586,816.15	699,939,173.84	695,621,952.91	29,904,037.08

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,462,169.03	501,054,960.45	500,215,657.39	6,301,472.09
2、职工福利费		23,417,512.85	23,417,512.85	

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、社会保险费	1,049,074.51	42,954,163.77	42,501,659.73	1,501,578.55
其中：医疗保险费	1,040,147.99	41,398,805.75	40,954,105.08	1,484,848.66
工伤保险费	8,926.52	1,188,894.39	1,181,091.02	16,729.89
生育保险费		366,463.63	366,463.63	
其他				
4、住房公积金	470,954.41	30,882,545.02	31,064,761.38	288,738.05
5、工会经费和职工教育经费	6,950,597.75	10,812,628.94	10,484,383.99	7,278,842.70
6、其他		1,131,277.95	1,131,277.95	
合计	13,932,795.70	610,253,088.98	608,815,253.29	15,370,631.39

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,553,426.56	85,545,945.18	82,231,915.01	6,867,456.73
2、失业保险费	2,080,182.89	3,940,660.59	3,475,750.52	2,545,092.96
3、其他		168,391.59	168,391.59	
合计	5,633,609.45	89,654,997.36	85,876,057.12	9,412,549.69

25、应交税费

税项	2022.12.31	2021.12.31
增值税	10,923,916.06	35,379,371.28
消费税	2,088,053.99	4,545,941.76
营业税	1,750,053.80	1,163,743.25
企业所得税	67,999,134.39	62,458,806.03
个人所得税	1,042,699.15	148,980.99
土地增值税	3,154,421.96	193,593,371.61
城市维护建设税	1,401,855.13	2,875,230.55
房产税	1,803,550.16	2,743,849.59
土地使用税	196,281.38	190,551.98
教育费附加	597,257.06	1,184,574.34
地方教育费附加	439,815.71	858,360.57
印花税	575,700.25	478,737.33
其他	958,210.53	1,355,670.90

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税项	2022.12.31	2021.12.31
合计	92,930,949.57	306,977,190.18

26、其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息		22,733,923.16
应付股利	18,074,050.57	17,572,045.10
其他应付款	2,086,670,043.00	2,372,802,396.57
合计	2,104,744,093.57	2,413,108,364.83

(1) 应付利息情况

项目	2022.12.31	2021.12.31
中期票据利息		11,826,388.91
债权融资计划利息		10,907,534.25
合计		22,733,923.16

(2) 应付股利情况

项目	2022.12.31	2021.12.31
普通股股利	18,074,050.57	17,572,045.10

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
单位往来	1,206,772,917.10	1,518,752,368.40
押金	345,984,953.89	336,807,836.96
应付工程款	168,829,666.17	191,389,133.71
其他	365,082,505.84	325,853,057.50
合计	2,086,670,043.00	2,372,802,396.57

3) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
公司甲	57,347,825.89	未到结算期
公司乙	41,094,112.00	未到结算期

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
公司丙	39,868,800.00	未到结算期
公司丁	23,812,958.00	未到结算期
公司戊	14,807,985.00	未到结算期
合计	176,931,680.89	

27、一年内到期的非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
一年内到期的长期借款	269,000,000.00	512,200,000.00
一年内到期的中期票据		500,000,000.00
一年内到期的租赁负债	59,572,140.44	60,201,460.70
一年内到期的债权融资计划及利息	510,907,534.26	
合计	839,479,674.70	1,072,401,460.70

注：本公司为全资子公司长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司之全资子公司长春欧亚超市连锁经营有限公司、全资子公司长春欧亚卫星路超市有限公司、全资子公司长春欧亚柳影路超市有限公司、控股子公司长春欧亚卖场有限责任公司一年内到期的长期借款 2,380.00 万元提供连带责任保证。

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

年末金额中一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司长春西安大路支行	2019-9-25	2022-9-24	人民币	4.075				200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长春西安大路支行	2019-9-27	2022-9-26	人民币	4.075				200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长春西安大路支行	2019-2-27	2022-2-26	人民币	4.075				100,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-9-21	2023-9-20	人民币	4.590	100,000,000.00			
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-11-18	人民币	4.590	54,429,520.00			
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-9-23	2023-9-22	人民币	4.590	46,000,000.00			
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-11-18	人民币	4.590	35,570,480.00			
中国光大银行股份有限公司长春临河街支行	2022-6-23	2023-12-22	人民币	3.800	9,900,000.00			
中国光大银行股份有限公司长春临河街支行	2022-6-23	2023-12-22	人民币	3.800	9,900,000.00			
长春发展农村商业银行股份有限公司高新支行	2021-5-31	2022-5-16	人民币	5.900				1,000,000.00
长春发展农村商业银行股份有限公司高新支行	2021-5-31	2022-11-16	人民币	5.900				1,000,000.00
长春发展农村商业银行股份有限公司高新支行	2021-5-31	2023-5-16	人民币	5.900	1,000,000.00			
长春发展农村商业银行股份有限公司高新支行	2021-5-31	2023-11-16	人民币	5.900	1,000,000.00			
长春发展农村商业银行股份有限公司亚泰大街支行	2021-5-31	2022-5-16	人民币	5.900				1,000,000.00
长春发展农村商业银行股份有限公司亚泰大街支行	2021-5-31	2022-11-16	人民币	5.900				1,000,000.00
长春发展农村商业银行股份有限公司亚泰大街支行	2021-5-31	2023-5-16	人民币	5.900	1,000,000.00			
长春发展农村商业银行股份有限公司亚泰大街支行	2021-5-31	2023-11-16	人民币	5.900	1,000,000.00			

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2022-11-19	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-21	2023-11-20	人民币	4.740		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-26	2023-11-25	人民币	4.740		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-6-8	2022-6-7	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-6-8	2022-12-7	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-7	2022-5-6	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-7	2022-11-6	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2022-5-19	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-12-20	2022-6-19	人民币	4.940				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-5-19	人民币	4.590		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-7	2023-5-6	人民币	4.590		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-7	2023-11-6	人民币	4.590		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-6-8	2023-6-7	人民币	4.740		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-6-8	2023-12-7	人民币	4.740		1,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-12-20	2023-6-19	人民币	4.590		500,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-12-20	2023-12-19	人民币	4.590		500,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-11-25	2022-4-23	人民币	4.940				500,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-11-25	2022-10-23	人民币	4.940				500,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-11-25	2023-4-23	人民币	4.590		500,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-11-25	2023-10-23	人民币	4.590		500,000.00		

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款单位	借款	借款	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
	起始日	终止日			外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-10-27	2022-4-23	人民币	4.940				100,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-10-27	2022-10-23	人民币	4.940				100,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-10-27	2023-4-23	人民币	4.590		100,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-10-27	2023-10-23	人民币	4.590		100,000.00		
合计						269,000,000.00		512,200,000.00

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

28、其他流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
合同负债待转销项税	320,843,891.02	279,464,055.74

29、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
信用借款	1,028,158,882.00	1,236,358,882.00
抵押借款	300,000,000.00	
保证借款	108,800,000.00	93,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五、27）	269,000,000.00	512,200,000.00
合计	1,167,958,882.00	817,158,882.00

注 1：本公司以分公司长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都的房屋及土地使用权为抵押物，取得中国工商银行股份有限公司长春自由大路支行 30,000 万元抵押借款。

