

公司代码：600697

公司简称：欧亚集团



长春欧亚集团股份有限公司

2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人曹和平、主管会计工作负责人韩淑辉及会计机构负责人（会计主管人员）韩淑辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2025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1.00元（含税），预计派发现金红利15,908,807.50元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告涉及未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险因素，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”第六部分公司关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	5
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	管理层讨论与分析	14
第四节	公司治理、环境和社会	51
第五节	重要事项	68
第六节	股份变动及股东情况	75
第七节	债券相关情况	81
第八节	财务报告	82

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	长春欧亚集团股份有限公司
本报告期、报告期	指	2025 年度
欧亚卖场	指	长春欧亚卖场有限责任公司
超市连锁	指	长春欧亚超市连锁经营有限公司
欧亚商都	指	长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都
欧亚车百	指	长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司
商业连锁	指	长春欧亚集团商业连锁经营有限公司
营销分公司	指	长春欧亚集团股份有限公司营销分公司
卫星路超市	指	长春欧亚卫星路超市有限公司
柳影路超市	指	长春欧亚柳影路超市有限公司
通化欧亚	指	长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司
居然超市	指	长春欧亚居然超市有限公司
国欧仓储	指	长春国欧仓储物流贸易有限公司
欧亚二道	指	长春欧亚商业连锁欧亚二道购物中心有限公司
欧亚万豪	指	长春欧亚商业连锁欧亚万豪购物中心有限公司
欧亚易购	指	长春欧亚易购文化传媒有限公司
济南欧亚大观园	指	济南欧亚大观园有限公司
欧亚合隆商超	指	长春欧亚商业连锁欧亚合隆商超有限公司
吉林欧亚	指	吉林市欧亚购物中心有限公司
儋州欧亚置业	指	儋州欧亚置业有限公司
商业公司	指	长春市汽车城商业有限公司
中国结算	指	中国证券登记结算有限责任公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
欧亚长青	指	沈阳欧亚长青生活广场有限公司
吉林欧亚置业	指	吉林欧亚置业有限公司
通辽欧亚置业	指	长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司
包百嘉峻置业	指	包头市包百嘉峻置业有限公司
通化欧亚置业	指	长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司
欧亚沈阳联营	指	欧亚集团沈阳联营有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	长春欧亚集团股份有限公司
公司的中文简称	欧亚集团
公司的外文名称	CHANGCHUNEURASIAGROUPCO., LTD
公司的外文名称缩写	CCEG
公司的法定代表人	曹和平

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏焱	程功
联系地址	长春市飞跃路 2686 号	长春市飞跃路 2686 号
电话	0431-87666905	13578668559
传真	0431-87666813	0431-87666813
电子信箱	ccoyjt@sina.com	693215202@qq.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	长春市工农大路 1128 号
公司注册地址的历史变更情况	根据《关于转发市民政局等部门在全市开展城市地名标志设置工作的实施方案的通知》，公司注册地址由长春市工农大路 14 号变更为长春市工农大路 1128 号, 详见公司临时公告 2003-008 号。
公司办公地址	长春市飞跃路 2686 号
公司办公地址的邮政编码	130012
公司网址	www.eurasiagroup.com.cn
电子信箱	ccoyjt@sina.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、中国证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司总经理办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	欧亚集团	600697	S欧亚

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
	签字会计师姓名	刘燕、谢淑影

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	6,753,557,325.98	7,010,644,321.13	-3.67	7,006,263,117.09
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,753,557,325.98	7,010,644,321.13	-3.67	7,006,263,117.09
利润总额	247,206,369.08	265,766,338.66	-6.98	287,443,893.68
归属于上市公司股东的净利润	-51,799,880.13	-27,816,817.17	-86.22	18,733,937.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-71,136,793.43	-42,351,608.45	-67.97	1,251,079.27
经营活动产生的现金流量净额	1,132,002,258.72	1,069,370,201.49	5.86	1,888,199,884.68
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	2,226,796,714.06	2,292,486,800.53	-2.87	2,337,863,665.74
总资产	19,250,546,791.90	19,626,722,376.70	-1.92	20,633,423,293.56

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增 减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.3256	-0.1749	-86.16	0.1178
稀释每股收益(元/股)	-0.3256	-0.1749	-86.16	0.1178
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-0.4472	-0.2662	-67.99	0.01
加权平均净资产收益率(%)	-2.26	-1.19	减少1.07个百分点	0.79
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	-3.13	-1.82	减少1.31个百分点	0.05

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

2025 年受市场下行影响本期租赁服务收入较同期下降，导致归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比下降。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,951,078,697.42	1,714,252,810.83	1,699,692,562.30	1,388,533,255.43
归属于上市公司股东的 净利润	3,408,897.99	10,969,933.43	3,415,350.90	-69,594,062.45
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益后的 净利润	1,990,239.27	6,023,531.44	-4,420,539.50	-74,730,024.64
经营活动产生的现金流 量净额	106,179,250.04	351,639,228.63	378,322,841.56	295,860,938.49

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注(如适用)	2024 年金额	2023 年金额
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	-25,643,786.64	注 1	3,507,558.88	7,544,509.82
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	14,961,232.74	注 2	32,188,683.97	21,980,530.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-844,018.96		-16,513,621.90	-14,171.41
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				5,767,252.30
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	80,000.00		2,670.99	345,319.00
企业取得子公司、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	46,378,539.72	注 3		
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	2,529,369.03	注 4	-2,167,478.13	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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				

交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	-15,570,528.62		-10,822,368.97	-12,435,954.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	5,366,352.26		1,471,037.05	5,739,069.89
少数股东权益影响额（税后）	-2,812,458.29		-9,810,383.49	-34,442.24
合计	19,336,913.30		14,534,791.28	17,482,857.83

注 1：主要是子公司欧亚卖场及分公司欧亚商都部分展位重新装潢、装修产生的非流动资产处置损失。

注 2：主要是与资产相关的政府补助本期转入其他收益所致。

注 3：本报告期公司及子公司欧亚沈阳联营非同一控制下企业合并济南欧亚大观园、欧亚长青按公允价值重新计量形成的投资收益所致。

注 4：本报告期公司四平置业施工方放弃追偿保证金形成的重组损益。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	6,753,557,325.98		7,010,644,321.13	
营业收入扣除项目合计金额				
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)		/		/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				

6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计				
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	6,753,557,325.98		7,010,644,321.13	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产权益工具投资	13,389,508.00	12,472,900.00	-916,608.00	-916,608.00
其他权益工具投资	176,808,459.01	174,763,279.83	-2,045,179.18	2,631,915.15
合计	190,197,967.01	187,236,179.83	-2,961,787.18	1,715,307.15

十四、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

本公司从事商业 40 余年，全渠道营销，以实体零售经营为主，线上销售为辅，形成了以“现代百货、商业综合体、商超连锁”为驱动引擎的三大经营主力格局，搭建了多元化的门店梯次，满足了不同客层的消费需求。线上借助小程序、公众号、到家等平台开展了社团、线上购及直播活动，加快线下线上的互为互融。

报告期内，公司的主要业务未发生重大变化。

公司主要采用自营、联营和租赁三种经营模式。

自营模式：公司采用自营模式销售的商品主要是大型电器、部分小家电、化妆品、部分黄金珠宝、部分进口钟表、部分通讯电子设备、生鲜果蔬、饮品烟酒、休闲食品、冷冻食品、洗涤洗化、卫生用品等种类。

联营模式：公司采用联营模式经营的商品主要是服饰、部分珠宝首饰、家居用品、部分小家电、部分钟表眼镜等种类。

租赁模式：公司采用租赁模式经营的商品及业态主要是家具、装潢材料、教育培训、餐饮、游乐场、影院等。

核心业态及经营模式下营业数据详见下表：

业态	经营模式	建筑面积 (m ²)	经营面积 (m ²)	营业收入(元)	营业成本 (元)	综合毛利率 (%)
购物中心 (百货店)	自营	403,114.64	234,726.06	1,937,479,834.32	1,779,292,455.50	8.16
	联营	875,865.02	632,541.35	386,759,320.00	141,926,091.32	63.30
	租赁	1,255,178.08	732,990.00	990,373,057.45	194,361,336.24	80.37
	小计	2,534,157.74	1,600,257.41	3,314,612,211.77	2,115,579,883.06	36.17
大型综合 卖场	自营	138,752.00	52,916.00	795,943,116.25	721,822,630.50	9.31
	联营	293,622.00	194,596.00	422,738,219.65	36,059,898.46	91.47
	租赁	685,042.00	359,905.00	574,302,793.62	69,472,519.82	87.90
	小计	1,117,416.00	607,417.00	1,792,984,129.52	827,355,048.78	53.86
连锁超市	自营	227,457.24	186,033.94	1,267,486,065.38	1,119,440,437.97	11.68
	联营	197,964.21	164,168.60	41,360,438.08	23,080,492.19	44.20
	租赁	115,406.49	92,147.00	205,636,770.80	13,998,729.92	93.19
	小计	540,827.94	442,349.54	1,514,483,274.26	1,156,519,660.08	23.64
其他			70,902,656.85	17,667,690.69	75.08	

注：以上数据为商品流通及租赁服务行业数据。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

公司为商贸企业，受市场影响较大，具有一定的可变性特点。本公司属中国商业第一方阵企业，报告期，公司主力门店实现社会消费品零售额同比增长 4.05%，高于全国社会消费品零售总额增幅 0.35 个百分点，高于吉林省社会消费品零售总额增幅 0.15 个百分点，总体运行稳中向好。

（上述数据为各级统计局官方网站数据）。

三、经营情况讨论与分析

2025 年，国内零售行业延续调整态势，消费市场复苏不及预期，实体零售普遍承压，面对挑战，公司依据“抓实字、上水平”的年度工作方针，以“管理提升年”为主线，围绕商品力提升，持续推进结构优化，提升运营效率，精细管控成本，经营的抗压能力和韧性得到验证。

（一）经营情况

公司实现营业收入 67.54 亿元，实现利润总额 2.47 亿元，同比均小幅下降。受行业周期性波动、市场环境，以及存货、投资性房地产计提资产减值的综合影响，归母净利润为负。

报告期，实现全口径销售 390.58 亿元。

（二）战略布局动态推进

报告期，公司加大了存量资产管理力度，在有序推动主要项目建设的基础上，根据企业实际做适时调整。实现了欧亚卖场 20 号门与地铁 6 号线站店一体化的成功开通，推进了四平欧亚购物中心项目。

公司新增各类经营门店 8 个，为公司的主业发展积蓄了规模力量。其中：购物中心 1 个，其他经营部门 7 个。

2025 年，有效压缩了低效资产占用，全年优化关闭门店 5 个，其中：购物中心 1 个，连锁超市 4 个。对子公司全年注资、增资 2.15 亿元，对

外股权投资 1,680 万元，购建固定资产 3.18 亿元。截至报告期末，公司共拥有 11 省 23 市 150 家门店的经营规模。

（三）经营调改创新升级

报告期，公司经营体系调改创新升级，靶向制定优化方案。持续推进门店分级管理与精准调改，全年全集团调整和引进品牌 1,500 余个，调改经营面积逾 30 万平方米。

商都系列保持了品牌品质兼具、时尚潮流和优质服务新消费集散地的时尚地标。一方面，门店调改深耕定位，综合店增强了年轻客层的聚客能力，百货店加大了生活元素植入力度，商超专业店提升了细节管理；另一方面品牌调整循序渐进，全年调整品牌共 668 个，调整面积 10.1 万平方米，超 A 类全国标志性店铺 48 个，品牌掌控力持续增强。

卖场系列以内行的视角，行走式的管理，拓宽思路，勇于调改，致力打造规模体量大、经营业态多、聚焦功能全的商业“世界之最”，成功加冕“最大零售购物中心（门店数量）”吉尼斯世界记录称号。通过迁移、置换、打通等方式，完成近 3.5 万平方米的调整优化，调改后的体验场景已成为业绩增长引擎和人气打卡地标。业态品牌组合跃居业内一流，核心业态运营效率稳步提升。

连锁系列重体验，引流量，致力打造汇集民生、性价比与“烟火气”兼具的便民生活舒适圈。连锁系列业态多、门店多、地域多。业态品牌及门店实施了梯队调改，通过存量资产盘活，调改经营面积 18 万平方米，带动相关区域运营效益改善，推动薄弱门店逐步摆脱经营困境，部分完成调改的门店客流与销售实现双回暖，门店的集客能力进一步提升。

营销分公司以采购端、服务端为切入点，提升了营销管理水平。家电类全口径销售 185,136 万元，以旧换新交易笔数占比 8.5%；超市持续推进低效商品出清，淘汰 14,407 支预包装单品，提升了库存周转效率。

（四）整合资源增强自营能力

2025 年，公司将商品力建设提升至战略高度，持续推进自采自营工作向纵深发展，在毛利率上实现了提升。一是**整合采购资源**。“集团采”、“系列采”两级采购体系协同作战，门店生鲜配送频次大幅提升。二是**供应链效率显著改善**。河北高碑店集采中心的投入使用，使果蔬鲜度与成本控制能力显著增强，生鲜损耗率同比下降，采购价格透明度进一步提升。三是**直采自营建设取得进展**。公司自营品类覆盖果蔬、粮油、烟酒、日常百货、黄金珠宝、妆品家电等领域。欧亚甄选，成为继大酒行、大粮仓、黄金街后，打造的拥有极高质价比的独有商品品牌。

（五）降本增效成果显著

2025 年，公司把勤俭善持、降本增效理念继续贯穿经营管理全过程，向管理要效益，在节能提效上求进，在降本控费上加强。依托自主搭建的智慧物联平台，通过智能化改造、机制创新与成本严控，公司提升了对电力、空调、供暖等系统的智能调控，能源成本显著下降。持续推进各类招标项目、采购流程标准化、规范化建设，公司降本控费效果提升。

（六）数智融合向深向实

公司围绕“一店一单一策一目标”管理模式，打造单店专属画像，实现门店空间资源最优配置与可视化动态管控。在采购议价方面，搭建标品采购价与市场进价实时对接数据平台，联动外部行情数据动态比对，提升采购议价主动权；在生鲜自动补货方面，完成自动补货平台全面升级，实现生鲜品类高频次、高精度自动下单，提升补货效率与库存周转率；在外阜区域配送方面，加速供应链数字化建设，实现外阜区域“一周三配”配送目标，打通源头直采到门店配送全链路数据互通，全方位强化商品供应链竞争力，为企业经营效率提升筑牢数字化支撑。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）优质的品牌信誉。公司始终践行“静心尽力、诚实守信、勤俭善持、团结互助”的企业精神信条，四十余载稳步前行，积累下良好口碑。

“欧亚商都”、“欧亚卖场”、“欧亚超市”三大品牌在省内消费市场深入人心。跨区域拓展中，企业凭借优质的商品、真诚的服务与值得信赖的形象，不断赢得消费者认可，积累了一批黏性高的忠实客群，打造了稳固的区域市场。

（二）丰富的业态组合。公司旗下门店根据不同消费层级灵活搭配，持续引入购物、餐饮、冰雪项目、亲子互动、体育竞技、文创艺术等个性化元素，形成了丰富多样的消费场景，满足市场多元需求。依托多年深耕积累的稳固供应链资源，与核心供应商建立了深度的战略同盟，确保了业态组合的独特性和稳定性，巩固了在区域市场的引领地位。

（三）扎实的管理基础。公司构建了权责明确、运作规范的现代企业治理体系，持续推进信息化建设与实体场景的融合，拓展了系统化的智慧管理平台，为供应链优化及效率提升提供了技术驱动力。中高层管理团队及核心骨干具备丰富的实战经验和持续学习的能力，积极拥抱新零售变革，协同管理及规范运营，为公司在激烈的市场竞争中稳步发展夯牢基础。

（四）广阔的规模布局。公司通过科学布局与有序扩张，商业网络已覆盖全国多个省市，旗下 150 家门店遍布吉林、辽宁、内蒙、北京、山东、河南、青海、海南等地，形成了显著的规模优势与跨区域辐射能力，在目标市场构建起稳固的竞争壁垒，有效提升了整体抗风险能力。此外，通过高比例自持物业，进一步提升了经营自主权和抗风险能力。