抵押资产情况说明：

借款单位	借款银行	抵押资产名称	抵押产权证号	抵押资产账面净值
长春欧亚集团股份有限公司	中国工商银行股份有限公司长春自由大路支行	欧亚商都A区部分房屋、土地使用权	吉（2019）长春市不动产权第0956998号	175,258,414.59

注 2：本公司为全资子公司长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司之全资子公司长春欧亚超市连锁经营有限公司、全资子公司长春欧亚卫星路超市有限公司、全资子公司长春欧亚柳影路超市有限公司、控股子公司长春欧亚卖场有限责任公司长期借款 10,880 万元提供连带责任保证。

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）年末金额中重要的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止 日	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金 额	本币金额
长春发展农村商业银行股份有限公司 高新支行	2021-5-31	2024-5-16	人民币	5.9000		43,000,000.00		45,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长春西安 大路支行	2021-5-21	2024-5-20	人民币	4.1250		350,000,000.00		350,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长春西安 大路支行	2022-10-8	2025-10-8	人民币	4.2750		200,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司长春西安 大路支行	2022-2-25	2025-2-24	人民币	4.2750		100,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司长春自由 大路支行	2022-3-1	2025-2-24	人民币	4.7500		300,000,000.00		
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-9-21	2023-9-20	人民币	4.5900				100,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-5-19	人民币	4.5900				1,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-11-18	人民币	4.5900				54,429,520.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-7	2024-5-6	人民币	4.8900		7,000,000.00		9,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-6-8	2024-5-13	人民币	4.7400		12,579,310.00		14,579,310.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-10-27	2024-5-13	人民币	4.5900		4,479,572.00		4,679,572.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-11-25	2024-5-13	人民币	4.5900		8,000,000.00		9,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-9-23	2023-9-22	人民币	4.9400				46,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2020-11-19	2023-11-18	人民币	4.9400				35,570,480.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-21	2024-5-13	人民币	4.7400		42,150,000.00		43,150,000.00
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-5-26	2024-5-13	人民币	4.7400		47,850,000.00		48,850,000.00

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款单位	借款	借款	币种	利率	年末金额		年初金额	
	起始日	终止日		(%)	外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行股份有限公司长春分行	2021-12-20	2024-5-13	人民币	4.5900		10,900,000.00		11,900,000.00
长春发展农村商业银行股份有限公司 亚泰大街支行	2021-5-31	2024-5-16	人民币	5.9000		42,000,000.00		44,000,000.00
合计						1,167,958,882.00		817,158,882.00

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

30、租赁负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	443,525,765.67	509,537,277.54
减：未确认融资费用	100,884,671.29	114,763,595.71
减：一年内到期的租赁负债（附注五、27）	59,572,140.44	60,201,460.70
合计	283,068,953.94	334,572,221.13

31、长期应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
购买资产款	4,946,707.79	6,185,515.29

32、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	60,661,184.22	1,000,000.00	13,784,070.61	47,877,113.61	
其他	16.64		16.64		
合计	60,661,200.86	1,000,000.00	13,784,087.25	47,877,113.61	—

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业外 收入金额	本期计入其他收 益金额	本期冲减成本 费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
欧亚汇集购物中心 项目扶持资金	22,515,145.00			3,271,209.10			19,243,935.90	与资产相关
土地补助款	7,883,535.94			234,861.44			7,648,674.50	与资产相关
敦百项目前期基础 设施建设资金	7,000,000.00			200,000.00			6,800,000.00	与资产相关
欧亚北湖购物中心 (一期)A区	6,500,000.00					6,500,000.00		与资产相关
长春市供应链体系 建设试点项目	5,855,127.65			772,181.40			5,082,946.25	与资产相关
白山合兴物流网建 设补助	2,686,000.00			94,800.00			2,591,200.00	与资产相关
沈阳市2016年度城 建计划大气治理环 保有关财政资金补 助项目实施方案	1,924,162.02			391,356.00			1,532,806.02	与资产相关
2017年省级服务业 发展专项资金	1,200,000.00						1,200,000.00	与资产相关
欧亚汇集购物中心 服务业发展专项资 金	1,050,000.00			150,000.00			900,000.00	与资产相关
中央财政支持服务 业发展专项资金	875,000.00			250,000.00			625,000.00	与资产相关
吉林置业服务业发 展引导资金	600,000.00			300,000.00			300,000.00	与资产相关
换燃气锅炉政府补 贴	480,000.00			120,000.00			360,000.00	与资产相关
2017年省级服务业 发展专项资金	465,619.32			465,619.32				与资产相关

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业外 收入金额	本期计入其他收 益金额	本期冲减成本 费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
2018年第一批服务员发展专项资金	375,332.94			200,000.00			175,332.94	与收益相关
欧亚易购服务业发展引导资金	359,443.44			200,000.00			159,443.44	与收益相关
欧亚易购城乡市场流通发展引导资金	249,652.15			100,000.00			149,652.15	与资产相关
2017年第一批服务业发展专项资金	208,666.67			200,000.00			8,666.67	与收益相关
欧亚易购省级服务业发展引导专项补助资金	215,666.06			120,000.00			95,666.06	与资产相关
2016年省级城乡市场流通发展引导资金	127,833.03			92,376.68			35,456.35	与资产相关
清洁能源替代改造补贴	90,000.00			30,000.00			60,000.00	与收益相关
梅河欧亚购物中心二期建设项目投资补助		1,000,000.00		91,666.67			908,333.33	与资产相关
合计	60,661,184.22	1,000,000.00		7,284,070.61		6,500,000.00	47,877,113.61	

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

33、其他非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
债权融资计划		500,000,000.00

34、股本

项目	2022.01.01	本期增减					2022.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	159,088,075.00						159,088,075.00

35、资本公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
股本溢价	388,392,638.33			388,392,638.33
其他资本公积	20,073,506.28			20,073,506.28
合计	408,466,144.61			408,466,144.61

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

36、其他综合收益

项目	期初余额	本年所得税 前发生额	本期发生金额		税后归属于 母公司	税后归属于少数 股东	期末余额
			减：前期计入其他综 合收益当期转入损益	减：所得税 费用			
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	1,739,763.75	-126,751.00		-31,687.75	-95,063.25		1,644,700.50
其中：重新计量设定受益 计划变动额							
权益法下不能转损益的 其他综合收益							
其他权益工具投资公允 价值变动	1,739,763.75	-126,751.00		-31,687.75	-95,063.25		1,644,700.50
企业自身信用风险公允 价值变动							
二、将重分类进损益的其 他综合收益	34,189.74	718,111.12			362,684.17	355,426.95	396,873.91
其中：权益法下可转损益 的其他综合收益							
其他债权投资公允价值 变动							
金融资产重分类计入其 他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值 准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	34,189.74	718,111.12			362,684.17	355,426.95	396,873.91
其他综合收益合计	1,773,953.49	591,360.12		-31,687.75	267,620.92	355,426.95	2,041,574.41

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、盈余公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	79,544,037.50			79,544,037.50

38、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,950,229,286.53	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,950,229,286.53	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-159,400,424.79	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利	63,635,230.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,727,193,631.74	

39、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,216,610,290.38	4,070,011,974.58	6,171,667,257.56	4,780,327,885.90
其他业务	1,703,759,412.61	29,583,649.85	2,180,332,722.85	193,976,264.40
合计	6,920,369,702.99	4,099,595,624.43	8,351,999,980.41	4,974,304,150.30

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
商品流通行业	5,094,837,496.92	3,991,437,346.59	5,595,421,806.87	4,403,414,622.62
房地产行业	103,232,231.82	74,650,542.66	546,856,901.50	371,720,238.23
物业租赁	10,729,287.26	1,924,627.32	16,169,178.22	2,836,482.42
旅游餐饮业	7,811,274.38	1,999,458.01	13,219,370.97	2,356,542.63
合计	5,216,610,290.38	4,070,011,974.58	6,171,667,257.56	4,780,327,885.90

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）2022 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	购物中心	大型综合卖场	连锁超市
在某一时段内确认收入			
在某一时点确认收入	3,014,959,491.67	1,622,567,909.64	2,086,563,148.63
合计	3,014,959,491.67	1,622,567,909.64	2,086,563,148.63

（续）

项目	地产	其它	合计
在某一时段内确认收入			
在某一时点确认收入	103,232,231.82	93,046,921.23	6,920,369,702.99
合计	103,232,231.82	93,046,921.23	6,920,369,702.99

40、税金及附加

项目	2022 年度	2021 年度
消费税	35,688,053.79	40,136,171.53
城市维护建设税	11,657,570.36	16,781,587.33
教育费附加	5,017,061.29	7,155,006.63
地方教育费附加	3,330,988.65	4,878,703.91
土地增值税	3,245,316.49	10,813,329.82
房产税	107,148,328.11	118,618,553.36
土地使用税	12,910,011.31	14,382,579.85
车船使用税	63,001.10	58,387.23
其他	13,318,623.62	14,045,680.42
合计	192,378,954.72	226,870,000.08

41、销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）	301,146,095.67	330,558,541.91
装修费	36,777,048.44	59,999,321.33
促销费	40,414,090.18	55,732,517.89
宣传费	23,170,113.30	49,746,780.51
广告费	45,973,583.74	45,346,891.13
保洁费	42,603,266.10	44,189,689.17

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年度	2021 年度
销售服务费	11,755,771.54	12,701,990.57
职工福利费	4,389,840.86	5,736,008.69
修理费	2,152,742.35	4,906,404.71
包装费	3,710,850.33	4,568,046.58
展览费	1,695,437.35	2,743,081.93
业务经费	470,975.44	855,022.62
保险费	584,630.24	592,150.33
其他	50,546,409.66	54,205,905.07
合计	565,390,855.20	671,882,352.44

42、管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
折旧费	630,056,847.18	623,129,287.17
职工薪酬	218,876,446.77	223,093,518.16
电费	162,484,771.89	165,374,097.43
社会保险费	163,323,314.56	163,799,438.31
装修费	89,916,350.08	116,712,191.32
租赁费	78,767,191.63	87,868,479.17
无形资产摊销	67,769,170.41	70,660,297.41
劳动保护费	44,913,118.87	44,170,067.40
使用权资产摊销	66,374,602.55	40,519,555.50
存货盘亏	13,293,694.27	14,196,916.61
办公费	8,772,006.31	11,449,752.23
水费	11,025,034.52	11,385,028.58
低值易耗品摊销	3,249,660.27	5,138,432.02
保险费	4,799,740.08	4,949,647.33
咨询费	972,498.64	4,744,940.67
差旅费	1,812,007.17	2,928,430.99
运杂费	1,794,793.73	2,378,623.02
其他	116,391,595.24	123,489,571.93
合计	1,684,592,844.17	1,715,988,275.25

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

43、财务费用

项目	2022年度	2021年度
利息费用	405,185,787.62	428,176,422.76
减：利息收入	6,866,576.60	7,789,311.77
汇兑损失		
手续费	48,084,601.67	63,469,572.35
未确认融资费用摊销	19,624,295.97	7,593,998.82
合计	466,028,108.66	491,450,682.16

44、其他收益

项目	2022年度	2021年度
政府补助	26,059,543.14	59,314,526.99
债务重组		
代扣代缴个人所得税手续费	1,094,908.88	862,878.42
合计	27,154,452.02	60,177,405.41

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2022年度	2021年度
与资产相关：		
欧亚汇集购物中心项目扶持资金	3,421,209.10	2,634,855.00
省级服务业引导专项补助资金	777,996.00	777,972.00
长春市供应链体系建设第一批试点项目	772,181.40	772,181.40
沈阳市2016年度城建计划大气治理环保有关财政资金补助项目实施方案	391,356.00	391,356.00
吉林置业服务业发展引导资金	300,000.00	300,000.00
中央财政支持服务业发展专项资金	250,000.00	250,000.00
敦百二期工程投资奖励金	234,861.44	208,545.66
项目前期基础设施建设资金	200,000.00	200,000.00
换燃气锅炉政府补贴	120,000.00	120,000.00
白山合兴物流网建设补助	94,800.00	94,800.00
梅河欧亚购物中心二期建设项目投资补助	91,666.67	
与收益相关：		
稳岗补贴	5,016,806.31	26,502,082.28
税收减免	4,791,684.59	367,272.08

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022年度	2021年度
以工代训职业培训补贴	2,549,079.19	18,927,295.94
保供补助资金	2,169,540.00	
冬储菜补贴	975,000.00	
储备肉项目补贴	747,246.00	
疫情期间补贴资金	722,859.00	230,000.00
市级服务业发展专项资金	400,000.00	407,900.00
平价超市补贴	253,968.76	345,000.00
经济稳增长补贴	250,000.00	
促进商贸流通服务业发展专项资金	200,000.00	200,000.00
省级服务业务发展专项资金	20,996.87	943,380.00
企业扶植款		2,514,483.55
消费券活动		1,886,400.00
卫星路生物质锅炉补贴		300,000.00
会展补助		250,000.00
中央财政支持服务业发展专项资金		100,000.00
其他政府补助	1,308,291.81	591,003.08
合计	26,059,543.14	59,314,526.99

45、投资收益

项目	2022年度	2021年度
权益法核算的长期股权投资收益	-15,330,207.65	-14,526,271.69
处置长期股权投资产生的投资收益	228,280,708.93	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	690,216.52	624,577.19
吉源商城项目投资收益	56,727.17	365,138.35
处置交易性金融资产产生的投资收益	12,714.06	-67,887.33
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的投资收益		54,309,899.20
处置以摊余成本计量的金融资产产生的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的投资收益		
处置其他债权投资产生的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债务重组产生的投资收益		

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年度	2021 年度
合计	213,710,159.03	40,705,455.72

46、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	2,332,794.08	-452,819.88
其中：权益工具投资公允价值变动	2,332,794.08	-452,819.88
债务工具投资公允价值变动		
其他		
合计	2,332,794.08	-452,819.88

47、信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收票据信用减值损失		
应收账款信用减值损失	-410,544.84	-37,283.78
其他应收款信用减值损失	-17,212,524.63	-10,733,252.57
合计	-17,623,069.47	-10,770,536.35

48、资产减值损失

项目	2022年度	2021年度
存货跌价损失	-464,643.13	-43,442.12
投资性房地产减值损失	-29,871,969.69	
合计	-30,336,612.82	-43,442.12

49、资产处置收益

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失			
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	10,134,257.22	-116,650.80	10,134,257.22
其中：固定资产	7,963,584.45	-116,650.80	7,963,584.45
在建工程			
使用权资产	2,170,672.77		2,170,672.77
非货币性资产交换中换出非流动资产产生的利得或损失			
合计	10,134,257.22	-116,650.80	10,134,257.22