五、报告期内主要经营情况

详见本节第四部分经营情况讨论与分析相关内容。

主营业务分行业、分产品、分地区、分商品类别情况详见（一）主营业务分析 2. 收入和成本分析（1）、（4）。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	6,753,557,325.98	7,010,644,321.13	-3.67
营业成本	4,144,920,436.26	4,261,780,925.11	-2.74
销售费用	710,052,476.29	754,904,135.13	-5.94
管理费用	1,011,463,636.87	1,020,858,742.56	-0.92
财务费用	384,367,526.71	404,196,842.80	-4.91
经营活动产生的现金流量净额	1,132,002,258.72	1,069,370,201.49	5.86
投资活动产生的现金流量净额	-272,033,974.83	-417,348,516.39	34.82
筹资活动产生的现金流量净额	-912,644,769.32	-969,267,386.75	5.84

营业收入变动原因说明：主要是商品销售收入、租赁服务收入较同期减少所致。

营业成本变动原因说明：主要是商品销售收入减少相应的营业成本较同期减少。

销售费用变动原因说明：主要是本期促销费较同期减少所致。

管理费用变动原因说明：主要是本期水电费较同期减少所致。

财务费用变动原因说明：主要是有息负债及利率下降使本期利息支出较同期减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期收到、支付其他与经营活动有关的现金净额较同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较同期减少及收到其他与投资活动有关的现金较同期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期取得借款收到的现金及偿还债务支付的现金净额较同期增加所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

2025 年，实现营业收入 675,355.73 万元，同比下降 3.67%。主要是商品销售收入、租赁服务收入较同期减少。

营业成本为 414,492.04 万元，同比下降 2.74%。主要是商品销售收入减少相应的营业成本较同期减少。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品流通行业	4,889,682,492.45	3,832,764,554.07	21.62	-2.12	-2.67	增加 0.45 个百分点
租赁服务	1,803,299,779.95	284,357,728.54	84.23	-5.90	3.75	减少 1.47 个百分点
房地产行业	28,255,239.41	22,133,667.72	21.67	-57.32	-50.64	减少 10.59 个百分点
物业租赁	10,957,866.57	1,913,235.51	82.54	3.79	-0.59	增加 0.77 个百分点
旅游餐饮业	21,361,947.60	3,751,250.42	82.44	-3.32	16.27	减少 2.96 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
食品百货类	2,913,059,404.27	2,364,969,722.11	18.81	-7.15	-3.48	减少 3.09 个百分点
家电类	811,877,416.27	677,771,138.76	16.52	-0.91	-0.59	减少 0.26 个百分点
服饰妆品类	2,003,012,118.04	866,951,922.96	56.72	2.58	6.16	减少 1.46 个百分点
家居家饰类	169,835,133.22	58,199,822.72	65.73	-7.26	-35.67	增加 15.13 个百分点
其他	795,198,200.60	149,229,676.06	81.23	-2.97	-13.61	增加 2.31 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
国内	6,753,557,325.98	4,144,920,436.26	38.63	-3.67	-2.74	减少 0.58 个百分点
其中：吉林省	5,973,041,341.03	3,659,850,388.27	37.73	-3.73	-2.76	减少 1.6 个百分点
辽宁省	103,196,988.86	61,948,957.24	39.97	11.21	4.43	增加 3.89 个百分点
内蒙古自治区	462,411,971.11	335,417,374.48	27.46	-2.37	-0.29	减少 1.52 个百分点
北京市	26,173,372.59	13,974,098.68	46.61	-5.74	-5.24	减少 0.28 个百分点

山东省	63,619,699.50	19,867,617.24	68.77	-0.42	-19.90	增加 7.60 个百分点
河南省	25,135,535.46	3,371,945.37	86.58	-5.21	-3.49	减少 0.24 个百分点
青海省	97,626,405.75	48,949,154.66	49.86	-17.69	-14.20	减少 2.04 个百分点
香港	267,269.43		100.00	5.77		
海南省	2,084,742.25	1,540,900.32	26.09	-25.84	-24.97	减少 0.85 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

主营业务分产品数据为商品流通及租赁服务行业数据。

(2). 成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品流通行业	营业成本	3,832,764,554.07	92.47	3,937,716,165.60	92.39	-2.67	
租赁服务	营业成本	284,357,728.54	6.86	274,070,022.24	6.43	3.75	
房地产行业	营业成本	22,133,667.72	0.53	44,843,751.09	1.05	-50.64	
物业租赁	营业成本	1,913,235.51	0.05	1,924,627.32	0.05	-0.59	
旅游餐饮业	营业成本	3,751,250.42	0.09	3,226,358.86	0.08	16.27	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
食品百货类	营业成本	2,364,969,722.11	57.06	2,450,121,138.84	58.17	-3.48	
家电类	营业成本	677,771,138.76	16.35	681,798,286.47	16.19	-0.59	
服饰妆品类	营业成本	866,951,922.96	20.92	816,662,260.49	19.39	6.16	
家居家饰类	营业成本	58,199,822.72	1.40	90,469,084.46	2.15	-35.67	
其他	营业成本	149,229,676.06	3.60	172,735,417.58	4.10	-13.61	

成本分析其他情况说明

主营业务分产品数据为商品流通及租赁服务行业数据。

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

不适用

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

本公司为商贸企业，主要是以零售销售为主，客户极其分散，无法统计客户销售额情况。

前五名客户销售额0万元，占年度销售总额0；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0。

前五名供应商采购额52,112.76万元，占年度采购总额11.69%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0。

3、 费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本年金额	上年金额	变化幅度 (%)
销售费用	710,052,476.29	754,904,135.13	-5.94
管理费用	1,011,463,636.87	1,020,858,742.56	-0.92
财务费用	384,367,526.71	404,196,842.80	-4.91
所得税费用	158,285,185.56	177,431,564.59	-10.79

(1) 费用变动分析：

销售费用、管理费用、财务费用变动原因见（一）主营业务分析 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表。

所得税费用较上年下降 10.79%。主要原因是本期递延所得税费用较同期减少所致。

(2) 与行业特点相关的费用分析：

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)
租赁费	29,446,884.48	49,181,930.97	-40.13
广告、宣传及促销费	112,367,493.25	123,644,331.86	-9.12
装修费	156,357,551.93	147,107,270.78	6.29

变动原因：

租赁费同比降低主要原因是：本报告期部分门店由短期租赁转为长期租赁；

广告、宣传及促销费同比降低主要原因是：本报告期门店广告费较同期减少所致；

装修费同比增加主要原因是：本报告期因部分门店调改导致装修费用较同期增加。

4、 现金流

√适用 □不适用

项目	本年金额	上年金额	变化比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,132,002,258.72	1,069,370,201.49	5.86
投资活动产生的现金流量净额	-272,033,974.83	-417,348,516.39	34.82
筹资活动产生的现金流量净额	-912,644,769.32	-969,267,386.75	5.84

变动原因见（一）主营业务分析 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表。

（二）资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据			500,000.00	0.00	-100.00	子公司包百集团商业承兑汇票本期到期兑付。
一年内到期的非流动资产	5,500,000.00	0.03			100.00	子公司欧亚卖场售后回租融资保证金由长期应收款重分类至一年内到期的其他非流动资产。
长期应收款			5,500,000.00	0.03	-100.00	子公司欧亚卖场售后回租融资保证金重分类至一年内到期的其他非流动资产。
递延所得税资产	87,218,037.70	0.45	124,694,046.96	0.64	-30.05	主要是子公司可抵扣亏损确认的递延所得税资产较同期减少所致。
预收款项	78,715,870.90	0.41	60,189,788.68	0.31	30.78	主要是子公司白城欧亚预收租金较同期增加所致。

一年内到期的非流动负债	409,170,598.97	2.13	1,038,316,788.47	5.29	-60.59	主要是一年内到期的长期借款较同期减少所致。
长期借款	2,237,489,999.96	11.62	998,405,816.03	5.09	124.11	主要是本期长期借款较同期增加所致。
长期应付款	1,623,627.31	0.01	2,668,020.17	0.01	-39.14	主要是长期应付款在本期支付所致。
其他综合收益	-1,056,394.55	不适用	206,712.88	0	-611.04	主要是本期其他权益工具投资公允价值变动较同期减少所致。

其他说明：

不适用

2、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	178,901,364.56	银行承兑汇票保证金、预售卡保证金
固定资产	124,688,273.75	抵押借款
无形资产	28,288,901.21	抵押借款
合计	331,878,539.52	

(三) 行业经营性信息分析

适用 不适用

报告期，公司所处实体零售行业受市场环境变化因素影响较大，存在较大不确定性。根据国家统计局官方发布，2025 年网上零售额比上年增长 8.6%，增速比上年加快 1.4 个百分点，其中，实物商品网上零售额增长 5.2%，拉动同期社会消费品零售总额增长 1.3 个百分点。直播带货、即时零售等消费新业态新模式快速成长，直播交易额比上年增长 11.3%，网络消费持续向好。2025 年，限额以上零售业实体店商品零售额比上年增长 1.7%，整体实体店铺增长趋稳、趋缓。公司主力门店实现社会消费品零售总额增速高于全国限额以上零售业实体店商品零售额增速 2.35 个百分点。

（上述数据为各级统计局官方网站数据）。

零售行业经营性信息分析

1、报告期末已开业门店分布情况

适用 不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
吉林省	购物中心（百货店）	29	184.53	1	9.41
	大型综合卖场	2	87.68	1	24.06
	连锁超市	43	30.56	19	10.29
辽宁省	购物中心（百货店）	1	9.8	1	8.2
	大型综合卖场				
	连锁超市				
内 蒙 古 省	购物中心（百货店）	4	24.82	1	1.45
	大型综合卖场				
	连锁超市	1	1.22	9	6.69
海南省	购物中心（百货店）				
	大型综合卖场				
	连锁超市	1	0.49		
北京市	购物中心（百货店）				
	大型综合卖场				
	连锁超市	1	0.67		
河南省	购物中心（百货店）	1	2.49		
	大型综合卖场				
	连锁超市				
青海省	购物中心（百货店）	1	4.38		
	大型综合卖场				
	连锁超市	2	3.4		0.76

山东省	购物中心（百货店）	1	8.33		
	大型综合卖场				
	连锁超市				
合计	购物中心（百货店）	37	234.35	3	19.06
	大型综合卖场	2	87.68	1	24.06
	连锁超市	48	36.34	28	17.74

2、其他说明

√适用 □不适用

截止 2025 年末，公司共有各类经营门店 150 个，全部在国内。其中：购物中心（百货店）40 个，分布为：吉林省 30 个，辽宁省 2 个，内蒙古自治区 5 个，河南省 1 个，青海省 1 个，山东省 1 个；大型综合卖场 3 个，分布为：吉林省 3 个；连锁超市 76 个，分布为：吉林省 62 个，北京市 1 个，海南省 1 个，内蒙古 10 个，青海省 2 个；其他经营部门 31 个，分布为：吉林省 18 个，河南省 4 个，北京市 1 个，内蒙古自治区 1 个，山东省 7 个。

（1）购物中心（百货店）

经营地区	公司名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间 (年)	物业权属	租赁期限	
吉林省	长春市	长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	汽车产业开发区东风大街 1038 号	40,000	1984	自有	
		长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都	长春市朝阳区工农大路 1128 号	235,791	1994	自有/租赁	2022 年 5 月-2027 年 5 月、2025 年 1 月-2026 年 12 月
		长春欧亚集团股份有限公司农安欧亚商贸物流中心	农安县农安镇农安大路	15,000	2006	自有	
		长春欧亚超市连锁经营有限公司春城购物中心	绿园区春城大街万鑫花园 3 号楼	38,875	2009	自有	

		长春欧亚商业连锁欧亚万豪购物中心有限公司	经济技术开发区东方广场城市综合体 A 区 C#楼	73,850	2014	自有	
		长春欧亚商业连锁欧亚二道购物中心有限公司	吉林省长春市二道区长新东街 3999 号	35,070	2014	自有	
		长春欧亚商业连锁欧亚五环购物广场有限公司	吉林省长春市宽城区嫩江路 4 号	53,724	2014	自有	
		长春欧亚奥特莱斯购物有限公司	宽城区汉口大街 388 号	52,350	2016	自有	
		长春欧亚连锁双阳欧亚购物中心有限公司	吉林省长春市双阳区鼎鹿广场东侧城市综合体	25,635	2016	自有	
		长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	吉林省长春市南关区亚泰大街 10861 号	102,099	2017	自有	
		长春欧亚集团股份有限公司欧亚益民商厦	长春市南关区大马路 1465 号	59,725	2016	自有	
		长春欧亚汇集商贸有限公司	吉林省长春市高新开发区飞跃路 2566 号	150,000	2018	自有	
		长春欧亚集团商业连锁经营有限公司欧亚世纪购物中心	长春市经济开发区净月大街 1 号	45,904	2023	租赁	2025 年 1 月-2025 年 12 月
四平市		四平欧亚商贸有限公司	四平市中央东路 776 号	39,012	2007	自有	
通化市		长春欧亚集团通化欧亚购物中心	通化市东昌区江沿路 888 号	128,000	2008	自有	
吉林市		吉林市欧亚购物中心有限公司	吉林市昌邑区解放东路 6 号	49,226	2011	自有/租赁	2025 年 1 月-2026 年 12 月

		吉林市欧亚商都有限公司	吉林省吉林市丰满区吉林大街 120 号	20,323	2016	自有	
白城市		长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司	白城市经济开发区开发大街 111 号	66,000	2010	自有	
辽源市		长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	辽源经济开发区友谊工业园区财富大路 146 号、辽源市友谊大路 1778 号	113,866	2011	自有	
松原市		长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司	松原经济技术开发区青年大街 4799 号	70,561	2012	自有	
梅河口市		长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司	梅河口市人民大街 1888 号	81,601	2012	自有	
白山市		白山市合兴实业股份有限公司	吉林省白山市浑江大街 147 号	90,000	1998	自有	
		长春欧亚商业连锁江源欧亚购物中心有限公司	吉林省白山市江源区江源街道	60,000	2015	自有	
		长白山保护开发区欧亚购物广场有限公司	池西区（白桦社区）	17,447	2017	自有	
珲春市		长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	吉林省珲春市文化路 388 号（65811 部队对面）	65,060	2013	自有	
德惠市		长春欧亚商业连锁欧亚德惠购物中心有限公司	德惠市人民大街与德大路交汇处	16,911	2015	自有	
磐石市		磐石欧亚购物中心有限公司	吉林省吉林市磐石市经济开发区阜康大路与 202 国道交汇处	30,000	2016	自有	

	东丰县	长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司东丰分公司	吉林省东丰县东丰镇鑫达路南侧	45,000	2016	自有	
	双辽市	双辽欧亚购物中心有限公司	双辽市辽北街上品尚城	36,974	2016	自有	
	敦化市	长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	敦化市渤海街工农路 888 号	81,341	2016	自有	
辽宁省	沈阳市	欧亚集团沈阳联营有限公司	沈阳市和平区中华路 63 号	98,000	2007	自有	
		沈阳欧亚长青生活广场有限公司	辽宁省沈阳市浑南区长青南街 6 甲号	82,000	2021	租赁	2018 年 11 月-2038 年 10 月
内蒙古自治区	乌兰浩特市	乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	乌兰浩特市和平街南郊 2 委 50 组洮儿河南路 86 号	94,877	2015	自有	
	通辽市	长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	通辽市科尔沁区红光大街 0156 号	79,164	2016	自有	
	包头市	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	包头市昆区钢铁大街 67 号	57,257	1959	自有	
		土默特右旗包百商场有限责任公司	包头市土默特右旗萨拉齐镇振华大街现代城	13,797	2012	自有/租赁	一层为自有, 二层至三层为租赁, 租赁期限为 2024 年 1 月至 2025 年 12 月
		乌拉特前旗包百大楼商贸有限责任公司	内蒙古自治区巴彦淖尔市乌拉特前旗乌拉山镇红卫路西侧 (大医院对面)	17,646	2019	自有/租赁	2019 年 3 月-2027 年 8 月
河南省	郑州市	河南郑百商业有限公司	郑州市北二七路 49 号	24,913	1998	自有	

青海省	西宁市	西宁大十字百货商店有限公司	西宁市城中区东大街 53 号	43,843	1959	自有	
山东省	济南市	济南欧亚大观园房地产开发有限公司	济南市市中区刘长山路 20 号	83,263	2019	自有	

(2) 大型综合卖场

经营地区		公司名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间 (年)	物业权属	租赁期限
吉林省	长春市	长春欧亚卖场有限责任公司	长春市朝阳区开运街 5178 号	600,000	2000	自有	
		长春欧亚新生活购物广场有限公司	长春市朝阳区延安大街 99 号	240,615	2017	租赁	2023 年 9 月至 2042 年 8 月
		吉林欧亚置业有限公司	丰满区松江南路 488 号办公楼	276,801	2014	自有	