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

50、营业外收入

项目	2022年度	2021年度	计入当期非经常性损益的金额
盘盈利得			
政府补助			
非流动资产报废利得	37,734.98	2,252,452.25	37,734.98
其他	8,604,670.49	8,766,635.97	8,604,670.49
合计	8,642,405.47	11,019,088.22	8,642,405.47

51、营业外支出

项目	2022年度	2021年度	计入当期非经常性损益
对外捐赠支出	23,061.87	450,500.00	23,061.87
盘亏损失	10,373.71	35,502.32	10,373.71
非流动资产毁损报废损失	9,923,093.20	8,945,095.15	9,923,093.20
其他	7,101,346.85	2,649,600.49	7,101,346.85
合计	17,057,875.63	12,080,697.96	17,057,875.63

52、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2022年度	2021年度
当期所得税费用	103,201,842.84	173,534,797.55
递延所得税费用	22,749,211.17	12,013,711.34
合计	125,951,054.01	185,548,508.89

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	109,339,825.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	27,334,956.43
子公司适用不同税率的影响	-1,277,976.43
调整以前期间所得税的影响	820,407.13
非应税收入的影响	-10,738,356.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,566,693.41
非货币性资产转让所得分期计入应纳税所得额的影响	23,287,302.54

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,722,784.22
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	85,680,811.50
所得税费用	125,951,054.01

53、其他综合收益

详见附注五、36

54、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
单位往来	1,754,009,641.68	2,233,942,086.95
押金	38,825,693.78	51,668,877.54
政府补助	16,194,349.01	66,995,000.51
其他	80,527,873.35	421,110,805.51
合计	1,889,557,557.82	2,773,716,770.51

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
费用支出	503,729,798.19	669,103,145.25
押金	14,376,006.65	9,394,343.33
单位往来	1,773,084,488.87	2,107,640,514.20
其他	235,506,905.41	568,443,301.23
合计	2,526,697,199.12	3,354,581,304.01

（3）支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
处置子公司的现金流出	26,326,164.64	

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
偿还租赁负债本金及利息	36,441,319.26	32,754,760.18
购买少数股权		35,062,312.00
合计	36,441,319.26	67,817,072.18

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

55、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-16,611,228.30	174,393,813.53
加：信用减值损失	17,623,069.47	10,770,536.35
资产减值损失	30,336,612.82	43,442.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	636,910,182.02	648,125,619.28
使用权资产折旧	67,588,745.40	40,569,079.31
无形资产摊销	67,769,170.41	70,660,297.41
长期待摊费用摊销	24,562,846.86	40,909,039.55
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-10,134,257.22	116,650.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,885,358.22	6,692,642.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,332,794.08	452,819.88
财务费用（收益以“-”号填列）	424,810,083.59	435,770,421.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-213,710,159.03	-40,705,455.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,373,538.44	17,501,818.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,687,702.77	-5,488,106.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	288,615,260.89	4,241,880.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	142,715,055.74	-240,298,845.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-762,294,360.24	113,980,363.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	728,419,422.22	1,277,736,017.21
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	625,446,867.34	946,382,228.98
减：现金的期初余额	946,382,228.98	1,209,701,770.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2022年度	2021年度
现金及现金等价物净增加额	-320,935,361.64	-263,319,541.81

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-857,736.26
其中：长春欧亚北湖商贸有限公司	-857,736.26
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	25,468,428.38
其中：长春欧亚北湖商贸有限公司	25,468,428.38
处置子公司收到的现金净额	-26,326,164.64

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2022年度	2021年度
一、现金	625,446,867.34	946,382,228.98
其中：库存现金	143,455.77	212,470.42
可随时用于支付的银行存款	520,973,656.26	835,006,280.06
可随时用于支付的其他货币资金	104,329,755.31	111,163,478.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	625,446,867.34	946,382,228.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

56、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	145,960,744.52	承兑汇票保证金、信用证保证金及预售卡保证金
固定资产	172,959,111.40	抵押借款
无形资产	44,436,580.76	抵押借款
合计	363,356,436.68	

57、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港元	2,248,569.96	0.8933	2,008,580.09

六、合并范围的变更

1、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
长春欧亚北湖商贸有限公司	758,414,800.00	100.00	转让	2022-10-9	丧失经营决策权	228,280,708.93

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
长春欧亚北湖商贸有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	无	0.00

2、其他原因的合并范围变动

本期新设子公司长春欧亚居然超市有限公司，并将其纳入合并范围。

七、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
欧亚集团沈阳联营有限公司	沈阳市	沈阳市	综合百货	100.00		非同一控制下企业合并
长春欧亚卖场有限责任公司	长春市	长春市	综合百货	45.05		投资设立
长春欧亚奥特莱斯购物有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚汇集商贸有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
四平欧亚商贸有限公司	四平市	四平市	综合百货	100.00		投资设立
梨树县欧亚商贸有限公司	梨树县	梨树县	综合百货		100.00	投资设立

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
双辽欧亚购物中心有限公司	双辽市	双辽市	综合百货		100.00	投资设立
伊通满族自治县欧亚商贸有限公司	伊通县	四平市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司	通化市	通化市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚卫星路超市有限公司	长春市	长春市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚柳影路超市有限公司	长春市	长春市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	长春市	长春市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚超市连锁经营有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司	白城市	白城市	综合百货	100.00		投资设立
吉林市欧亚商都有限公司	吉林市	吉林市	综合百货	100.00		投资设立
吉林市欧亚购物中心有限公司	吉林市	吉林市	综合百货	100.00		投资设立
万宁欧亚超市有限公司	万宁市	万宁市	综合百货		100.00	投资设立
磐石欧亚购物中心有限公司	磐石市	磐石市	综合百货		100.00	投资设立
舒兰欧亚购物中心有限公司	舒兰市	舒兰市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	辽源市	辽源市	综合百货、 地产开发	100.00		投资设立
长春欧亚鞋业有限责任公司	长春市	长春市	橡胶制品制造	100.00		投资设立
吉林欧亚置业有限公司	吉林市	吉林市	综合百货、 地产开发	100.00		投资设立
吉林市欧亚北山超市有限公司	吉林市	吉林市	综合百货		100.00	投资设立
永吉县欧亚购物广场有限公司	永吉县	永吉县	综合百货		100.00	投资设立
吉林欧亚玉龙山庄餐饮有限公司	吉林市	吉林市	餐饮		100.00	投资设立
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	通辽市	通辽市	综合百货、 地产开发	100.00		投资设立
长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司	梅河口市	梅河口市	综合百货、 地产开发	100.00		投资设立
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	乌兰浩特市	乌兰浩特市	综合百货、 地产开发	60.00		投资设立
长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司	松原市	松原市	综合百货	100.00		投资设立
松原欧亚经开超市有限公司	松原市	松原市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚集团琿春欧亚置业有限公司	琿春市	琿春市	综合百货、 地产开发	51.00		投资设立
琿春欧亚宾馆有限责任公司	琿春市	琿春市	宾馆服务		100.00	投资设立
长春万豪信息科技有限公司	长春市	长春市	电子产品 销售及维 护	100.00		投资设立

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长春欧亚易购文化传媒有限公司	长春市	长春市	电子商务	100.00		投资设立
长春欧亚宾馆有限责任公司	长春市	长春市	宾馆服务	100.00		投资设立
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	济南市	济南市	综合百货、 地产开发	62.78		投资设立
白山欧亚中吉置业有限公司	白山市	白山市	地产开发	73.97	26.03	投资设立
白山欧亚物业服务服务有限公司	白山市	白山市	物业服务		100.00	投资设立
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	长春市	长春市	服务、贸易	51.00		投资设立
吉林省中吉大厦有限公司	长春市	长春市	服务、贸易		100.00	非同一控制下 企业合并
吉林省鑫润物业管理有限公司	长春市	长春市	物业服务		100.00	非同一控制下 企业合并
欧亚中吉有限公司	香港	香港	服务、贸易		99.03	投资设立
长春欧亚集团九台卡伦欧亚购物广场有限公司	九台市	九台市	综合百货	100.00		投资设立
长春市九台区欧亚商超宾馆有限公司	九台市	九台市	宾馆服务		100.00	投资设立
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	敦化市	敦化市	综合百货	75.00		投资设立
白山市合兴实业股份有限公司	白山市	白山市	综合百货	61.03		非同一控制下 企业合并
白山市合诚物业服务服务有限公司	白山市	白山市	物业服务		51.00	非同一控制下 企业合并
白山市合兴对外经济贸易公司	白山市	白山市	对外贸易		100.00	非同一控制下 企业合并
吉林省合兴健康药房连锁有限责任公司	白山市	白山市	药品销售		97.60	非同一控制下 企业合并
白山市合兴酒店有限公司	白山市	白山市	宾馆服务		100.00	投资设立
长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	长春市	长春市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚商业连锁欧亚二道购物中心有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚商业连锁欧亚万豪购物中心有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚商业连锁欧亚合隆商超有限公司	农安县	农安县	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚商业连锁欧亚五环购物广场有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长白山保护开发区欧亚购物广场有限公司	白山市	白山市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚商业连锁欧亚德惠购物中心有限公司	德惠市	德惠市	综合百货		100.00	投资设立

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长春欧亚商业连锁江源欧亚购物中心有限公司	白山市	白山市	综合百货		100.00	投资设立
长春国欧仓储物流贸易有限公司	长春市	长春市	综合百货		87.25	投资设立
长春欧亚商业连锁双阳欧亚购物中心有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚新生活购物广场有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
长春欧亚启明星跨境电商有限责任公司	长春市	长春市	电子商务		51.00	投资设立
长春欧亚农产品物流有限公司	长春市	长春市	物流、仓储		100.00	投资设立
长春欧亚居然超市有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	投资设立
北京欧亚商贸有限公司	北京市	北京市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚国际贸易有限公司	长春市	长春市	综合百货	100.00		投资设立
长春欧亚集团公主岭冷链综合物流有限公司	公主岭市	公主岭市	物流、仓储	100.00		投资设立
郑州百货大楼股份有限公司	郑州市	郑州市	综合百货	54.83		非同一控制下企业合并
河南郑百商业有限公司	郑州市	郑州市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并
河南东方实业有限责任公司	郑州市	郑州市	服务		100.00	非同一控制下企业合并
郑州百吉酒店管理有限公司	郑州市	郑州市	服务		100.00	投资设立
长春欧亚集团四平欧亚置业有限公司	四平市	四平市	综合百货、地产开发	100.00		投资设立
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	包头市	包头市	综合百货	75.65		非同一控制下企业合并
包头东河包百商场有限责任公司	包头市	包头市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并
内蒙古包头百货大楼集团餐饮管理有限公司	包头市	包头市	餐饮		100.00	非同一控制下企业合并
土默特右旗包百商场有限责任公司	包头市	包头市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并
包头市包百嘉峻置业有限公司	包头市	包头市	地产开发		67.00	非同一控制下企业合并
乌拉特前旗包百大楼商贸有限责任公司	巴彦淖尔市	巴彦淖尔市	综合百货		100.00	投资设立
西宁大十字百货商店有限公司	西宁市	西宁市	综合百货	90.42		非同一控制下企业合并
上海欧诚商贸有限公司	长春市	上海市	综合百货	100.00		非同一控制下企业合并
吉林欧诚商贸有限公司	吉林市	吉林市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并
长春欧诚商贸有限公司	长春市	长春市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
包头市万盈商贸有限公司	包头市	包头市	综合百货		100.00	非同一控制下企业合并
镇赉欧亚购物中心有限公司	镇赉县	镇赉县	综合百货	100.00		投资设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分配的股利	年末少数股东权益余额
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	49.00	-1,652,383.29		25,671,835.88
长春欧亚卖场有限责任公司	54.95	168,442,215.43	113,222,812.50	1,214,349,716.47
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	49.00	-5,059,885.24		60,138,162.45
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	25.00	337,668.45		78,154,557.53
白山市合兴实业股份有限公司	38.97	6,190,989.63	1,519,350.87	107,148,290.72
乌兰浩特欧亚富立置业有限公司	40.00	-14,783,927.00		54,595,418.28
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	37.22	-4,323,573.61		179,070,926.27
郑州百货大楼股份有限公司	45.17	-2,171,698.67		72,017,910.10
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	24.35	-19,291.23		123,448,545.31
西宁大十字百货商店有限公司	9.58	-44,329.21		28,619,310.80
长春欧亚启明星跨境电商有限责任公司	16.39			970,213.97
长春国欧仓储物流贸易有限公司	12.75	-4,126,588.77		30,232,371.97
合计	—	142,789,196.49	114,742,163.37	1,974,417,259.75

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长春欧亚卖场有限责任公司	2,093,300,008.47	3,990,586,721.28	6,083,886,729.75	3,375,783,183.43	72,310,272.69	3,448,093,456.12
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	121,055,449.30	140,480,316.28	261,535,765.58	138,804,821.78	-	138,804,821.78
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	133,677,322.48	216,365,404.21	350,042,726.69	31,026,427.33	6,800,000.00	37,826,427.33
白山市合兴实业股份有限公司	250,994,120.72	215,325,336.95	466,319,457.67	169,676,206.41	21,495,068.51	191,171,274.92
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	41,680,954.82	336,026,989.73	377,707,944.55	241,219,398.88	-	241,219,398.88
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	114,496,636.60	655,194,684.59	769,691,321.19	288,573,771.07	13,503.18	288,587,274.25
郑州百货大楼股份有限公司	59,846,580.07	331,717,808.67	391,564,388.74	182,239,193.46	44,150,401.91	226,389,595.37
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	640,734,121.48	296,379,853.12	937,113,974.60	377,501,953.09	71,592,478.95	449,094,432.04
西宁大十字百货商店有限公司	232,835,421.69	337,066,606.47	569,902,028.16	216,831,431.26	49,920,233.94	266,751,665.20

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

（续）

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长春欧亚卖场有 限责任公司	2,529,479,000.05	3,926,958,067.57	6,456,437,067.62	3,822,726,816.44	86,286,585.89	3,909,013,402.33
长春欧亚集团瑀 春欧亚置业有 限公司	130,061,002.34	148,782,765.92	278,843,768.26	145,786,528.05		145,786,528.05
长春欧亚集团敦 化欧亚敦百购物 中心有限公司	130,694,313.23	221,856,717.24	352,551,030.47	34,685,404.92	7,000,000.00	41,685,404.92
白山市合兴实业 股份有限公司	245,012,191.43	222,758,549.94	467,770,741.37	182,019,849.16	22,610,990.32	204,630,839.48
乌兰浩特欧亚购 物中心有限公司	37,736,107.50	387,267,394.63	425,003,502.13	251,555,138.95		251,555,138.95
济南欧亚大观园 房地产开发有限 公司	488,004,946.99	507,509,723.89	995,514,670.88	502,794,359.53		502,794,359.53
郑州百货大楼股 份有限公司	72,523,249.55	340,029,324.37	412,552,573.92	196,971,313.12	45,598,633.32	242,569,946.44
内蒙古包头百货 大楼集团股份有 限公司	554,205,757.64	321,414,459.67	875,620,217.31	314,931,877.79	73,034,839.96	387,966,717.75
西宁大十字百货 商店有限公司	200,502,081.47	356,342,592.46	556,844,673.93	200,531,985.23	52,699,599.08	253,231,584.31