(3) 连锁超市

经营地区		公司名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间 (年)	物业权属	租赁期限
吉林省	长春市	长春欧亚超市连锁湖西店	长春市朝阳区湖西路 18 号	1,195.72	2007	自有	
		长春欧亚超市连锁吉顺店	长春市南关区解放大路 1039 号金碧阁小区 4 号楼	3,644	2008	租赁	2018 年 2 月-2028 年 1 月
		长春欧亚卫星路超市有限公司	长春市南关区亚泰大街 8599 号	15,500	2008	自有	
		长春欧亚超市连锁越野路店	长春市绿园区一汽 22 街区 400 栋综合楼	7,000	2008	租赁	2025 年 1 月-2026 年 12 月

	长春欧亚超市连锁前进店	长春市朝阳区前进大街湖畔诚品 1、2、3 号楼地上一、二层商业用房	7,060	2008	自有	
	长春欧亚超市连锁普阳店	绿园区普阳街与景阳大路交汇处	2,679	2008	自有	
	长春欧亚超市连锁长新店	长春区宽城区亚泰大街包豪斯小区 11 号楼 107 室	2,207	2009	自有	
	长春欧亚柳影路超市有限公司	长春市宽城区柳影路万龙第五城 2 号楼	9,800	2009	自有	
	长春欧亚超市连锁幸福店	长春市南关区幸福街 20 号	2,621	2009	租赁	2021 年 5 月-2033 年 4 月
	长春欧亚超市连锁临河街店	净月开发区临河街 7477 号	7,000	2009	租赁	2024 年 12 月-2034 年 12 月
	长春欧亚超市连锁西安广场店	绿园区新竹路与基隆南街交汇处(天嘉水晶城 53 号楼)	9,795	2010	自有	
	长春欧亚超市连锁小南街店	宽城区小南街 60 号	4,886	2011	自有	
	长春欧亚柳影路超市有限公司站前店	宽城区汉口大街 388 号	8,280	2011	自有	
	长春欧亚超市连锁苏州南街店	长春市经济开发区苏州南街	4,227	2011	自有	
	长春欧亚超市连锁自由大路店	长春市南关区自由大路 53 号	10,227	2011	自有	
	长春欧亚超市连锁东盛路店	长春市二道区东盛大街 2988 号	20,604	2012	自有	
	长春欧亚超市连锁长沈路店	长春市汽车产业开发区兴顺路以东与长沈路交汇处永畅美域 18 号楼	9,089	2012	自有	

	长春欧亚超市连锁净月店	净月开发区樱花街与金橘路交汇处（凤凰雅居小区一号综合楼）	4,270	2013	自有	
	长春欧亚超市连锁抚松店	长春市浑江街与规划路交汇处领袖朝阳	2,784	2013	自有	
	长春欧亚超市连锁支农大街店	长春市汽车产业开发区双丰大街以西金祥奥邻郡48A\B栋	2,758	2013	自有	
	长春欧亚超市连锁林语店	长春市南关区保利前进大街F1幢	1,350	2013	租赁	2013年11月-2028年11月
	长春欧亚超市连锁净月金穗店	长春净月开发区净月分团8号地金穗花园4号楼	2,524	2014	自有	
	长春欧亚超市连锁宜盛店	长春市南关区南四环与临河街交汇处金色世界湾35号楼	10,500	2014	自有	
	长春欧亚超市连锁四通店	长春市二道区民丰大街与四通路交汇处御景名都项目3-4栋中间商业用房	9,245	2014	自有	
	长春欧亚商业连锁欧亚合隆商超有限公司	吉林省长春市农安县合隆镇街内万隆小区	4,400	2014	租赁	2014年9月-2034年9月
	长春欧亚超市连锁迎宾路店	长春市绿园区西安大路与西环城路交汇万盛理想国综合楼一层至三层	8,046	2014	自有	
	长春欧亚超市东荣大街店	长春市东环城路与东荣大路交汇处	6,024	2015	自有	
	长春欧亚超市凯旋路店	长春市北凯旋路与凯旋路北交汇处	16,020	2015	自有	

	长春欧亚超市连锁经营有限公司东风大街店	吉林省长春市汽车产业开发区东风大街 9588 号汽开区商贸城项目地下一层	6,600	2016	租赁	2016 年 1 月-2032 年 1 月
	长春国欧仓储物流贸易有限公司	吉林省长春市绿园区青冈路 63 号	280	2016	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司中东新天地店	长春市南关区亚泰大街 1138 号	3,800	2016	租赁	2016 年 7 月-2034 年 7 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司范城店	公主岭市范家屯镇硅谷大街与东盛路交汇处	8,841	2016	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司栖乐荟店	高新区栖乐荟商业广场地下一层 B1-001 号商铺	11,988	2017	租赁	2017 年 9 月-2037 年 9 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司北湖一店	长春市北湖科技开发区新星宇之悦 40 号楼商业用房	8,392	2017	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司创意路店	长春市高新区创意路与超然街交汇处中海澜庭 A8 号楼	11,061	2017	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司盛世路店	长春市南关区南四环盛世大路与泰景街交汇国信御湖公馆 45#101	2,293	2017	租赁	2017 年 10 月-2032 年 10 月
	长春欧亚集团九台卡伦欧亚购物广场有限公司	吉林省长春市九台卡伦镇机场路	8,000	2017	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司民康路店	长春市南关区民康路东康小区 1-1 号	5,471	2018	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司世纪广场店	长春市经济技术开发区新城大街 99 号	10,652	2018	自有	

	长春欧亚超市连锁经营有限公司东莱街店	吉林省长春市南关区东莱北街 666 号万科翡翠滨江商业项目一层及负一层	5,400	2019	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司钜城店	长春市南关区南部都市经济开发区乙七路新明街与华庆路交汇钜城华亿广场负一楼	8,093	2020	租赁	2020 年 1 月-2039 年 12 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司北湖二店	长春市经济开发区远达大街快速路与长新东路交汇北街 1000 米中海寰宇天下项目二期 56#	6,313	2020	自有	
	长春欧亚超市连锁经营有限公司工惠店	长春市南关区民安路 158 号长春市职工文体活动中心 2 号楼	4,400	2021	租赁	2020 年 11 月-2025 年 10 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司天富路店	万科城 47 地块 10 号楼负一层整层	4,633	2021	租赁	2021 年 12 月-2036 年 12 月
	长春欧亚居然超市有限公司	长春市高新区硅谷大街与锦湖大路交汇居然之家生活 MALL 负一层 B015 号商铺	6,145	2022	租赁	2022 年 1 月-2037 年 1 月
	农安欧亚学府超市有限公司	长春市农安县农安镇古城街与兴隆路交汇处国安学府铭城二期 7 栋 1 层 101 门	3,673.24	2023	租赁	2022 年 12 月-2040 年 12 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司七彩城店	长春市绿园区湖西路与泰来街交汇处万达居家生活广场 101 号负 1 层	4,639	2023	租赁	2023 年 8 月-2033 年 7 月

	长春欧亚超市连锁经营有限公司生态大街店	净月开发区生态大街以东川渝·泓泰国际-环球贸易中心二期 1#楼-101 号	3,239	2023	租赁	2023 年 10 月-2033 年 10 月
	长春欧亚十二坊购物广场有限公司	长春市经济技术开发区临河街以东、珠海路以南 5062 号天地十二坊负一层	12,800	2024	租赁	2024 年 5 月-2034 年 5 月
	长春欧亚超市连锁经营有限公司净月奥莱店	长春市净月开发区（远洋夏纳小镇）长春王府井奥莱负一层 LG-008 号商铺	3,584	2024	租赁	2024 年 5 月-2034 年 5 月
榆树市	长春欧亚超市连锁经营有限公司榆树市繁荣大街店	榆树市繁荣大街西侧清华帝景项目 13 号楼	8,519	2016	自有	
四平市	四平欧亚九州城购物中心	四平市铁西区站前街九洲城三期 13 号楼	7,917	2010	自有	
通化市	通化欧亚二道江店	通化市二道江区迎宾路/-2-1	4,094	2010	自有	
	通化欧亚龙泉路店	通化市东昌区龙泉路 717 号	3,577	2011	自有	
	长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司新华大街连锁超市	通化市新华大街 3319 号	5,777	2016 年	自有	
辽源市	辽源欧亚超市连锁和宁店	吉林省辽源市西安区和宁街与义宁街交汇处	11,307	2014	自有	
松原市	长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司经开超市	松原经济技术开发区兴原街苏力德花园小镇超市（73 幢）101	10,414	2015	自有	

		长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司奥林匹克广场超市	松原市宁江区松原大路3355号	3,933	2016	自有	
	吉林市	吉林市欧亚北山超市有限公司	吉林省吉林市船营区德胜街福绥街50号网点	5,451	2015	自有	
	永吉县	永吉县欧亚购物广场有限公司	永吉经济开发区吉桦路387号	13,608	2015	自有	
	梅河口市	长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司铁北连锁超市	吉林省梅河口市民安路西侧与祥民路交汇处(民乐家园)	5,200	2016	自有	
	白山市	白山市合兴实业股份有限公司合兴超市红旗街店	白山市浑江街40-6号地下室	600	2016	自有	
	包头市	内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司大楼超市	昆区钢铁大街116号鞍山道步行街华凯大厦1-2层	7,741	2005	租赁	2024年2月-2025年2月 2025年2月-2026年2月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司九星超市	青山区科学路九星国际城地下	8,074	2009	租赁	2009年4月-2059年3月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司土右超市	土默特右旗萨拉齐镇振华大街现代城	6,973	2012	租赁	2024年1月-2025年12月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司青山超市	青山区塞音道三号街坊	6,419	2005	自有	
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司和平超市	昆区白云路与校园南路交汇处东北角	8,895	2013	租赁	2013年1月-2032年12月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司林荫超市	昆区林荫路19号	8,971	2014	租赁	2013年10月-2028年9月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司昆区海威超市	昆区昆北路与兵工路交汇处西南角(海威小区十区)	11,850	2011	租赁	2020年7月-2032年6月

		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司乌拉特前旗超市	乌拉特前旗红卫路与北环路交汇处嘉峻华庭二期商场地下一层	5,900	2012	自有	
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司瑞春园超市	内蒙古自治区包头市青山区幸福南路与乌审道交叉路西 200 米地下一层	6,183	2018	租赁	2018 年 10 月-2028 年 10 月
		内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司松石超市	内蒙古自治区包头市青山区兴旺路与兴达路交汇处松石国际城	2,200	2022	租赁	2022 年 3 月-2032 年 2 月
北京市	北京市	北京欧亚商贸有限公司	北京市朝阳区弘善家园 212 号楼 1 层 101 内 01 室	6,714	2015	自有	
青海省	西宁市	西宁大十字百货商店有限公司大众店	西宁市城东区大众街 69 号	19,154	2007	自有	
		西宁大十字百货商店有限公司广场店	西宁市城西区五四大街 76 号	22,448	2002	自有/租赁	2023 年 12 月-2033 年 11 月
海南省	万宁市	万宁欧亚超市有限公司	海南省万宁市兴隆镇温泉大道	4,886	2012	自有	

3、门店变动情况

(1) 新增门店情况

地区	经营业态	新增门店		
		门店数量	建筑面积 (m ²)	取得方式
辽宁省	购物中心	1	82,000	非同一控制下企业合并
山东省	其他经营门店	7	29,022.70	非同一控制下企业合并

(2) 减少门店情况

地区	经营业态	公司名称	闭店原因
吉林省	连锁超市	四平欧亚商贸有限公司地直街店	因租赁合同到期而闭店。
		长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司集安分公司	因房屋出售而闭店。
		长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司龙嘉城市广场超市扶余分公司	因租赁合同到期而闭店。
内蒙古自治区		乌兰浩特欧亚购物中心有限责任公司乌兰东街超市	因经营亏损而闭店。
吉林省	购物中心	长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司镇赉欧亚分店	因经营亏损而闭店。

4、店效信息

地区	经营业态	营业收入（元）	营业收入比上年同期增减（%）	平均坪效（元/m ² ）
吉林省	购物中心（百货店）	2,958,085,788.83	-1.50	1,525.26
	大型综合卖场	1,792,984,129.52	-0.25	1,604.58
	连锁超市	1,127,772,953.13	-11.31	2,774.83
	房地产	27,247,292.74	-49.65	
	其他	66,951,176.81	-14.17	
辽宁省	购物中心（百货店）	103,196,988.86	11.21	573.32
内蒙古自治区	购物中心（百货店）	164,058,554.79	-2.26	624.41
	连锁超市	298,353,416.32	-2.29	3,854.89
北京市	连锁超市	21,529,167.93	-4.35	3,206.61
	其他	4,644,204.66	-11.70	
山东省	购物中心（百货店）	43,048,938.01	-17.62	517.02
	房地产	1,007,946.67	-91.33	
	其他	19,562,814.82	100.00	
河南省	购物中心（百货店）	13,338,530.16	-20.80	535.41
	其他	11,797,005.30	21.91	
青海省	购物中心（百货店）	32,883,411.12	-22.51	750.03
	连锁超市	64,742,994.62	-15.00	1,556.24
香港	其他	267,269.43	5.77	
海南省	连锁超市	2,084,742.25	-25.84	426.68

5、线上销售情况

本报告期，公司的线上销售交易额 46,509.57 万元；“欧亚 E 购”实现营业收入 317.66 万元。

6、物流情况

（1）物流总体情况或模式

公司长春中心区库区占地面积约 25.7 万平方米。其中：飞跃路库区占地面积 3 万平方米，光谷库区占地面积 2 万平方米，公主岭冷链综合物流库区占地面积近 5 万平方米，国欧仓储物流占地面积 15.7 万平方米。

长春中心区库房面积 15.38 万平方米。物流体系采用自有物流与第三方物流协同进行，其中自有物流主要针对集团统系统配商品，日常配送工作主要由第三方物流完成。

（2）本年度物流支出

物流支出合计 1,625.93 万元，其中物流设备支出 37.4 万元，物流费用支出 1,588.53 万元。

（3）物流体系建设计划

报告期内，公司物流配送中心标准化建设进展顺利。包装物流通过使用机械化物流设备、运用科学操作流程、实施标准化作业管理等措施，在专业技能、工作效率、降低损耗等方面得到了有效提升。生鲜物流标准化系统已投入使用，实现了配送数据前置、库存货位管理及容器管理等功能，提升了门店及物流中心的管理水平。下一步，公司将紧跟现代物流发展方向，继续巩固和加强物流体系标准化、信息化建设，服务企业的自采自营工作，为增强公司系统内循环能力提供有力保障。

7、自营模式下的商品采购与存货情况

(1) 各类主要商品或货物货源情况的总体说明

公司重视商品采购源头的筛选与甄别，电器类经销商品与国际、国内知名品牌商直接合作，超市类经销商品直接与生产厂商对接，签订商品采购经销合同，从源头上保证货源质量，降低采购风险。

(2) 采购团队情况

电器采购团队按照品牌或品类划分职责，统一协调管理电器类商品采购的相关工作；超市采购团队按照食品、非食、生鲜等系列划分职责，统一协调管理超市类商品的相关工作。

(3) 各类主要商品供应商及供货比例

电器类经销商品主要由电讯类供应商和家电类供应商提供。其中：电讯类供应商主要为电视机类商品，供货比例约占电器类经销商品的 16.32%。家电类供应商主要为冰箱类、冰柜类、洗衣机类、热水器类、空调类、厨具类商品，供货比例约占电器类经销商品的 83.68%。

超市类经销商品主要由百货类供应商和食品类供应商提供。其中：百货类供应商主要为洗涤类、洗化类、卫生用品类商品，供货比例约占超市类经销商品的 22.31%。食品类供应商主要为烟酒类、饮料类、粮油类、生鲜类、休闲食品类商品，供货比例约占超市类经销商品的 77.69%。

(4) 存货管理政策及主要供应商对公司的信用政策

公司为经销商品存货提供充足的库房，根据各品牌的销售量和备货量划分库房使用面积，安全储存，合理使用库房，实现商品良性周转。公司主要供应商对公司均有信用额度支持。

(5) 货源中断风险及对策

根据公司年度经营计划、市场变化趋势和类别商品上年销售情况，统筹安排采购计划，与供应商签订采购合同，明确商品数量计划、交付日期及质量要求，并督促供应商按年度采购合同和公司的月度商品定量及时送货到仓、入库，确保商品能够按质按量按时的满足经营需求。