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长春欧亚卖场有限责任公司	1,398,209,746.34	280,143,983.34	280,143,983.34	487,953,752.73	1,703,681,756.82	241,880,971.69	241,880,971.69	184,888,635.75
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	22,755,381.37	-10,326,296.41	-10,326,296.41	2,193,147.96	42,778,605.58	-8,654,066.65	-8,654,066.65	-2,995,145.12
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	31,107,650.76	1,350,673.81	1,350,673.81	-524,443.39	35,558,321.20	-411,242.24	-411,242.24	-1,179,662.72
白山市合兴实业股份有限公司	258,552,894.40	15,834,936.36	15,834,936.36	13,620,183.12	299,957,711.09	21,378,244.74	21,378,244.74	-48,598,979.37
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	78,881,745.67	-36,959,817.51	-36,959,817.51	-3,257,773.69	96,879,048.53	-5,060,873.89	-5,060,873.89	-4,327,784.38
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	65,785,448.94	-11,616,264.41	-11,616,264.41	1,234,851.28	166,099,458.31	2,766,809.10	2,766,809.10	-98,307,088.17
郑州百货大楼股份有限公司	17,993,272.92	-4,807,834.11	-4,807,834.11	-28,402,467.36	27,753,005.15	-849,304.73	-849,304.73	-427,130.01
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	408,170,832.15	366,043.00	366,043.00	22,783,751.27	471,898,399.14	6,373,072.07	6,373,072.07	-15,662,060.67
西宁大十字百货商店有限公司	129,001,838.97	-462,726.66	-462,726.66	-80,462,170.18	143,557,507.64	-4,623,436.04	-4,623,436.04	30,230,946.80

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企 业投资的会计处理方 法
				直接	间接	
济南欧亚大观 园有限公司	济南市	济南市	综合百货	51.00		权益法
儋州欧亚置业 有限公司	儋州市	儋州市	综合百货 地产开发	49.00		权益法
长春春塔贸易 有限公司	长春市	长春市	综合百货	49.00		权益法
长春欧亚神龙 湾旅游有限责 任公司	长春市	长春市	旅游业		28.57	权益法
包头神华蓝天 百货有限公司	包头市	包头市	综合百货		40.00	权益法
通化欧亚丽景 商业管理有限 公司	通化市	通化市	综合百货		31.00	权益法
沈阳欧亚长青 生活广场有限 公司	沈阳市	沈阳市	综合百货		40.87	权益法

注 1: 本公司对济南欧亚大观园有限公司的持股比例为 51%，但未纳入合并范围，主要原因为：根据欧亚集团第九届董事会 2019 年第四次临时会议决议通过的《关于对济南欧亚大观园有限公司经营权授权管理的议案》及济南欧亚大观园有限公司股东会决议，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由济南市国资委向济南欧亚大观园有限公司委派全部经营管理团队，行使日常财务和经营决策权，负责日常经营管理。授权管理期间，本公司仅按照出资比例享有收益分配权，因此公司未对济南欧亚大观园有限公司形成实质控制。

注 2: 本公司之子公司长春欧亚卖场有限责任公司（简称“欧亚卖场”）对长春欧亚神龙湾旅游有限责任公司认缴持股比例为 28.57%，由于欧亚卖场在其董事会席位中派有人选，对其经营决策能够产生重大影响，因此采用权益法核算。

注 3: 本公司之子公司欧亚集团沈阳联营有限公司对沈阳欧亚长青生活广场有限公司认缴持股比例为 40.87%，对方公司对其经营决策有重大决定权，因此采用权益法核算。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	济南欧亚大 观园有限公 司	长春欧亚神 龙湾旅游有 限责任公司	儋州欧亚置 业有限公司	欧亚沈阳长 青生活广场 有限公司

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额/本期发生额			
	济南欧亚大 观园有限公 司	长春欧亚神 龙湾旅游有 限责任公司	儋州欧亚置 业有限公司	欧亚沈阳长 青生活广场 有限公司
流动资产	257,952,099.02	4,619,175.71	541,050,934.18	24,844,983.32
非流动资产	111,872,945.30	348,978,531.03	415,921,081.85	342,361,341.37
资产合计	369,825,044.32	353,597,706.74	956,972,016.03	367,206,324.69
流动负债	285,121,781.71	8,930,540.74	316,896,529.19	30,931,772.79
非流动负债	29,374,181.29	3,770,000.00		282,600,586.57
负债合计	314,495,963.00	12,700,540.74	316,896,529.19	313,532,359.36
少数股东权益	-17,639,622.19			
归属于母公司股东权益	72,968,703.51	340,897,166.00	640,075,486.84	53,673,965.33
按持股比例计算的净资产 份额	37,214,038.79	98,427,532.39	325,090,438.15	28,976,154.32
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	37,214,038.79	98,427,532.39	325,090,438.15	28,976,154.32
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	15,837,167.94	1,196,887.50	3,807,265.14	70,432,100.71
净利润	-2,581,621.75	-1,292,500.33	-11,457,497.56	-19,263,386.44
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,581,621.75	-1,292,500.33	-11,457,497.56	-19,263,386.44
本年度收到的来自联营 企业的股利				

(续)

项目	期初余额/上期发生额			
	济南欧亚大 观园有限公 司	长春欧亚神 龙湾旅游有 限责任公司	儋州欧亚置 业有限公司	欧亚沈阳长 青生活广场 有限公司
流动资产	263,420,503.92	11,299,874.04	393,441,618.07	20,048,829.13
非流动资产	77,669,752.61	343,648,483.91	421,176,323.67	356,039,593.14
资产合计	341,090,256.53	354,948,357.95	814,617,941.74	376,088,422.27
流动负债	253,366,846.11	28,988,691.62	308,784,957.34	37,995,638.99
非流动负债	29,374,181.29	3,770,000.00		285,155,431.51
负债合计	282,741,027.40	32,758,691.62	308,784,957.34	323,151,070.50

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额/上期发生额			
	济南欧亚大 观园有限公 司	长春欧亚神 龙湾旅游有 限责任公司	儋州欧亚置 业有限公司	欧亚沈阳长 青生活广场 有限公司
少数股东权益	-17,201,096.13			
归属于母公司股东权益	75,550,325.26	322,189,666.33	505,832,984.40	52,937,351.77
按持股比例计算的净资产 份额	38,530,665.88	78,750,893.82	262,704,611.95	27,087,738.81
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	38,530,665.88	78,750,893.82	262,704,611.95	27,087,738.81
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	2,870,430.20	1,058,666.15	3,491,723.09	36,831,854.83
净利润	-2,708,620.28	517,997.10	-7,893,538.65	-35,663,824.68
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,708,620.28	517,997.10	-7,893,538.65	-35,663,824.68
本年度收到的来自联营 企业的股利				

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	2,132,919.34	2,063,331.60
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-152,986.82	-21,456.02
—其他综合收益		
—综合收益总额	-152,986.82	-21,456.02

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

2、信用风险

可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，本公司无重大信用集中风险。

3、流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，降低流动性风险。

于资产负债表日，各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2022年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	771,407,611.86				771,407,611.86
交易性金融资产	38,835,128.64				38,835,128.64
应收账款	83,375,865.46				83,375,865.46
其他应收款	316,196,464.99				316,196,464.99
其他权益工具投资	179,294,265.37				179,294,265.37
金融负债					
短期借款	6,679,400,000.00				6,679,400,000.00
应付票据	716,370,000.00				716,370,000.00
应付账款	1,789,942,213.68				1,789,942,213.68
其他应付款	2,086,670,043.00				2,086,670,043.00
应付股利	18,074,050.57				18,074,050.57
应付利息					
一年内到期的非流动负债	839,479,674.70				839,479,674.70
其他流动负债	320,843,891.02				320,843,891.02
长期借款		567,958,882.00	600,000,000.00		1,167,958,882.00
长期应付款				4,946,707.79	4,946,707.79
合计	13,839,889,209.29	567,958,882.00	600,000,000.00	4,946,707.79	15,012,794,799.08

(续)

项目	2021年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	978,397,657.07				978,397,657.07
交易性金融资产	36,512,934.56				36,512,934.56
应收账款	34,619,767.06				34,619,767.06
其他应收款	342,168,004.21				342,168,004.21

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
其他权益工具投资	160,798,229.37				160,798,229.37
金融负债					
短期借款	6,330,000,000.00				6,330,000,000.00
应付票据	809,210,000.00				809,210,000.00
应付账款	2,025,726,264.16				2,025,726,264.16
其他应付款	2,372,802,396.57				2,372,802,396.57
应付股利	17,572,045.10				17,572,045.10
应付利息	22,733,923.16				22,733,923.16
一年内到期的非流动负债	1,072,401,460.70				1,072,401,460.70
其他流动负债	279,464,055.74				279,464,055.74
长期借款		282,000,000.00	535,158,882.00		817,158,882.00
中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00			1,000,000,000.00
长期应付款				6,185,515.29	6,185,515.29
合计	14,982,406,737.70	782,000,000.00	535,158,882.00	6,185,515.29	16,305,751,134.99

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	38,835,128.64			38,835,128.64
1、债务工具投资				
2、权益工具投资	38,835,128.64			38,835,128.64
（二）其他权益工具投资	2,692,934.00	176,601,331.37		179,294,265.37
持续以公允价值计量的资产总额	41,528,062.64	176,601,331.37		218,129,394.01

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

十、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
长春市汽车城商业有限公司	朝阳区西开运街158号	经授权行使国有资产及国有股权经营管理	99,624,100.00	24.52	24.52

本公司的最终控制方为长春市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
金额	99,624,100.00			99,624,100.00

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1、“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、“在合营安排或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
王丽滨	其他

5、关联方交易情况

（1）关联租赁情况

1) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
王丽滨	房屋建筑物	10,610,190.12	9,314,830.44

王丽滨为长春欧亚集团股份有限公司员工，系欧亚商都三期 6,988.66 平方米商业

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

服务用房的产权代表。其名下的 6,988.66 平方米商业服务用房，系公司 81 名员工共有（包括公司部分董事、监事、高级管理人员）产权。以前年度租赁合同每年签订一次，2021 年重新签订租赁合同，自 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，公司租入上述商业服务用房用于日常经营使用。

(2) 关键管理人员报酬

项目	2022年度	2021年度
关键管理人员报酬	1,518.85	1,482.86

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	儋州欧亚置业有限公司	231,746.86			
应收账款	通化欧亚丽景商业管理有限公司	2,264.32			
其他应收款	通化欧亚丽景商业管理有限公司	71,593.99			
其他应收款	长春春塔贸易有限公司			40,000.00	

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的购买资产合同及有关财务支出

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司尚有已签订合同但未支付的购买资产等支出共计 7,016.74 万元，具体情况如下：

投资项目名称	合同投资额 (万元)	已付投资额 (万元)	未付投资额 (万元)	预计投资期间
超市连锁购置房产	22,995.83	18,360.39	4,635.44	未来三年内
磐石购物中心购置房产	6,000.00	3,618.70	2,381.30	未来十年
合计	28,995.83	21,979.09	7,016.74	—

(2) 其他承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未发生影响财务报表阅读的其他重大财务承诺事项。

2、或有事项

截至2022年12月31日，本公司无重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

根据公司2023年4月12日十届四次董事会审议通过的2022年度利润分配预案，拟以2022年末总股本159,088,075股为基数，向全体股东每10股派发现金红利4.00元（含税），共计发放红利63,635,230.00元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。如股东大会决议与董事会议案有差异时，按股东大会决议的分配方案调整。

2、除上述事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

（1）本年未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

（2）本年未发现采用未来适用法的前期会计差错。

2、租赁

（1）本公司作为承租人

项目	金额
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	78,748,163.07
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用	

（2）本公司作为出租人

资产负债表日后将收到的经营租赁未折现租赁收款额：

期间	金额
第1年	27,270,266.67
第2年	24,344,300.00
第3年	21,587,000.00
第4年	20,758,666.67
第5年	14,128,500.00

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期间	金额
剩余年度将收到的未折现租赁收款额	42,399,000.00
合计	150,487,733.34

3、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求及内部报告制度为依据确定经营分部，公司的经营分部是指企业内同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以销售商品的类别和业务性质为基础确定购物中心业态分部、大型综合卖场业态分部、超市业态分部、房地产业态分部、其他五个报告分部，其中其他分部包括物业服务、餐饮服务和其他业务。分部业绩以报告的分部利润为基础进行评价，由于部分公司存在混合业态经营的情况，无法准确划分按业态的资产总额、负债总额等信息。

(2) 报告分部的财务信息

项目	购物中心	大型综合卖场	连锁超市
营业收入	4,927,071,822.27	1,622,567,909.64	2,434,960,788.81
营业成本	3,572,022,441.90	755,214,148.28	1,896,198,084.55
资产总额	15,277,047,691.52	8,221,685,036.49	10,572,787,070.96
负债总额	10,568,725,100.18	5,687,795,886.06	7,314,298,047.11

(续)

项目	房地产	其他	分部间抵销	合计
营业收入	103,232,231.82	182,408,665.37	-2,349,871,714.92	6,920,369,702.99
营业成本	74,650,542.66	58,204,054.46	-2,256,693,647.42	4,099,595,624.43
资产总额	2,627,962,126.35	471,476,401.96	-15,886,945,406.46	21,284,012,920.82
负债总额	1,775,537,975.92	326,169,334.82	-8,739,264,146.28	16,933,262,197.81

4、重要资产转让

(1) 公司 2022 年 9 月 29 日董事会第三次临时会议审议通过《关于公司以控股子公

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

司之全资子公司股权抵顶房地产相应年限使用权的议案》，授权控股子公司长春欧亚卖场有限责任公司（以下简称欧亚卖场），与吉林省盛世房地产开发有限公司（以下简称盛世房地产）就公司控股子公司长春欧亚新生活购物广场有限公司（以下简称欧亚新生活）经营场地，即位于长春市朝阳区延安大街99号，建筑面积240,614.70平方米房屋及所占用地面积155,864平方米国有土地使用权（以下简称经营场地）租赁事宜进行协商，欧亚卖场于2022年9月27日与盛世房地产签订协议书，协议约定，欧亚卖场以持有的长春欧亚北湖商贸有限公司（以下简称欧亚北湖）100%股权的评估值7.58亿元（基准日为2022年8月31日）作为租赁对价租入经营场地，租赁期限20年，自2022年9月1日至2042年8月31日。股权转让于2022年10月9日完成交割。