(6) 滞销及过期商品的处理政策及减值计提政策

公司一直实施量本利分析，对商品采购量与市场销售量做到心中有数，进入保本期的滞销商品采取与供应商协商调换或在公司促销活动中进行优惠销售。

(7) 期末存货的有效期分布

一般而言，本公司对库存商品按商品进货时间进行管理，对进货时间在 6 个月以上的库存，由采购经理及时与供应商协调退货或者换货。发现问题及时调整商品库存，杜绝库存积压和断货现象，加速周转，以提高库存商品的质量，并减少资金占用。

(四) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

子公司欧亚沈阳联营收购欧亚长青自然人股东 17.52%的股权，支付价款 1,680 万元，截止 2025 年年末累计出资 6,380 万元，占其注册资本的 58.39%。

1、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	13,389,508.00	-916,608.00						12,472,900.00
其他权益工具投资	176,808,459.01		-1,838,051.54			555,624.00		174,763,279.83
合计	190,197,967.01	-916,608.00	-1,838,051.54			555,624.00		187,236,179.83

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(一) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长春欧亚卖场有限责任公司	子公司	综合百货	58,037.50	594,761.17	253,827.63	158,614.02	34,345.74	24,163.96
欧亚集团沈阳联营有限公司	子公司	综合百货	6,360	75,224.84	24,231.95	10,319.70	-143.53	-587.09

四平欧亚商贸有限公司	子公司	综合百货	15,000	33,077.15	18,713.87	10,285.60	1,812.63	1,305.25
长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司	子公司	综合百货	18,547.01	46,531.98	26,999.24	15,935.92	4,645.51	3,440.82
长春欧亚卫星路超市有限公司	子公司	综合百货	5,000	10,115.10	6,047.21	3,119.30	63.19	47.86
长春欧亚柳影路超市有限公司	子公司	综合百货	5,000	8,303.06	5,383.18	5,044.65	-345.44	-354.15
长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	子公司	综合百货	18,547.01	212,366.51	34,563.36	117,717.14	-3,839.83	-4,344.75
长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司	子公司	综合百货	19,523.81	37,092.52	24,273.52	9,118.38	3,327.74	2,489.04
吉林市欧亚商都有限公司	子公司	综合百货	5,000	7,687.86	1,776.25	1,321.33	-218.50	-244.83
吉林市欧亚购物中心有限公司	子公司	综合百货	19,345.79	58,422.23	20,351.90	12,367.87	243.89	-50.67
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	子公司	综合百货、地产开发	15,000	53,229.80	14,079.15	9,096.31	260.01	340.95
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	子公司	服务、贸易	7,435	20,425.03	3,505.64	852.55	-172.87	-205.49
白山欧亚中吉置业有限公司	子公司	地产开发	36,500	49,953.84	29,997.25	1,076.88	-171.87	-171.62
吉林欧亚置业有限公司	子公司	综合百货、地产开发	100,000	210,076.74	89,291.38	18,426.34	-4,739.52	-5,322.69
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	子公司	综合百货、地产开发	25,000	30,040.79	6,195.19	3,428.31	-2,709.13	-2,708.42
长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司	子公司	综合百货、地产开发	20,000	30,207.66	23,556.57	6,829.97	1,792.35	1,347.21
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	子公司	综合百货、地产开发	17,500	29,327.84	10,247.91	6,787.24	-1,365.13	-1,366.37

长春欧亚集团松原欧亚购物中心有限公司	子公司	综合百货	28,000	34,717.37	29,020.81	8,916.20	858.65	600.83
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	子公司	综合百货、地产开发	13,500	20,323.62	10,042.71	2,838.07	-646.10	-645.73
长春欧亚易购文化传媒有限公司	子公司	电子商务	1,700	1,709.57	870.19	317.66	2.48	6.21
长春万豪信息科技有限公司	子公司	电子产品销售及维护	1,000	1,286.28	1,256.72	1,367.75	176.13	167.31
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心	子公司	综合百货	32,400	34,212.02	30,571.07	3,614.52	-484.32	-426.22
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	子公司	综合百货、地产开发	18,000	74,708.77	48,296.85	4,405.69	-374.04	-291.80
长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	子公司	综合百货	100,000	271,988.84	61,503.52	108,571.76	-3,602.98	-4,491.33
白山市合兴实业股份有限公司	子公司	综合百货	3,025	53,622.49	32,921.54	27,108.74	3,144.07	2,313.91
北京欧亚商贸有限公司	子公司	综合百货	10,000	13,627.75	3,178.29	2,648.54	-439.35	-432.02
郑州百货大楼股份有限公司	子公司	综合百货	3,500	37,990.46	16,348.23	2,513.55	-299.71	-132.84
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	子公司	综合百货	10,541.2565	86,199.15	50,554.65	36,025.65	673.88	758.53
西宁大十字百货商店有限公司	子公司	综合百货	9,763.1	54,572.20	29,277.50	9,839.24	-653.73	-571.30
上海欧诚商贸有限公司	子公司	综合百货	10,000	9,995.57	9,990.57	-	-0.04	-0.04
济南欧亚大观园有限公司	子公司	综合百货	12,000	40,507.02	14,374.50	1,956.28	-451.44	-239.51

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
济南欧亚大观园有限公司	非同一控制下企业合并	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得3,864.35万元;购买日至年末实现营业收入1,956.28万元、净利润-326.43万元。
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	非同一控制下企业合并	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得773.50万元;购买日至年末实现营业收入3,144.00万元、净利润4.16万元。

其他说明

√适用 □不适用

1、根据本公司第九届董事会 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，本公司对该项长期股权投资采用权益法核算。鉴于对济南欧亚大观园的授权管理期限已到期，2025 年 1 月 1 日，本公司收回济南欧亚大观园的经营管理权，对其行使日常财务和经营决策权并形成控制，济南欧亚大观园由本公司的联营企业变更为控股子公司，并将其纳入合并报表范围。

2、2025 年 9 月，本公司之子公司欧亚沈阳联营以 1,680 万元的价格受让自然人股东持有的欧亚长青认缴 17.52% 的股权，交易完成后，沈阳联营持有欧亚长青认缴 58.39% 股权（实缴持股比例为 65.89%），并对其经营管理和财务形成实质控制，故将其纳入合并报表范围。沈阳联营在购买日之前原持有股权的取得成本为 4,700 万元，认缴持股比例 40.87%（实缴持股比例为 43.62%），合并日前采用权益法核算。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

本公司为商贸企业，受行业发展、宏观经济形势、货币资金政策导向、居民收入水平、社会购买力及行业竞争格局等因素影响较为紧密。

在“十四五”规划收官之年，全球经济发展环境复杂，我国经济顶压前行，经济运行总体平稳、稳中有进。根据第十四届全国人民代表大会第四次会议通过的政府工作报告显示，国内生产总值首次跃上 140 万亿元新台阶，比上年增长 5.0%。经济发展向好，其中伴随扩内需、稳就业、反内卷等系列政策落地，形成推动发展的良好合力，夯实了运行基本盘。

同时，当前国际政治经济形势仍然复杂多变，我国面临少有的外部冲击挑战和内部诸多问题叠加形势。国际层面，经贸环境急剧变化，单边主义、保护主义升级，市场预期受到波动影响，对外贸易明显承压；国内层面，经济深刻转型，深层次结构性矛盾问题持续显现，就业及住房市场压力传导及消费偏好转向趋于理性等背景下，居民消费信心偏弱，有效消费需求仍显不足。

零售行业内部继续呈现激烈竞争态势，各业态表现持续分化，AI 消费、情绪经济、新质零售等新业态，正在重塑消费选择逻辑。2025 年以来，线上零售继续保持增长态势，龙头电商采取聚焦即时零售、整合渠道、深化供应链等措施巩固行业领先地位。此消彼长之间，实体零售面临更加激烈的竞争，传统百货及超市业态调改压力仍然较大。

长期来看，行业格局重构过程中也蕴藏着新机遇，消费市场将形成“需求牵引技术、技术创造需求”的循环。国家层面持续关注消费对 GDP 的提升拉动作用，继续把扩大内需工作摆在首位，强调“坚持内需主导，建设强大国内市场”，深入实施提振消费专项行动，扩大优质商品和服务供给等系列要求：从 2025 年 9 月九部委《关于扩大服务消费的若干政策措施》至 10 月商务部等《城市商业提质行动方案》，政策层面对服务业

的支持力度正在持续加大。消费市场规模持续扩大，结构持续优化，新型消费方兴未艾，预计将释放较大的消费潜力。

面对内外部环境的复杂变化，公司将主动识变应变，开拓市场，通过持续夯实主业根基，提升核心竞争力，增强经营韧性，全力应对市场挑战，推动企业在稳健运行与可持续发展中不断提升价值，切实增强投资者获得感。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2026 年作为“十五五”规划开局之年，是公司调整迈向高质量发展的关键之年。公司继续以“抓实字立长久根基，上水平建百年伟业”为长期工作总基调，以“注重流程、注重标准、注重效果”为全年工作总思路，牢牢把握“稳运营、降成本、防风险、提效能”核心要求，全面提升商品力，在巩固调改成效的基础上，推动经营管理从“单点突破”向“系统能力”全面跃升。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026 年，公司董事会努力做好以下重点工作：

1、提升信息披露质量

真实、准确、完整的在指定媒体披露定期报告及临时报告，加强信息披露的针对性、有效性，切实维护投资者的知情权。

2、加强投资者关系管理

加强与股东、主流媒体、监管机构的沟通，履行公司的职责，强化投资者关系管理，提升各类投资者对公司的了解和认同。

3、完善董事、高管薪酬管理制度

按照监管部门的要求，公司结合行业水平、发展策略、岗位价值等因素合理确定董事、高管的薪酬分配比例，明确薪酬确定依据和具体构成，

其中绩效薪酬占比不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的百分之五十。

4、持续学习，提高公司治理水平

持续组织全体董事、高管参加监管部门和协会举办的线上线下履职培训，了解最新监管政策，提升董事和高管的合规意识，推动公司治理务实高效。

5、推进企业健康发展

2026 年，公司将围绕“注重流程、注重标准、注重效果”的年度方针，聚焦主业、深耕内功。

(1) 盘活资产 提升资产价值

加大存量资产管理力度，通过优化配置、项目置换、转让等方式加强存量资产盘活与低效资产处置，活化资金，优化资产结构。推进四平欧亚购物中心续建项目、欧亚江源续建项目。

(2) 夯实调改 提升运营效率

2026 年公司要稳步推进门店标准化建设，总结已验证成功调改经验使之流程化，加强门店分级管理，以标准化的运营不断提升经营效果。**商都系列**要强化品牌维护与会员维护双轮驱动，长春商都持续巩固高端定位，深化会员运营体系，外阜门店要跟进调改，增强区域市场占有率。**卖场系列**要推进 7 万平方米门店调整，布局银发经济、低空经济等新赛道，强化人气效益的同时培育新的盈利增长点。**连锁系列**要打造优质社区 MALL，超市业态延续“大生鲜”战略，全力构建全域协同营销生态，提升客流转化效率。**营销分公司**要全面整合商品资源，统筹商品采购议价，提升经营管理能力。

(3) 自采自营 提升商品力

深化供应链整合，筑牢商品力根基。守品质扩规模，推进“大采购”体系建设，围绕采购价格、销售、利润等核心指标，提升毛利率和库存周转率；挖源头降成本，加快自有品牌开发，加快中央厨房与肉禽加工中心等建设，实现核心品类采购成本可控、品质可溯；拓客源提服务，深耕生

鲜供应链，优化集采中心运营，持续推动外阜核心门店“一周三配”，将鲜度优势转化为客流优势。引进特色多元场景，实现商品场景化，打造差异化商品矩阵，力争自有品牌销售利润占比实现双突破。

(4) 招商稳商 提升盈利能力

公司三大系列要聚焦品牌提质、业态优化、空铺填补等目标，“带着营运思维做招商”，精准开展招商稳商工作，切实提升品牌存活率、销售贡献率，全年有计划、有进展、有成效。**百货业态**要重点引进户外运动、高端美妆等契合消费趋势的品牌，提升品牌能级与硬度；**家电业态**要深化与头部品牌战略合作，紧跟以旧换新及国补政策，布局 AI 新兴领域，抢抓行业发展机遇；**超市业态**要聚焦商品力，优化品类经营，拓宽盈利渠道，筑牢盈利基本盘；**餐饮业态**要打造特色餐饮街区，提升门店烟火气与消费体验感，增强引流集客能力。

(5) 数字赋能 提升竞争力

2026 年公司要以数字化转型驱动企业高质量发展。**一是**持续深化“一店一单”数字驱动模式，为门店建立动态经营档案，以全流程数据闭环确保“三个注重”刚性落地。**二是**探索 AI 赋能新场景，围绕生鲜知识库、标准化运营、促销出清等核心业务，打造企业级 AI 智能体，拓展智能培训与 AI 问数工具应用。**三是**升级超市 ERP 系统，全面上线电子档案与电子合同，构建全链路数字化运营体系，推动线上线下一体化运营，协同增效。**四是**快速实现线上业务增长，大幅提升短视频曝光量、直播带货等，持续增强数字化营销能力，让数字赋能企业高质量发展。

(6) 多维管理 提升发展动能

公司继续推行精细化管理，**一要**全员、全流程降本增效，深化能源集中采购与节能改造，探索“零投入节能改造”等创新模式，进一步压降成本。**二要**加强资金监管，防范财务风险，严格应收账款和库存管控，以稳健的现金流支撑主业发展。**三要**健全监督考核机制，建立薪酬机制、激励机制，优化绩效挂钩机制。**四要**夯实会员根基，通过会员标签体系与精准

画像，深度优化消费者服务体验，夯实客户基础。**五要**筑牢安全防线，压实责任节点，强化闭环管理，为企业提质增效提供全域保障。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济风险：国内经济转型升级中结构性矛盾持续存在，对商业零售行业形成多重制约，但国家稳增长政策持续发力、内需潜力稳步释放，经济长期向好的基本面没有改变。公司顺应政策导向，跟进经营策略，有望在宏观波动中把握结构性机遇，实现韧性成长。

2、市场竞争风险：在商圈持续分化与新兴商业体冲击下，存量客群维系成本上升与增量市场开拓受阻的双重压力将加剧公司的市场竞争风险。压力伴随动力，公司正主动匹配服务能级，以差异化体验增强客户黏性，在竞争中保持区域优势的市场地位。

3、行业竞争风险：新型零售模式加速迭代，传统渠道承压不减，同业对于头部品牌、新兴网红品牌的争夺进入白热化阶段。但挑战之中蕴藏转机，公司积极把握线上线下融合趋势，发挥实体店面优势，打造多元化消费场景，将外部竞争压力转化为内部升级动能。

4、消费趋势风险：消费升级与技术创新驱动零售业从“商品交易”向“场景体验”深刻转型，线上商家亦纷纷布局线下体验店，导致传统商圈流量被不断分流、切割。公司审时度势，主动布局体验式消费，持续培育自有品牌建设，将创新从新转化为价值增长的新引擎。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

2025 年，公司董事会依据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关规定的要求，不断完善公司治理结构和调改经营管理体系，完成了董事会报告期内的各项任务，促进了公司的规范运作和持续健康的发展，保障了公司和全体股东的整体利益。

（一）董事会的履职情况

1、董事会各专门委员会履职情况

报告期内，全体董事认真履职、勤勉尽责，重大事项严谨把关，执行股东会决议并贯彻落实。

董事会审计委员会召开五次会议，审议和出具了关于年度审计报告及续聘审计机构、第一季度报告、半年度报告、第三季度报告等审议意见。董事会提名委员会对十一届三次董事会涉及的高管提名等事项进行了事前审议，并出具了审议意见。薪酬与考核委员会对公司董事、高管薪酬进行了审核，认为管理层的年度薪酬执行合理，发放程序合规。董事会战略委员会在报告期对自身相关的职责权限、决策程序、议事规则等事项进行了内部交流与探讨。董事会各专门委员会，在公司决策中发挥了积极的作用。

2、重大事项严谨把关，程序合法合规

董事会能够通过召开定期或临时会议实施经营决策行为，督促经理层按照工作目标开展经营活动；能够认真执行股东会决议，确保各项决策部署落实到位。

（1）公司治理机构的调整：全资子公司欧亚沈阳联营对其联营企业欧亚长青自然人股东持有的 17.52%的股权进行收购，收购后，欧亚沈阳联营持有欧亚长青 58.39%股权，对其经营管理和财务形成了实质控制，