（2）欧亚卖场和欧亚新生活于2022年9月29日签订合作协议，双方协商以欧亚新生活税前利润分成的形式将经营场地提供给欧亚新生活经营使用，并按每三年为一个合作周期来重新调整签订合作协议，本次合作协议期限为2022年9月1日至2025年8月31日。经营场地于2022年9月1日交付使用。

（3）上述事项对公司合并财务报表的主要影响有：双方债权债务抵顶后，公司确认使用权资产原值6.83亿元，确认股权处置收益2.28亿元。具体内容详见公司于2022年9月30日在巨潮资讯刊登的临2022-21、临2022-22号公告。

5、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司本年未发生其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	36,343,800.15		36,343,800.15	56,567,724.05		56,567,724.05
其中：账龄组合	1,646,389.53		1,646,389.53	95,771.12		95,771.12
关联组合	34,697,410.62		34,697,410.62	56,471,952.93		56,471,952.93
合计	36,343,800.15		36,343,800.15	56,567,724.05		56,567,724.05

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1) 2022年12月31日，无单项计提坏账准备：

2) 2022年12月31日，组合计提坏账准备：

	账面余额	整个存续期预期信用 损失率%	坏账准备
1年以内	1,646,389.53		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
合计	1,646,389.53		

(3) 本报告期坏账准备无变动。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总 额的比例(%)	坏账准备 期末余额
长春欧亚超市连锁经营有限公司	10,501,569.30	1年以内	28.90	
长春欧亚卖场有限责任公司	9,361,329.47	1年以内	25.76	
长春欧亚商业连锁欧亚二道购物中心有限公司	2,046,069.30	1年以内	5.63	
长春欧亚居然超市有限公司	1,567,771.29	1年以内	4.31	
长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	982,325.97	1年以内	2.70	
合计	24,459,065.33		67.30	

2、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,568,456,741.09	3,542,659,265.54
合计	3,568,456,741.09	3,542,659,265.54

其他应收款情况

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项 计提坏 账准备	349.50	349.50		349.50	349.50	

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	3,570,909,515.03	2,452,773.94	3,568,456,741.09	3,545,054,614.82	2,395,349.28	3,542,659,265.54
合计	3,570,909,864.53	2,453,123.44	3,568,456,741.09	3,545,054,964.32	2,395,698.78	3,542,659,265.54

(1) 其他应收款坏账准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	179,046.93	2,216,302.35	349.50	2,395,698.78
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段	-2,752.10	2,752.10		
—转入第三阶段				
本期计提	-142,543.50	199,968.16		57,424.66
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	33,751.33	2,419,022.61	349.50	2,453,123.44

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
单位往来	3,555,238,856.33	3,532,248,512.50
保证金及押金	2,330,000.00	6,220,500.00
备用金	93,300.00	96,300.00
其他	13,247,708.20	6,489,651.82
合计	3,570,909,864.53	3,545,054,964.32

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例（%）	坏账准备 期末余额
吉林欧亚置业有限公司	是	往来款	1,006,077,227.29	1-2年	28.17	
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	是	往来款	332,703,212.75	1-2年	9.32	
长春欧亚集团四平欧亚置业有限公司	是	往来款	276,905,005.32	1年以内	7.75	
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	是	往来款	240,000,000.00	1-2年	6.72	
长春国欧仓储物流贸易有限公司	是	往来款	234,093,122.01	1-2年	6.56	
合计			2,089,778,567.37		58.52	

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,519,603,274.48		6,519,603,274.48	6,519,603,274.48		6,519,603,274.48
对联营、合营企业投资	362,905,015.84		362,905,015.84	301,874,160.11		301,874,160.11
合计	6,882,508,290.32		6,882,508,290.32	6,821,477,434.59		6,821,477,434.59

（2）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
欧亚集团沈阳联营有限公司	416,358,200.00			416,358,200.00
四平欧亚商贸有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
长春欧亚卫星路超市有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
长春欧亚柳影路超市有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	300,764,042.10			300,764,042.10
长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
吉林市欧亚商都有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
吉林市欧亚购物中心有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	37,920,000.00			37,920,000.00
长春欧亚鞋业有限责任公司	6,083,020.79			6,083,020.79
吉林欧亚置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00
长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00
珲春欧亚置业有限公司	68,850,000.00			68,850,000.00
长春欧亚易购文化传媒有限公司	17,000,000.00			17,000,000.00
长春万豪信息科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
长春欧亚宾馆有限责任公司	2,000,000.00			2,000,000.00
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	113,000,000.00			113,000,000.00
白山欧亚中吉置业有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00
长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
白山市合兴实业股份有限公司	88,415,913.23			88,415,913.23
长春欧亚集团九台卡伦欧亚购物广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	243,000,000.00			243,000,000.00
长春欧亚卖场有限责任公司	228,440,264.51			228,440,264.51
长春欧亚国际贸易有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
北京欧亚商贸有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
长春欧亚集团公主岭冷链综合物流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
长春欧亚集团四平欧亚置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
郑州百货大楼股份有限公司	98,780,596.60			98,780,596.60
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	326,474,242.89			326,474,242.89
上海欧诚商贸有限公司	44,519,603.87			44,519,603.87

长春欧亚集团股份有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西宁大十字百货商店有限公司	286,997,390.49			286,997,390.49
合计	6,519,603,274.48			6,519,603,274.48

（3）对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益 其他综合收益调整 其他权益变动
一、联营企业				
儋州欧亚置业有限公司	262,704,611.95	68,000,000.00		-5,614,173.80
济南欧亚大观园有限公司	38,530,665.88			-1,316,627.09
长春春塔贸易有限公司	638,882.28			-38,343.38
合计	301,874,160.11	68,000,000.00		-6,969,144.27

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
儋州欧亚置业有限公司				325,090,438.15	
济南欧亚大观园有限公司				37,214,038.79	
长春春塔贸易有限公司				600,538.90	
合计				362,905,015.84	

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,258,553,899.54	2,078,393,119.34	2,645,749,290.35	2,405,571,731.66
其他业务	189,757,636.93	3,157,522.76	311,314,245.92	14,108,974.39
合计	2,448,311,536.47	2,081,550,642.10	2,957,063,536.27	2,419,680,706.05

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品流通行业	2,257,741,903.70	2,077,950,259.82	2,639,767,026.65	2,404,217,017.04
物业租赁	811,995.84	442,859.52	5,982,263.70	1,354,714.62
合计	2,258,553,899.54	2,078,393,119.34	2,645,749,290.35	2,405,571,731.66

5、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	156,622,392.11	281,410,833.26
权益法核算的长期股权投资收益	-6,969,144.27	-5,274,072.77
处置长期股权投资产生的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产产生的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的投资收益		
处置以摊余成本计量的金融资产产生的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的投资收益		
处置其他债权投资产生的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
合计	149,653,247.84	276,136,760.49

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	238,414,966.15	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	26,059,543.14	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	12,714.06	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,660,875.43	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,415,470.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	258,732,628.62	
减：非经常性损益的所得税影响数	64,733,145.93	
非经常性损益净额	193,999,482.69	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	95,057,565.98	

长春欧亚集团股份有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	说明
归属于公司普通股股东的非经常性损益	98,941,916.71	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-6.39	-1.0020	-1.0020
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-10.36	-1.6239	-1.6239