提高了该公司的整体经营能力。

(2) 申请授信额度事项：2025 年度，公司在有合作的 18 家金融机构中累计授信额度为 149.65 亿元，实际使用 80.66 亿元，占比 53.90%，同比减少 9.05 个百分点，为公司业务发展提供资金保障的同时也节省了财务费用。

(3) 提供担保事项：董事会为子公司发生的累计 23.76 亿元担保事项履行了相应决策程序，其中：为子公司综合授信提供的担保金额 21.78 亿元，为子公司向融资租赁公司申请融资业务提供的担保金额 1.98 亿元，满足了子公司的日常经营和筹资需要。

3、公司治理持续优化

公司按照监管部门的统一部署，取消了监事会，董事会审计委员会承接了监事会的职能。同时对董事会专门委员会委员进行了相应调整，对《公司章程》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会议事规则》和《股东会议事规则》等相应条款进行了共 23 个章节 77 页内容的大批量修改，优化了制度建设。

4、内部控制达到预期目标

公司通过日常巡查、专项审计相结合的方式自检自查，确定重点监督、关注项目的审计范围，全过程程序化、规范化，达到查错纠弊、促进管理的效应。建立良好的内部沟通机制，发挥了内部控制体系建设中的协同效应，达到了公司治理体系规范的预期目标。

5、较好完成信息披露工作

在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站等法定信息披露媒体发布定期报告和临时报告 37 次，公司重要事项等非公告上网 25 次。公告保证了信息披露的真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，提升了信息披露质量。

6、促进投资者关系工作

（1）多种形式维护投资者关系

公司通过咨询电话、电子邮箱、微信、现场调研等多种方式，与投资者互动，包括公司的经营管理、战略发展等情况；在上证 E 互动平台，回复投资者提问百余个，坚持正面引导，保护投资者权益，传播价值导向等正确投资理念，增进了二级市场对公司的了解和认同。

（2）积极参加业绩说明会

公司总经理、董秘、总会计师积极出席业绩说明会，参加了吉林辖区网上集体业绩说明会、上交所路演“消费焕新”主题活动月、举办了年度业绩暨现金分红说明会等与投资者互动活动，实事求是介绍企业运营情况，展示企业的竞争优势和发展前景，吸引更多投资者，多次活动回复率均达 100%。

（3）接待现场调研稳妥有序

董事会接待了在资本市场具备一定影响力的机构投资者的调研，面对面就采销规划、业态调改、同行业竞争、分红政策、冰雪经济拉动效应等问题进行了交流与探讨；实地踏查走访门店，查看一线经营管理实貌，培植了机构投资者对公司的情感认知。

7、完成了年度利润分配工作

董事会高度重视利润分配工作，报告期实施了每 10 股派发现金红利 1 元（含税）的利润分配方案，并与证券登记公司、上交所对接实施分红流程，向股东分配股利 1,590.88 万元，保持了公司上市 32 年的利润分配的连续性和稳定性。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
曹和平	董事长	男	69	1992-8-8	2027-5-20	7,932,146	7,932,146	0		200	否
赵首洋	副董事长、总经理	男	55	2024-5-21	2027-5-20					165	否
于惠舫	副董事长	女	62	2018-5-10	2027-5-20	185,870	185,870	0		150	否
于惠舫	副总经理	女	62	2000-5-31	2027-5-20						
王雷	董事	男	56	2024-5-21	2027-5-20					0	是
苏焱	董事	女	59	2021-5-13	2027-5-20	143,000	143,000	0		100	否
苏焱	董事会秘书（副总）	女	59	2018-5-10	2027-5-20						
刘晓宇	职工董事	男	43	2024-5-21	2027-5-20					12.45	否
于莹	独立董事	女	58	2021-5-13	2027-5-20					6	否
王和春	独立董事	男	60	2021-5-13	2027-5-20					6	否
王树武	独立董事	男	50	2021-5-13	2027-5-20					6	否
黄永超	副总经理	男	55	2025-11-26	2027-5-20	10,900	10,900	0		150	否
邹德东	副总经理	男	61	2020-5-20	2027-5-20	22,300	22,300	0		150	否
周伟	副总经理	男	57	2018-5-10	2027-5-20	10,000	10,000	0		150	否
曹乃文	副总经理	女	41	2021-5-13	2027-5-20					100	否
韩淑辉	总会计师（副总）	女	58	2018-5-10	2027-5-20	40,000	40,000	0		100	否
高岗	首席信息官（副总）	男	49	2021-5-13	2027-5-20	30,000	30,000	0		100	否
合计	/	/	/	/	/	8,374,216	8,374,216	0	/	1,395.45	/

姓名	主要工作经历
曹和平	硕士研究生学历，正高级经济师、高级政工师职称。曾任长春市百货公司组织部副部长，长春市汽车城百货大楼党委书记、总经理，长春欧亚集团股份有限公司董事长、总经理、党委书记。现任长春欧亚集团股份有限公司董事长、党委书记。
赵首洋	研究生学历。曾任长春市人民政府督查室副主任、办公厅正处级秘书、金融证券工作办公室金融处处长（期间挂职长春九台经济开发区任副主任）、民生工作办公室主任、副秘书长，长春水务(集团)有限责任公司党委书记、董事长，长春水务投资发展集团有限公司党委书记、董事长，长春市国资委党委书记、主任。现任长春欧亚集团股份有限公司副董事长、总经理。
于惠舫	研究生学历，正高级经济师、高级政工师职称。曾任长春市汽车城百货大楼人事处处长，长春欧亚集团股份有限公司副总经理、长春市汽车城百货大楼副总经理，长春欧亚集团股份有限公司董事、副总经理。现任长春欧亚集团股份有限公司副董事长、副总经理，长春欧亚集团商业连锁经营有限公司党委书记。
王雷	本科学历（农学学士）。曾任长春市发展和改革委员会副主任、党组成员。现任长春欧亚集团股份有限公司董事，长春市国有资本投资运营(集团)有限公司党委副书记、董事、总经理兼长春未来科技创新集团有限公司董事、总经理。
苏焱	研究生学历，正高级经济师、高级政工师职称。曾任长春汽车城百货股份有限公司团委干事、副书记，长春欧亚集团股份有限公司证券部副主任，欧亚商都工会主席，长春欧亚集团股份有限公司董事、欧亚卖场副总经理，长春欧亚集团股份有限公司业务处处长、证券办主任。现任长春欧亚集团股份有限公司董事会秘书（副总）。
刘晓宇	本科学历。曾任美的制造有限公司广州分公司业务经理、深圳分公司副总经理、东莞分公司总经理、吉林分公司总经理；欧亚商业连锁超市营运部、百货营运部部长助理；全质办副主任全质办主任等职。现任长春欧亚集团股份有限公司职工董事，长春欧亚集团商业连锁经营有限公司全质采购招标部部长。
于莹	博士学位，具有律师执业资格。现任吉林大学法学院教授、博士生导师。长春市第十四届、第十五届、第十六届人民代表大会代表、长春市人民代表大会常委会法制委员会副主任委员。长春市人民政府法律顾问。中国商业法研究会副会长、吉林省商法学研究会会长。长春市、厦门市、大连市、哈尔滨市仲裁委委员。现任长春欧亚集团股份有限公司独立董事。
王和春	清华大学学士、长春光机所硕士学位，注册会计师、资产评估师职称。曾任长春光机所二室助理研究员，长春会计师事务所涉外部副主任，长春恒信会计师事务所评估部主任，吉林春惠会计师事务所副主任会计师，吉林华安会计师事务所副所长，中油吉林化建工程股份有限公司（现更名为山煤国际能源集团股份有限公司）第三届董事会独立董事。现任吉林万隆会计师事务所有限责任公司所长、长春欧亚集团股份有限公司独立董事。
王树武	学士学位，高级经济师职称。曾任吉林省武警第 5 支队士官，吉林省农业银行职员。现任吉林省泰华电子股份有限公司董事长、长春市北亚航空发展有限公司董事长、吉林省长发航空产业有限公司董事长、长春欧亚集团股份有限公司独立董事。吉林省第十二届政协委员，长春市第十五届、第十六届人大代表、财经委委员，长春市无人机协会会长。

黄永超	大学学历，硕士学位。曾任吉林市人民政府食品行业管理办公室副主任、党组成员，吉林市人民政府医药食品行业管理办公室副主任、党委委员，吉林市企业改革办公室副主任兼吉林市人民政府国有资产监督管理委员会副主任、党委委员，吉林省人民政府国有资产监督管理委员会统计评价处副处长，长春市人民政府国有资产监督管理委员会副主任、党委委员，长春市人民政府国有资产监督管理委员会主任、党委书记，长春欧亚集团股份有限公司监事会主席。现任长春欧亚集团股份有限公司副总经理。
邹德东	研究生学历，正高级工程师职称。曾任长春市公路管理处工程大队技术员、工区主任，长春市公路管理处科长、长春市交通工程质量监督站副站长、长春市环城公路管理段段长、长春市公路工程处处长、党委书记，长春路桥建设集团有限公司总经理、党委书记，长春市交通运输局副局长、长春市园林绿化局局长，长春市人民政府副秘书长，长春市轨道交通集团有限公司董事长、党委书记，长春欧亚集团股份有限公司副总经理、总经理、副董事长。现任长春欧亚集团股份有限公司副总经理。
周伟	研究生学历，电子工程师职称。曾任中国共产主义青年团吉林省委员会学校部、宣传部部长，长春欧亚集团股份有限公司总经理助理兼欧亚益民商厦总经理，长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司总经理，长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都常务副总经理，吉林省欧亚中吉商贸有限公司总经理、香港欧亚中吉有限公司总经理。现任长春欧亚集团股份有限公司副总经理兼长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都总经理，吉林省欧亚中吉商贸有限公司总经理，香港欧亚中吉有限公司总经理。
曹乃文	法学博士学位。曾任香港立法会议员助理，仲良集团有限公司法务顾问。现任长春欧亚集团股份有限公司副总经理。
韩淑辉	大学本科学历，高级会计师职称。曾任长春化工原料采购有限公司会计，长春市汽车城百货大楼营业员、核算员、会计、财务部副部长、财务部部长，长春欧亚集团股份有限公司财务部部长、财务处处长助理、副处长、处长，吉林省欧亚中吉商贸有限公司董事、财务总监。现任长春欧亚集团股份有限公司总会计师（副总）、财务处长，吉林省欧亚中吉商贸有限公司董事、财务总监。
高岗	大学本科学历。曾任内蒙古呼和浩特市建设银行支行职员，北京南北财务科技有限公司职员，北京长益科技技术有限公司总经理助理，长春欧亚集团股份有限公司信息工程总监、长春欧亚集团股份有限公司总经理助理。现任长春欧亚集团股份有限公司首席信息官（副总）。

其它情况说明

√适用 □不适用

报告期，公司于 11 月 26 日召开了十一届四次董事会，审议通过了关于《聘任副总经理的议案》，聘任黄永超为副总经理。

临时公告刊登在 2025 年 11 月 27 日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

适用 不适用

2、在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
于莹	吉林大学法学院	教授、博士生导师	1992-7	-
王和春	吉林万隆会计师事务所有限责任公司	所长	2012-4	-
王树武	吉林省泰华电子股份有限公司	董事长	2016-12	-
王树武	长春市北亚航空发展有限公司	董事长	2019-3	-
王树武	吉林省长发航空产业有限公司	董事长	2019-8	-
王雷	长春市国有资本投资运营(集团)有限公司	党委副书记、总经理	2022-8	-
王雷	长春未来科技创新集团有限公司	董事、总经理	2023-9	-
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

适用 不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事、高管人员的薪酬由董事会制订方案，股东会审议批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会对年度报告中披露的公司董事、高级管理人员的薪酬进行了审核。认为公司年度高管薪酬管理制度的执行情况经薪酬与考核委员会审核，年度高级管理人员的薪酬严格执行了公司薪酬管理的有关规定，发放程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	由董事会依据公司的盈利水平、资产规模、发展速度及各董事、高级管理人员承担的岗位责任和取得的绩效确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	本报告期，具体已发放情况详见“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	本报告期，董事、高级管理人员实际获得的税前报酬合计 1,395.45 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025 年度，公司严格按照既定制度，对全体在职董事、高级管理人员进行了年度绩效考核，考核结果已经公司董事会审议通过，薪酬已按考核结果执行。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄永超	副总经理	聘任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
曹和平	否	6	6	4	0	0	否	2
赵首泮	否	6	6	4	0	0	否	2
于惠舫	否	6	6	4	0	0	否	2
王雷	否	6	6	5	0	0	否	2
苏焱	否	6	6	4	0	0	否	2
刘晓宇	否	6	6	4	0	0	否	2
于莹	是	6	6	4	0	0	否	2
王和春	是	6	6	4	0	0	否	2
王树武	是	6	6	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王和春、王树武、王雷
提名委员会	于莹、王和春、王树武、曹和平、于惠航
薪酬与考核委员会	王树武、于莹、王和春、苏焱、刘晓宇
战略委员会	曹和平、于莹、王树武、赵首洋

(二) 报告期内审计委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-1-10	关于公司 2024 年度审计工作的有关事项	1、同意公司财务核算中心关于 2024 年财务审计工作的时间安排。 2、要求公司内审处执行关于 2024 年内部控制审计工作的时间安排，并在内部控制审计工作中，不定期和会计师事务所对内部控制工作进行沟通。 3、要求信永中和在规定的时间内完成公司财务会计报表和内部控制审计工作，并分别出具审计报告。	-
2025-4-16	关于公司 2024 年度审计报告及续聘审计机构的意见	1、信永中和按照公司审计工作的时间安排，完成了 2024 年度财务报表和内控审计工作，分别出具了无保留意见的初步审计意见。审计委员会审议了公司 2024 年度财务报告、内控报告和初步审计意见，认为信永中和出具的上述文件符合公司的实际情况，公允地反映了公司 2024 年度的财务状况和经营成果，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、根据信永中和对公司 2024 年度的审计情况，公司董事会审计委员会对信永中和的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力进行了较为充分的了解和审查，在查阅了信永中和的基本情况、资格证照和诚信记录等相关信息后，认为其具备证券、期货相关业务执业资格，具备审计的专业能力和资质，能够满足公司年度审计要求；此次续聘会计师事务所符合公司审计工作的安排需要，理由充分恰当；同意向公司董事会提议续聘信永中和为公司 2025 年度财务报告及内部控制审计机构。审计费用 210 万元，其中：财务报表审计费用 140 万元，内部控制审计费用 70 万元。同意将上述事项提交公司十一届三次董事会和 2024 年年度股东会审议。	-

2025-4-28	关于公司《2025年第一季度报告》的审议意见	审计委员会全面了解和审议了公司《2025年第一季度报告》后认为：公司《2025年第一季度报告》公允地反映了公司本季度的财务状况和经营成果，其所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同意将上述议案提交公司第十一届董事会 2025 年第一次临时会议审议。	-
2025-8-22	关于公司《2025年半年度报告和摘要》的审议意见	审计委员会全面了解和审议了公司《2025年半年度报告和摘要》后认为：公司《2025年半年度报告和摘要》公允地反映了公司半年度的财务状况和经营成果，其所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同意将《2025年半年度报告和摘要》提交公司第十一届董事会 2025 年第二次临时会议审议。	-
2025-10-28	关于公司《2025年第三季度报告》的审议意见	审计委员会全面了解和审议了公司《2025年第三季度报告》后认为：公司《2025年第三季度报告》公允地反映了公司 2025 年第三季度的财务状况和经营成果，其所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同意将《2025年第三季度报告》提交公司第十一届董事会 2025 年第四次临时会议审议。	-

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-11-26	关于对十一届四次董事会提名相关人员的审议意见	提名委员会认为：提名充分了解了被提名人的教育背景、工作经历和专业素养等综合情况。经审阅上述人员的简历及基本情况，未发现其中有《公司法》及《公司章程》规定不得担任上市公司相关职务的情形，其任职资格符合担任上市公司相关职务的条件，符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。同意相关提名。	-

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-4-16	关于对公司董事及高级管理人员薪酬审核相关问题的审核意见	1、董事会薪酬与考核委员会审查了年度公司董事、高级管理人员的薪酬政策，并根据其岗位的主要范围、职责、重要性，进行了年度绩效考评。 2、薪酬与考核委员会对年度报告中披露的公司董事和高级管理人员的薪酬进行了审核。认为公司年度董事、高级管理人员的薪酬严格执行了公司薪酬管理的有关规定，发放程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。	-

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	859
主要子公司在职员工的数量	7,328
在职员工的数量合计	8,187
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	5,272
技术人员	638
财务人员	371
行政人员	1,906
合计	8,187
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	51
大学本科	1,455
大专	2,177
中专（含高中）及以下	4,504
合计	8,187

(二) 薪酬政策

适用 不适用

为顺应企业发展的整体战略，不断规范和提升企业薪酬策略设计与应用，构建契合企业实际的薪酬绩效体系。实行“依岗定薪、岗变薪变、绩效优先、薪效挂钩”的动态管理基本运作规则，兼顾内部公平性与外部竞争性，充分发挥收入分配、绩效管理在体现员工价值中的激励作用。同时，根据相关法律法规规定，结合公司经营状况的变化而作相应的调整，以适应公司进一步的发展需要。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司着眼企业发展大局，以宏观政策、行业规范、企业文化为指导，以坚持针对性、实效性为原则，以提高员工业务技能和职业素养为重点，组织开展培训工作，深入实施人才强企战略，不断优化员工队伍结构。

公司加强培训管理，以“先培训后上岗”和“培训、考核、使用”一体化为主导，建立分层级、分类别的培训体系，坚持定期培训，灵活采取“线上+线下”、“内训+外训”等培训方式，提素质、强本领、精技能，促进员工成长成才。规划中远期培训，制定实施为企业未来发展储备、培养“领袖集群”的“龙兴计划”，建强企业持续健康发展的人才梯队，为公司发展凝聚力量。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

本报告期，公司根据 2024 年年度股东会决议，实施了《2024 年度利润分配方案》，以 2024 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 1.00 元（含税），共计发放红利 15,908,807.50 元。

临时公告刊登在 2025 年 7 月 2 日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

公司拟定的 2025 年度利润分配预案是：以 2025 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 1.00 元(含税)，预计派发现金红利 15,908,807.50 元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

2025 年度利润分配预案是基于公司当前发展特点和财务状况，充分考虑维护全体股东利益、公司现阶段经营与长期发展需要的前提下由董事

会提出的利润分配预案，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关要求。

临时公告刊登在 2026 年 4 月 18 日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	不适用
现金分红金额（含税）	15,908,807.50
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-51,799,880.13
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	不适用
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	15,908,807.50
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	49,317,303.25
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	49,317,303.25
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-20,294,253.40
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-51,799,880.13
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,585,870,009.50

九、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2025 年，公司严格遵循内部控制规范要求，以风险防控为核心、制度建设为基础、流程优化为抓手，持续健全完善内部控制体系。通过系统梳理、完善业务流程，确保员工日常操作有据可依、合规有序。在日常执行与监督中，对发现的问题及时整改、跟踪，确保各类漏洞及时整改到位。报告期内，公司通过内部控制评价和测试，反映出公司内部控制体系运行情况较好，对公司经营起到了指导、规范、控制和监督作用，未发生影响内控评价报告有效性结论的事项，达到了公司内部控制的的目的。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司的管理架构体系为公司及分、子公司二级管理模式。在二级管理架构体系下，重点在财务、人事和重大事项上对子公司实施控制和管理，以保证公司管理的高度集中。公司管理职能部门对子公司进行业务指导、工作检查，监督子公司职责的有效履行。

子公司按《公司法》和《公司章程》的规定，构建股东会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构。公司向子公司推荐董事、监事及高级管理人员。子公司的日常经营由总经理组织实施，根据公司的总体经营

计划独立负责的开展经营活动。公司制订了《重大事项管理的规定》，子公司对重要事项分别履行请示、报批职责。子公司发生重大事项符合公司《信息披露事务管理制度》规定标准的，视同公司行为，由公司董事会进行信息披露。子公司统一执行公司的财务会计制度，其会计报表纳入公司合并报表。公司对子公司实行内部审计制度，并实行绩效考核管理。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十一、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司《2025 年度内部控制评价报告》详见 2026 年 4 月 18 日上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十二、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十三、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十四、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺							否		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺							否		
与重大资产重组相关的承诺							否		
与首次公开发行相关的承诺							否		
与再融资相关的承诺							否		
与股权激励相关的承诺							否		
其他对公司中小股东所作承诺	其他	公司	坚持规范运作，不断提高公司治理水平。做好信息披露工作。坚持经营创新，努力提高经营质量，以良好的业绩回报股东。进一步加强投资者关系管理，使投资者了解公司。	2015年7月10日	否	不适用	是	不适用	不适用
其他承诺							否		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	140
境内会计师事务所审计年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘燕、谢淑影
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

报告期，公司续聘信永中和为2025年度财务报告及内部控制审计机构。

临时公告刊登在 2025 年 4 月 17 日、5 月 21 日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>分公司欧亚商都租入资产的关联交易。2025年4月15日，欧亚商都与自然人王丽滨签署了《协议书》，欧亚商都以租入建筑面积地下-2层每月每平方米30元人民币、地下-1层和地上1层每月每平方米226元人民币，月租金合计为874,001.80元人民币的价格，租入王丽滨名下的位于长春市朝阳区工农大路1128号欧亚商都三期6,988.66平方米商业服务用房。租期2年。</p>	<p>临时公告刊登在2025年4月17日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn。</p>

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 担保情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														

公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-9,079.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	237,578.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	237,578.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	106.69
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	90,345.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	126,238.16
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	216,583.16
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(1) 为全资子公司卫星路超市在兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 975 万元人民币、华夏银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 975 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(2) 为全资子公司柳影路超市在兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 975 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(3) 为全资子公司欧亚车百在交通银行股份有限公司吉林省分行流动资金贷款 5,000 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(4) 为全资子公司欧亚车百之全资子公司超市连锁在中国银行股份有限公司长春朝阳支行流动资金贷款 9,500 万元人民币、中国农业发展银行长春市春城支行流动资金贷款 34,095 万元人民币、招商银行股份有限公司长春分行开具国内信用证 19,000 万元人民币、上海浦东发展银行股份有限公司长春分行开具国内信用证 10,000 万元人民币、吉林银行股份有限公司开具国内信用证 9,000 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(5) 为子公司欧亚卖场在吉林银行股份有限公司流动资金贷款 32,900 万元人民币、吉林农村商业银行股份有限公司长春城区支行流动资金贷款 4,940 万元人民币、中国银行股份有限公司长春朝阳支行流动资金贷款 15,000 万元人民币、盛京银行股份有限公司长春景阳支行流动资金贷款 20,000 万元人民币、中信银行股份有限公司长春分行流动资金贷

款 2,000 万元人民币、华夏银行股份有限公司长春分行开具国内信用证 8,000 万元人民币、吉林银行股份有限公司开具国内信用证 4,500 万元人民币、广发银行股份有限公司长春分行开具国内信用证 12,000 万元人民币、远东国际融资租赁有限公司融资租赁交易 8,090 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月，邦银金融租赁股份有限公司融资租赁交易 11,650 万元人民币提供连带责任保证，保证期限为 60 个月；

(6) 为全资子公司商业连锁之全资子公司居然超市在中国光大银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 1,000 万元人民币、兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 975 万元人民币、华夏银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 925 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(7) 为全资子公司商业连锁之全资子公司欧亚二道在吉林农村商业银行股份有限公司长春城区支行流动资金贷款 4,900 万元人民币、兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 950 万元人民币、华夏银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 925 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(8) 为全资子公司商业连锁之全资子公司欧亚万豪在兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 950 万元人民币、吉林农村商业银行股份有限公司长春城区支行流动资金贷款 4,900 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(9) 为全资子公司欧亚易购在华夏银行股份有限公司长春分行流动资金贷 825 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(10) 为全资子公司欧亚合隆商超在中国光大银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 930 万元人民币、兴业银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 800 万元人民币提供连带责任保证，保证期限均为 36 个月；

(11) 为全资子公司通化欧亚在中国工商银行股份有限公司通化新华支行流动资金贷款 5,900 万元人民币提供连带责任保证，保证期限为 36 个月；

(12) 为全资子公司吉林欧亚在中国光大银行股份有限公司长春分行流动资金贷款 4,998 万元人民币提供连带责任保证，保证期限为 36 个月。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

1、本报告期，公司获悉控股股东商业公司之控股股东长春市国有资本投资运营（集团）有限公司更名为长春市国有资本运营集团有限责任公司。本次更名是根据长春市政府部署要求，不涉及公司控股股东及实际控制人的变更事项，不会对公司产生任何影响。

2、本报告期，商业公司在中国结算与吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行办理了公司 17,500,000 股解除质押手续，并将到期标的股份继续向同一金融机构申请质押，期限三年，质押融资资金用于补充商业公司控股股东的营运资金。

临时公告刊登在 2025 年 11 月 1 日、6 日的上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	25,911
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,738
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）

持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份 状态	数量	
长春市汽车城 商业有限公司	0	39,045,996	24.54	0	质押	17,500,000	国家
曹和平	0	7,932,146	4.99	0	无		境内自 然人
长春市朝阳区 双欧机械制造 有限公司	0	3,305,500	2.08	3,305,500	未知		其他
卢丽	-435,000	2,415,000	1.52	0	未知		境内自 然人
长春市兴业百 货贸易公司	0	2,113,558	1.33	0	未知		其他
高盛公司有限 责任公司	867,433	1,160,499	0.73	0	未知		境外法 人
景义琼	946,600	946,600	0.60	0	未知		境内自 然人
郑梅芳	904,100	904,100	0.57	0	未知		境内自 然人

华泰金融控股（香港）有限公司—中国宏泽基金	684,100	684,100	0.43	0	未知		其他
张月娟	659,300	659,300	0.41	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
长春市汽车城商业有限公司	39,045,996			人民币普通股	39,045,996		
曹和平	7,932,146			人民币普通股	7,932,146		
卢丽	2,415,000			人民币普通股	2,415,000		
长春市兴业百货贸易公司	2,113,558			人民币普通股	2,113,558		
高盛公司有限责任公司	1,160,499			人民币普通股	1,160,499		
景义琼	946,600			人民币普通股	946,600		
郑梅芳	904,100			人民币普通股	904,100		
华泰金融控股（香港）有限公司—中国宏泽基金	684,100			人民币普通股	684,100		
张月娟	659,300			人民币普通股	659,300		
中国建设银行股份有限公司—华夏新锦绣灵活配置混合型证券投资基金	591,000			人民币普通股	591,000		
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动关系本公司不详。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	长春市朝阳区双欧机械制造有限公司	3,305,500	2026年4月27日	3,305,500	截止本公司第五次有限售条件流通股上市公告日前，偿还大股东代为支付的股改对价。
2	四平百货大楼股份有限公司	385,000	2026年4月27日	385,000	同上
3	长春市凤友果菜批发部	11,000	2026年4月27日	11,000	同上
4	吉林省白城市劳务合作开发公司	10,560	2026年4月27日	10,560	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		有限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动关系本公司不详。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	长春市汽车城商业有限公司
单位负责人或法定代表人	贾朔
成立日期	1991年11月27日
主要经营业务	经长春市国资委授权行使国有资产及国有股权经营管理；房屋租赁；装修工程施工
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

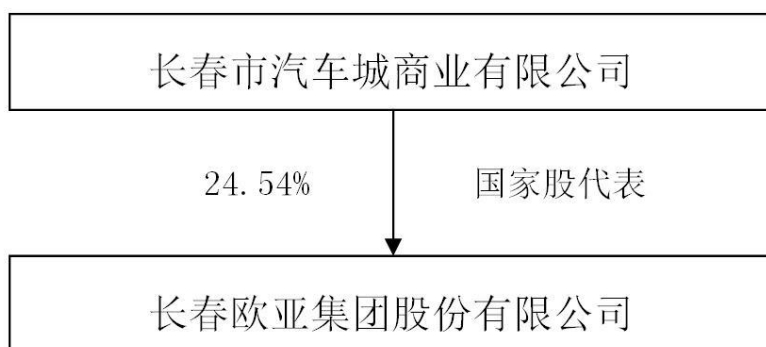
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	长春市人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	孙立彬
成立日期	2004年7月23日
主要经营业务	该委代表长春市人民政府对市属国有企业行使出资人职能
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

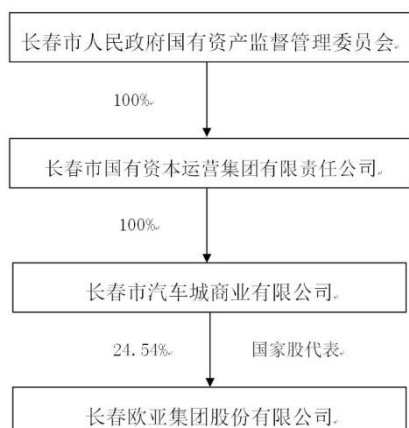
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

XYZH/2026CCAA2B0261

长春欧亚集团股份有限公司

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

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了欧亚集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求,我们独立于欧亚集团,并履行了独立性和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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>参见财务报表附注三、23 收入确认原则和计量方法及财务报表附注五、42 营业收入、营业成本。</p> <p>欧亚集团 2025 年度确认的营业收入为人民币 675,355.73 万元，商品流通行业收入占比较高。商品流通行业存在门店较多、单笔销售金额较小、交易频繁、交易以现金为主的典型特征，对信息系统具有较高的依赖性。此外，根据欧亚集团经营模式，涉及公司对自身在交易中是主要责任人还是代理人的判断。作为财务报表的重要信息之一，收入确认和计量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。</p>	<p>我们执行的主要审计程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 获取业务数据并与财务数据进行核对，确认是否一致； 4. 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； 5. 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； 6. 获取零售、租赁等各类收入进行抽样测试，检查合同、发票、结算单、出库单等支持性文件是否充分、适当，对公司在交易中的身份进行判断，评价收入金额是否准确、确认方法是否适当； 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 2025 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。

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

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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘燕

(项目合伙人)

中国注册会计师：谢淑影

中国北京

二〇二六年四月十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	708,438,152.90	786,766,945.28
交易性金融资产	七、2	12,472,900.00	13,389,508.00
衍生金融资产			
应收票据	七、3		500,000.00
应收账款	七、4	55,458,119.40	60,191,027.67
预付款项	七、5	191,642,766.41	214,235,773.04
其他应收款	七、6	85,318,510.87	95,885,509.27
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七、7	2,101,716,525.31	2,221,674,010.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	5,500,000.00	
其他流动资产	七、9	93,655,689.43	94,686,884.37
流动资产合计		3,254,202,664.32	3,487,329,658.41
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、10		5,500,000.00
长期股权投资	七、11	443,617,559.52	510,626,419.75
其他权益工具投资	七、12	174,763,279.83	176,808,459.01
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、13	132,304,024.72	147,090,336.14
固定资产	七、14	11,610,257,170.10	11,891,853,719.86
在建工程	七、15	650,555,865.13	594,968,012.25
使用权资产	七、16	1,002,044,969.08	887,555,493.59
无形资产	七、17	1,511,765,024.36	1,492,428,645.62
开发支出			
商誉	七、18	94,297,441.64	74,003,008.38
长期待摊费用	七、19	273,624,854.41	213,047,857.89
递延所得税资产	七、20	87,218,037.70	124,694,046.96
其他非流动资产	七、21	15,895,901.09	20,816,718.84
非流动资产合计		15,996,344,127.58	16,139,392,718.29
资产总计		19,250,546,791.90	19,626,722,376.70

流动负债：			
短期借款	七、23	4,193,283,658.51	5,053,462,458.00
应付票据	七、24	1,166,654,901.08	1,124,696,045.32
应付账款	七、25	1,226,658,417.71	1,355,345,862.28
预收款项	七、26	78,715,870.90	60,189,788.68
合同负债	七、27	2,765,704,695.16	2,756,720,285.86
应付职工薪酬	七、28	26,787,359.24	28,838,668.13
应交税费	七、29	67,128,691.81	78,723,951.76
其他应付款	七、30	1,798,204,800.27	1,966,817,734.63
其中：应付利息			
应付股利		15,396,698.47	17,939,371.36
一年内到期的非流动负债	七、31	409,170,598.97	1,038,316,788.47
其他流动负债	七、32	357,037,928.98	353,442,279.29
流动负债合计		12,089,346,922.63	13,816,553,862.42
非流动负债：			
长期借款	七、33	2,237,489,999.96	998,405,816.03
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、34	551,251,336.85	426,495,251.44
长期应付款	七、35	1,623,627.31	2,668,020.17
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、36	58,384,008.15	49,884,150.39
递延所得税负债	七、20	136,392,951.60	113,336,326.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,985,141,923.87	1,590,789,565.00
负债合计		15,074,488,846.50	15,407,343,427.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	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	七、38	407,729,890.28	407,729,890.28
其他综合收益	七、39	-1,056,394.55	206,712.88
盈余公积	七、40	79,544,037.50	79,544,037.50
一般风险准备			
未分配利润	七、41	1,581,491,105.83	1,645,918,084.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,226,796,714.06	2,292,486,800.53
少数股东权益		1,949,261,231.34	1,926,892,148.75
所有者权益（或股东权益）合计		4,176,057,945.40	4,219,378,949.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,250,546,791.90	19,626,722,376.70

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：长春欧亚集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		84,033,103.15	161,379,748.72
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	27,677,332.13	35,295,558.30
应收款项融资			
预付款项		120,657,358.94	120,760,346.85
其他应收款	十七、2	2,838,084,628.99	2,961,383,417.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货		254,291,583.91	258,905,781.25
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,337,199.73	3,370,870.84
流动资产合计		3,329,081,206.85	3,541,095,723.35
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	7,147,151,177.48	7,107,247,801.29
其他权益工具投资		26,158,588.82	27,648,144.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			91,073,818.83
固定资产		1,450,532,546.52	1,389,764,434.71
在建工程		140,932,156.54	140,557,104.76
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		36,914,319.82	73,249,995.82
无形资产		63,185,243.56	65,773,820.24
商誉			
长期待摊费用		2,002,295.70	2,999,703.30
递延所得税资产		20,285,493.73	26,858,592.12
其他非流动资产			4,341,223.73
非流动资产合计		8,887,161,822.17	8,929,514,638.80
资产总计		12,216,243,029.02	12,470,610,362.15

流动负债：			
短期借款		2,410,103,176.01	2,627,335,470.00
交易性金融负债			
应付票据		277,956,418.00	256,689,000.00
应付账款		349,313,725.00	449,894,004.17
预收款项		6,635,010.36	4,859,018.02
合同负债		437,377,900.70	442,348,819.89
应付职工薪酬		108,371.83	98,850.08
应交税费		1,710,662.04	2,362,983.12
其他应付款		4,579,921,390.34	4,849,369,070.29
其中：应付利息			
应付股利		1,416,438.97	1,413,268.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		270,187,986.21	898,243,956.58
其他流动负债		56,756,416.01	57,073,989.13
流动负债合计		8,390,071,056.50	9,588,275,161.28
非流动负债：			
长期借款		1,698,599,999.96	783,805,816.03
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,962,439.28	45,879,925.07
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		6,000,000.00	8,245,000.00
递延所得税负债		157,899.44	530,288.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,713,720,338.68	838,461,029.34
负债合计		10,103,791,395.18	10,426,736,190.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		287,475,813.51	298,039,672.03
其他综合收益		473,698.33	1,590,864.71
盈余公积		79,544,037.50	79,544,037.50
未分配利润		1,585,870,009.50	1,505,611,522.29
所有者权益（或股东权益）合计		2,112,451,633.84	2,043,874,171.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,216,243,029.02	12,470,610,362.15

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	七、42	6,753,557,325.98	7,010,644,321.13
其中：营业收入	七、42	6,753,557,325.98	7,010,644,321.13
二、营业总成本		6,478,613,664.00	6,676,704,560.92
其中：营业成本	七、42	4,144,920,436.26	4,261,780,925.11
税金及附加	七、43	227,809,587.87	234,963,915.32
销售费用	七、44	710,052,476.29	754,904,135.13
管理费用	七、45	1,011,463,636.87	1,020,858,742.56
财务费用	七、46	384,367,526.71	404,196,842.80
其中：利息费用		294,700,777.83	350,924,807.50
利息收入		3,523,618.46	23,620,494.21
加：其他收益	七、47	15,420,437.21	32,656,193.86
投资收益（损失以“－”号填列）	七、48	49,780,368.64	-2,044,445.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,883,211.67	-3,201,580.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、49	-916,608.00	-16,644,890.97
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、50	-7,539,634.70	6,969,920.32
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、51	-58,267,540.79	-81,795,389.24
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、52	2,354,553.10	3,507,558.88
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		275,775,237.44	276,588,707.63
加：营业外收入	七、53	5,948,054.62	8,623,310.93
减：营业外支出	七、54	34,516,922.98	19,445,679.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		247,206,369.08	265,766,338.66
减：所得税费用	七、55	158,285,185.56	177,431,564.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		88,921,183.52	88,334,774.07
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		88,921,183.52	88,334,774.07
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			

1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-51,799,880.13	-27,816,817.17
2. 少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)		140,721,063.65	116,151,591.24
六、其他综合收益的税后净额		-1,152,980.86	198,596.37
(一) 归属母公司所有者的其他综合 收益的税后净额	七、56	-1,050,843.28	-60,359.79
1. 不能重分类进损益的其他综合 收益		-946,620.23	-194,935.53
(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		-946,620.23	-194,935.53
(4) 企业自身信用风险公允价值 变动			
2. 将重分类进损益的其他综合 收益		-104,223.05	134,575.74
(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		-104,223.05	134,575.74
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合 收益的税后净额		-102,137.58	258,956.16
七、综合收益总额		87,768,202.66	88,533,370.44
(一) 归属于母公司所有者的综合 收益总额		-52,850,723.41	-27,877,176.96
(二) 归属于少数股东的综合收益 总额		140,618,926.07	116,410,547.40
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.3256	-0.1749
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.3256	-0.1749

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元,上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：曹和平 主管会计工作负责人：韩淑辉 会计机构负责人：韩淑辉

母公司利润表

2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	十七、4	2,445,167,140.34	2,495,691,147.94
减：营业成本	十七、4	2,055,161,716.06	2,052,073,523.71
税金及附加		32,774,168.13	30,302,087.46
销售费用		126,966,523.43	122,842,312.73
管理费用		122,501,577.74	118,077,760.66
财务费用		190,790,707.55	210,573,819.19
其中：利息费用		177,501,749.79	199,522,980.11
利息收入		909,283.13	973,271.97
加：其他收益		2,398,498.06	2,949,283.59
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	195,415,823.90	195,468,714.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,532,765.29	-2,754,198.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		543,094.22	-237,252.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,169.58	56,397.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		115,321,694.03	160,058,787.55
加：营业外收入		262,501.78	307,658.83
减：营业外支出		12,843,802.71	4,326,368.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,740,393.10	156,040,077.88
减：所得税费用		6,573,098.39	19,543,022.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,167,294.71	136,497,055.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		96,167,294.71	136,497,055.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-1,117,166.38	1,590,864.71
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-1,117,166.38	1,590,864.71
4. 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			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		95,050,128.33	138,087,919.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.60	0.86
（二）稀释每股收益（元/股）		0.60	0.86

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	七、57	14,747,614,481.57	15,233,117,016.06
收到的税费返还		12,497,855.42	712,520.70
收到其他与经营活动有关的现金		1,000,938,259.43	1,477,647,459.59
经营活动现金流入小计		15,761,050,596.42	16,711,476,996.35
购买商品、接受劳务支付的现金		11,635,628,330.64	12,081,299,342.20
支付给职工及为职工支付的现金		675,384,322.32	686,392,958.45
支付的各项税费		577,880,737.45	551,131,330.03
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	1,740,154,947.29	2,323,283,164.18
经营活动现金流出小计		14,629,048,337.70	15,642,106,794.86
经营活动产生的现金流量净额		1,132,002,258.72	1,069,370,201.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,750,592.88	3,380,749.89
取得投资收益收到的现金		3,510,954.43	2,286,365.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,444,364.90	1,658,346.50
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	七、57	26,263,667.63	
投资活动现金流入小计		45,969,579.84	7,325,462.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		318,003,554.67	405,023,978.45
投资支付的现金			19,650,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		318,003,554.67	424,673,978.45
投资活动产生的现金流量净额		-272,033,974.83	-417,348,516.39
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		7,587,558,898.51	7,833,473,616.18
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57		244,500,000.00
筹资活动现金流入小计		7,587,558,898.51	8,077,973,616.18
偿还债务支付的现金		7,870,795,344.75	8,445,244,290.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,076,747.94	504,347,834.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		148,540,102.52	135,833,358.10
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	170,331,575.14	97,648,878.46
筹资活动现金流出小计		8,500,203,667.83	9,047,241,002.93
筹资活动产生的现金流量净额		-912,644,769.32	-969,267,386.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-56,899.86	75,473.66
五、现金及现金等价物净增加额		-52,733,385.29	-317,170,227.99
加：期初现金及现金等价物余额		582,270,173.63	899,440,401.62
六、期末现金及现金等价物余额		529,536,788.34	582,270,173.63

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,467,204,205.92	4,467,990,763.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,621,129.12	1,202,701,552.55
经营活动现金流入小计		4,497,825,335.04	5,670,692,315.62
购买商品、接受劳务支付的现金		4,188,169,165.26	4,278,665,313.10
支付给职工及为职工支付的现金		94,985,713.15	89,695,826.03
支付的各项税费		65,522,775.57	50,371,249.39
支付其他与经营活动有关的现金		240,617,600.59	380,188,706.74
经营活动现金流出小计		4,589,295,254.57	4,798,921,095.26
经营活动产生的现金流量净额		-91,469,919.53	871,771,220.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		199,948,589.19	198,222,913.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,200.00	12,091.66
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		199,952,789.19	198,235,005.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,627,051.23	85,987,386.01
投资支付的现金			208,650,000.00
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			
投资活动现金流出小计		21,627,051.23	294,637,386.01
投资活动产生的现金流量净额		178,325,737.96	-96,402,380.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,094,778,416.01	3,328,841,286.05
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,094,778,416.01	3,328,841,286.05
偿还债务支付的现金		4,026,998,356.75	3,938,939,682.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		193,481,289.12	217,112,695.64
支付其他与筹资活动有关的现金		38,967,868.59	35,105,635.67
筹资活动现金流出小计		4,259,447,514.46	4,191,158,013.31
筹资活动产生的现金流量净额		-164,669,098.45	-862,316,727.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		110,421,879.05	197,369,766.89
六、期末现金及现金等价物余额			
		32,608,599.03	110,421,879.05

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

合并所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2025 年度											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年年末余额	159,088,075.00				407,729,890.28	206,712.88	79,544,037.50	1,645,918,084.87		2,292,486,800.53	1,926,892,148.75	4,219,378,949.28
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				407,729,890.28	206,712.88	79,544,037.50	1,645,918,084.87		2,292,486,800.53	1,926,892,148.75	4,219,378,949
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,263,107.43		-64,426,979.04		-65,690,086.47	22,369,082.59	-43,321,003.88
（一）综合收益总额						-1,050,843.28		-51,799,880.13		-52,850,723.41	140,618,926.07	87,768,202.66
（二）所有者投入和减少资本								3,069,444.44		3,069,444.44	30,813,860.19	33,883,304.63
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他								3,069,444.44		3,069,444.44	30,813,860.19	33,883,304.63
（三）利润分配								-15,908,807.50		-15,908,807.50	-149,063,703.67	-164,972,511.17

长春欧亚集团股份有限公司 2025 年年度报告

1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配							-15,908,807.50		-15,908,807.50	-149,063,703.67	-164,972,511.17
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转						-212,264.15		212,264.15			
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他						-212,264.15		212,264.15			
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	159,088,075.00				407,729,890.28	-1,056,394.55	79,544,037.50	1,581,491,105.83	2,226,796,714.06	1,949,261,231.34	4,176,057,945.40

长春欧亚集团股份有限公司 2025 年年度报告

项目	2024 年度											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他									
一、上年年末余额	159,088,075.00				407,729,890.28	267,072.67	79,544,037.50	1,691,234,590.29		2,337,863,665.74	1,946,422,529.92	4,284,286,195.66
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				407,729,890.28	267,072.67	79,544,037.50	1,691,234,590.29		2,337,863,665.74	1,946,422,529.92	4,284,286,195.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-60,359.79		-45,316,505.42		-45,376,865.21	-19,530,381.17	-64,907,246.38
（一）综合收益总额						-60,359.79		-27,816,817.17		-27,877,176.961	116,410,547.40	88,533,370.44
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								-17,499,688.25		-17,499,688.25	-135,940,928.57	-153,440,616.82
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												

长春欧亚集团股份有限公司 2025 年年度报告

3. 对所有者 (或股东)的 分配								-17,499,688.25		-17,499,688.25	-135,940,928.57	-153,440,616.82
4. 其他												
(四)所有者 权益内部结 转												
1. 资本公积 转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	159,088,075.00				407,729,890.28	206,712.88	79,544,037.50	1,645,918,084.87		2,292,486,800.53	1,926,892,148.75	4,219,378,949.28

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

母公司所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	159,088,075.00				298,039,672.03		1,590,864.71		79,544,037.50	1,505,611,522.29	2,043,874,171.53
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		1,590,864.71		79,544,037.50	1,505,611,522.29	2,043,874,171.53
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-10,563,858.52		-1,117,166.38			80,258,487.21	68,577,462.31
(一) 综合收益总额							-1,117,166.38			96,167,294.71	95,050,128.33
(二) 所有者投入和减少资本					-10,563,858.52						-10,563,858.52
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-10,563,858.52						-10,563,858.52
(三) 利润分配										-15,908,807.50	-15,908,807.50
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-15,908,807.50	-15,908,807.50
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	159,088,075.00				287,475,813.51		473,698.33		79,544,037.50	1,585,870,009.50	2,112,451,633.84

长春欧亚集团股份有限公司 2025 年年度报告

项目	2024 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,386,614,155.34	1,923,285,939.87
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	1,386,614,155.34	1,923,285,939.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										118,997,366.95	120,588,231.66
（二）所有者投入和减少资本										136,497,055.20	138,087,919.91
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-17,499,688.25	-17,499,688.25
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-17,499,688.25	-17,499,688.25
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	159,088,075.00				298,039,672.03				79,544,037.50	1,505,611,522.29	2,043,874,171.53

公司负责人：曹和平

主管会计工作负责人：韩淑辉

会计机构负责人：韩淑辉

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

长春欧亚集团股份有限公司（以下简称本公司或公司）始建于 1953 年，由长春市汽车城百货大楼改制而成。本公司所发行人民币普通股 A 股股票于 1993 年 12 月 6 日在上海证券交易所上市。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司总股本为 159,088,075 股，股票面值为每股人民币 1 元。其中有限售条件股份 3,712,060 股，占总股本的 2.33%；无限售条件股份 155,376,015 股，占总股本的 97.67%。

本公司统一社会信用代码为 9122010112403662XM，注册地为吉林省长春市，总部办公地址位于长春市飞跃路 2686 号。

本公司属于商业零售行业，主要从事商业零售、租赁服务、物业租赁、旅游餐饮业务。零售业务主要业态涉及购物中心（百货店）、大型综合卖场、连锁超市等。

本财务报表于 2026 年 4 月 17 日由本公司董事会批准报出。

四、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为编制基础。本公司财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、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（以下简称证监会）《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》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、投资性房地产折旧、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

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

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
本期重要的应收款项核销/债权投资核销/其他债权投资核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 500 万元
重要的在建工程	单项在建工程超过 2,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
单项账龄超过 1 年的重要的应付账款、其他应付款、预付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款/预付账款金额大于 500 万元
重要的非全资子公司	子公司收入总额/净利润/净资产/资产总额占合并报表相关项目的 10%以上

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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。

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

本公司作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，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，将其差额计入合并当期营业外收入。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本公司判断控制的标准为，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其回报金额。

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关本公司项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币交易

本公司外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合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按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；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，不改变其记账本位币金额；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；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

本公司在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：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。

11、金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本公司需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付。包含（对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等）。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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本公司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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分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。本公司仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确

认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，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、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量（除与套期会计有关外）所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

只有符合以下条件之一，本公司才将金融负债在初始计量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：①能够消除或显著减少会计错配；②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

(4) 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对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债权投资、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

1) 预期信用损失的计量

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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

2) 应收款项的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产及其他应收款等应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司对于信用风险显著不同且具备以下特征的应收款项单独进行减值测试。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

对于应收款项，除对已发生信用减值的款项单项确定其信用损失外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本公司对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

① 应收账款的组合类别及确定依据

本公司根据应收账款的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款，本公司判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本公司以账龄组合为基础评估其预期信用损失。

② 应收票据的组合类别及确定依据

本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：**a.**承兑人为上市的商业银行的银行承兑汇票，本公司评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失；**b.**承兑人为非上市的商业银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票，参照本公司应收账款政策确认预期损失率计提损失准备，与应收账款的组合划分相同。

3) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资）、贷款承诺及财务担保合同，本公司采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本公司评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注九、与金融工具相关风险。

4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

5) 减值准备的核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，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同时符合下列条件：①本公司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。）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同时符合下列条件：①本公司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。）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。

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

（6）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，考虑了本公司成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果本公司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。

（7）衍生金融工具

本公司使用衍生金融工具，例如以外汇远期合同、商品远期合同和利率互换，分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

（8）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。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

本公司应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方式详见本附注五、11.（4）金融工具减值。

14、 其他应收款

本公司其他应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方式详见本附注五、11.（4）金融工具减值。

15、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

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。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。存货实行永续盘存制，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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司库存商品、已完工开发产品等按照单个存货项目计提存货跌价准备，在确定其可变现净值时，库存商品、已完工开发产品等直接用于出售的商品存货，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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

16、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产，是指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。合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注“三、10.（4）金融工具减值”相关内容。

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本公司选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

本公司长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本公司对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本公司对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%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，除非有明确的证据表明本公司不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。本公司持有被投资单位 20%以下表决权的，如本公司在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的或参与被投资单位财务和经营政策制定过程的或与被投资单位之间发生重要交易的或向被投资单位派出管理人员的或向被投资单位提供关键技术资料等，本公司认为对被投资单位具有重大影响。

本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

(2) 会计处理方法

本公司按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日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，初始投资成本按零确定。

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；通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于一揽子交易的，以原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外，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及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；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；以资产清偿债务方式进行债务重组取得的长期股权投资，按照放弃债权的公允价值及可直接归属于该投资的税金等其他成本作为初始投资成本；以非货币性资产交换取得长期股权投资，以换出资产的公允价值/账面价值及相关税费作为初始投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本的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。

本公司对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，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不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本公司的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

18、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

本公司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，包括已出租的房屋建筑物及其土地使用权。采用成本模式计量。

本公司投资性房地产采用直线方法计提折旧或摊销。各类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	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	40	0	2.50
房屋建筑物	45	5	2.11

19、固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

本公司固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	5-45	5	2.11-19
2	机器设备	5-10	5	9.5-19
3	运输设备	10	5	9.5
4	电子设备及其他	5-10	5	9.5-19

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

20、 在建工程

适用 不适用

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。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产，标准如下：

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	实际开始使用/完工验收孰早
机器设备	实际开始使用/完成安装并验收孰早

21、 借款费用

适用 不适用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，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。

在资本化期间内的每一会计期间，本公司按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除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确定；占用一般借款的，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，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

22、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

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。

使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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，本公司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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

23、长期资产减值

适用 不适用

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层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，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本公司对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组，难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

商誉减值测试的方法、参数与假设，详见附注五、18 商誉。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

24、长期待摊费用

适用 不适用

本公司的长期待摊费用主要为经营租赁资产装修费用，本公司已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25、合同负债

适用 不适用

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利是由于本公司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产生，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付辞退补偿款，按适用的折现率折现后计入当期损益。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

27、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

- 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 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。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，本公司会考虑下列迹象：

- ① 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ② 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③ 本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 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，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

- ⑤ 客户已接受该商品或服务。
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

交易价格是本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以及预期将退还给客户款项。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在重大融资成分等因素的影响。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额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，本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。

本公司根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，则本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，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，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

(2) 具体方法

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 销售商品收入

本公司从事百货、电器销售等，并通过线下渠道向终端客户销售该类产品。线下渠道销售，在向客户转移商品所有权凭证或交付实物时，在销售商品价款已收到或取得索取价款的权利确认为收入。

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。

本公司百货、超市和电器业态中的商品销售均分为自营和联营两种模式：自营模式下本公司作为主要责任人，采用总额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额确认收入；联营模式下，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。本公司在销售产品或提供劳务的同时授予客户奖励积分的，客户可以将奖励积分抵现消费。本公司将该奖励积分作为单项履约义务，对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的公允价值之间进行分配，分别确认为收入、合同负债。奖励积分的公允价值依据奖励积分的兑换价值标准确定。待客户兑换奖励积分或失效时，将原计入合同负债的与所兑换积分相关的部分结转计入当期损益。

本公司在房地产项目已经完工并验收合格、签订了销售合同、取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。客户接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

② 提供劳务收入

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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

28、政府补助

适用 不适用

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照直线法方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与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。与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/递延所得税负债

适用 不适用

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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或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；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：

（1）暂时性差异产生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。（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、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。

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

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。

在同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

30、租赁

适用 不适用

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并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，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④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（属于为生产存货而发生的除外）。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。

本公司根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

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。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③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；④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；⑤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，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。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，但应当资本化的除外。

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

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该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或延长了租赁期限；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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资产成本或当期损益。

4) 售后租回

本公司作为售后租回交易中的卖方兼承租人，对相关标的资产转让是否构成销售进行评估，具体依据见附注五、60. 租赁。

本公司判断不构成销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等的金融负债。

构成销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本公司为出租人

本公司作为出租人，如果一项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，本公司将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

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。本公司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。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

在租赁期内各个期间，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。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的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开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

31、 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

32、 重要会计政策和会计估计的变更

本公司本年无会计政策变更。

33、 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

六、 税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
梨树县欧亚商贸有限公司、万宁欧亚超市有限公司、长春欧亚鞋业有限责任公司、吉林市欧亚北山超市有限公司、吉林欧亚玉龙山庄餐饮有限公司、琿春欧亚宾馆有限责任公司、长春万豪信息科技有限公司、长春欧亚易购电子商务有限公司、长春欧亚宾馆有限责任公司、长春欧亚商业连锁欧亚合隆商超有限公司、长春启明星跨境电商有限责任公司、农安学府欧亚学府超市有限公司、长春欧亚十二坊购物广场有限公司、长春欧亚集团九台卡伦欧亚购物广场有限公司、长春市九台区欧亚商超宾馆有限公司、吉林省合兴健康药房连锁有限责任公司、白山市合诚物业服务有限责任公司、长春欧亚国际贸易有限公司、白山市合兴酒店有限公司、郑州百吉酒店管理有限公司、郑州百吉公寓管理有限公司、土默特右旗包百商场有限责任公司、包头市欧佰商贸有限责任公司、吉林欧诚商贸有限公司、济南市大观园商场天丰园饭店有限公司、济南大观园经贸有限公司	20.00
欧亚中吉有限公司（注册地香港）	16.50
西宁大十字百货商店有限公司	15.00

除上述公司外，其他纳税主体企业所得税税率均为 25%。

2、 税收优惠

适用 不适用

(1) 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、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。对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

(2) 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。

(3) 根据财政部、国家税务总局《关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》（财税[2009]70 号），自 2008 年 1 月 1 日起，企业安置残疾人员且符合政策相关条件的，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，可以在计算企业所得税应纳税所得额时按照支付给残疾职工工资的 100% 加计扣除。

(4) 根据财政部、国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税[2011]137 号），自 2012 年 1 月 1 日起，免征蔬菜流通环节增值税。根据财政部、国家税务总局《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税[2012]75 号），自 2012 年 10 月 1 日起，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	135,841.71	154,547.56
银行存款	543,948,176.20	631,767,902.06
其他货币资金	164,354,134.99	154,844,495.66
合计	708,438,152.90	786,766,945.28

其他说明：

注：本公司受限资金共计 178,901,364.56 元，主要为银行承兑汇票保证金、预售卡保证金等。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,472,900.00	13,389,508.00	/
其中：			
权益工具投资	12,472,900.00	13,389,508.00	/
合计	12,472,900.00	13,389,508.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		500,000.00
合计		500,000.00

4、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	54,478,854.70	60,138,968.37
其中：1 年以内	54,478,854.70	60,138,968.37
1 至 2 年	1,954,154.53	224,452.18
2 至 3 年	18,106.68	46,980.54
3 年以上	753,167.04	814,597.83
合计	57,204,282.95	61,224,998.92

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	620,057.50	1.08	620,057.50	100.00		340,000.000	0.56	340,000.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	56,584,225.45	98.92	1,126,106.05	1.99	55,458,119.40	60,884,998.92	99.44	693,971.25	1.14	60,191,027.67
其中：										
账龄组合	56,495,047.91	98.76	1,126,106.05	1.99	55,368,941.86	60,839,944.28	99.37	693,971.25	1.14	60,145,973.03
关联方组合	89,177.54	0.16			89,177.54	45,054.64	0.07			45,054.64
合计	57,204,282.95	/	1,746,163.55	/	55,458,119.40	61,224,998.92	/	1,033,971.25	/	60,191,027.67

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
自然人 2	50,000.00	50,000.00	100.00	预计无法收回
公司 1	170,000.00	170,000.00	100.00	预计无法收回
公司 2	360,057.50	360,057.50	100.00	预计无法收回
合计	620,057.50	620,057.50	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,389,677.16	387,225.93	0.71
1-2 年	1,784,154.53	448,624.05	25.14
2-3 年	18,106.68	4,197.15	23.18
3 年以上	303,109.54	286,058.92	94.37
合计	56,495,047.91	1,126,106.05	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	340,000.00		80,000.00		360,057.50	620,057.50
按账龄组合计提坏账准备	693,971.25	368,795.46	1,438.00		64,777.34	1,126,106.05

合计	1,033,971.25	368,795.46	81,438.00		424,834.84	1,746,163.55
----	--------------	------------	-----------	--	------------	--------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
公司 3	22,405,158.82		22,405,158.82	39.17	129,949.92
公司 4	13,127,480.42		13,127,480.42	22.95	56,234.87
公司 5	1,767,556.47		1,767,556.47	3.09	1,375.91
公司 6	1,696,075.23		1,696,075.23	2.96	20,428.44
公司 7	1,202,574.41		1,202,574.41	2.10	13,207.09
合计	40,198,845.35		40,198,845.35	70.27	221,196.23

其他说明：

不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	183,480,301.39	95.74	194,447,341.95	90.76
1 至 2 年	2,306,660.76	1.20	13,068,532.37	6.10
2 至 3 年	1,016,649.72	0.53	4,712,233.13	2.20
3 年以上	4,839,154.54	2.53	2,007,665.59	0.94
合计	191,642,766.41	100.00	214,235,773.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
公司 8	77,361,150.20	40.37
公司 9	8,570,787.24	4.47
公司 10	8,433,851.81	4.40
公司 11	7,684,574.27	4.01
公司 12	6,256,357.41	3.26

合计	108,306,720.93	56.51
----	----------------	-------

其他说明：

不适用

其他说明：

适用 不适用

6、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	85,318,510.87	95,885,509.27
合计	85,318,510.87	95,885,509.27

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	40,623,147.91	71,220,925.62
其中：1年以内	40,623,147.91	71,220,925.62
1至2年	37,536,487.51	10,808,637.23
2至3年	8,542,787.02	3,765,267.53
3年以上	197,348,110.83	63,142,338.88
合计	284,050,533.27	148,937,169.26

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位往来	207,437,679.62	80,808,079.44
保证金及押金	15,473,915.70	17,404,277.72
项目建设款	16,501,572.41	11,286,234.67
备用金	117,574.93	183,136.20
其他	44,519,790.61	39,255,441.23
合计	284,050,533.27	148,937,169.26

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	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)	
2025年1月1日余额	2,869,156.50	23,848,326.51	26,334,176.98	53,051,659.99
2025年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段	-899,726.66	899,726.66		
--转入第三阶段	-27,370.20		27,370.20	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,319,719.49	-4,929,250.85	13,537,534.68	7,288,564.34
本期转回			-580.00	-580.00
本期转销				
本期核销		-15,414.00	-492,194.68	-507,608.68
其他变动	4,049.52	3,775,984.57	135,119,952.66	138,899,986.75
2025年12月31日余额	626,389.67	23,579,372.89	174,526,259.84	198,732,022.40

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	26,334,176.98	13,564,904.88	580.00	492,194.68	135,119,952.66	174,526,259.84
按账龄组合计提坏账准备	26,717,483.01	-6,276,340.54		15,414.00	3,780,034.09	24,205,762.56
合计	53,051,659.99	7,288,564.34	580.00	507,608.68	138,899,986.75	198,732,022.40

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
公司 2			115,483,787.86	115,483,787.86	100.00	预计无法收回
公司 13			18,547,222.78	18,547,222.78	100.00	预计无法

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
						收回
公司 14	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计无法收回
公司 15			6,500,000.00	6,500,000.00	100.00	预计无法收回
公司 16	6,100,000.00	6,100,000.00	6,100,000.00	6,100,000.00	100.00	预计无法收回
公司 17	2,960,800.00	2,960,800.00	2,960,800.00	2,960,800.00	100.00	预计无法收回
金额不重要的其他应收款	2,273,376.98	2,273,376.98	9,934,449.20	9,934,449.20	100.00	预计无法收回
合计	26,334,176.98	26,334,176.98	174,526,259.84	174,526,259.84	—	—

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	507,608.68

其他应收款核销说明：

√适用 □不适用

主要是子公司欧亚鞋业无法收回的款项在本期核销。

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
济南大观园股份有限公司	115,483,787.86	40.66	往来款	5年以上	115,483,787.86
济南合兴商贸有限责任公司	18,547,222.78	6.53	往来款	4年以上	18,547,222.78
包头市佳禾房地产开发有限公司	15,000,000.00	5.28	往来款	5年以上	15,000,000.00
白山市江源区城市建设投资有限责任公司	8,037,632.00	2.83	棚改房款	1年以内	200,940.80
吉林省浩发商贸有限公司	6,500,000.00	2.29	代垫款项	3年以上	6,500,000.00
合计	163,568,642.64	57.59	/	/	155,731,951.44

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值

原材料	10,862.69		10,862.69	9,682.47		9,682.47
库存商品	620,886,857.67	776,368.45	620,110,489.22	697,479,365.62	620,736.08	696,858,629.54
周转材料	53,286,904.67	4,750.00	53,282,154.67	53,976,423.95		53,976,423.95
已完工开发产品	988,756,541.23	86,996,219.04	901,760,322.19	976,924,540.60	39,023,246.72	937,901,293.88
在建开发产品	264,578,665.08	9,563,210.24	255,015,454.84	262,392,092.50	9,563,210.24	252,828,882.26
拟开发产品	285,629,013.02	24,958,611.02	260,670,402.00	285,629,013.02	25,219,426.24	260,409,586.78
受托代销商品	10,866,839.70		10,866,839.70	19,689,511.90		19,689,511.90
合计	2,224,015,684.06	122,299,158.75	2,101,716,525.31	2,296,100,630.06	74,426,619.28	2,221,674,010.78

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	620,736.08		155,632.37			776,368.45
周转材料			4,750.00			4,750.00
已完工开发产品	39,023,246.72	47,982,671.23		9,698.91		86,996,219.04
在建开发产品	9,563,210.24					9,563,210.24
拟开发产品	25,219,426.24	-260,815.22				24,958,611.02
合计	74,426,619.28	47,721,856.01	160,382.37	9,698.91		122,299,158.75

其他说明：1、根据《企业会计准则第1号—存货》的规定及公司财务管理相关制度，并依据评估结果，2025年度公司主要对吉林欧亚置业、通辽欧亚置业的存货计提了存货跌价准备；

2、本年增加中“其他”160,382.37元，系本年度发生非同一控制下企业合并，将所收购子公司合并日已计提的存货跌价准备纳入合并范围所致。

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	5,500,000.00	
合计	5,500,000.00	

一年内到期的非流动资产的其他说明：

不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	10,407,292.48	6,345,790.15
增值税留抵税额	52,842,877.78	56,934,288.35
待抵扣、待认证进项税额	1,786.09	1,003,072.79
垫付款	30,403,733.08	30,403,733.08
合计	93,655,689.43	94,686,884.37

其他说明：

不适用

10、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
售后回租融资保证金				5,500,000.00		5,500,000.00	3.2%
合计				5,500,000.00		5,500,000.00	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备						5,500,000.00	100.00			5,500,000.00
其中：										
账龄组合						5,500,000.00	100.00			5,500,000.00
合计		/		/		5,500,000.00	/		/	5,500,000.00

11、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动							期末 余额（账面价值）	减值准 备期末 余额	
		追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备			其 他
一、合营企业											
二、联营企业											
儋州欧亚置业有限公司	342,935,491.35			-5,174,686.93						337,760,804.42	
济南欧亚大观园有限公司	35,195,306.45			692,607.96					-35,887,914.41		
长春春塔贸易有限公司	513,729.01			-50,686.32						463,042.69	
长春欧亚神龙湾旅游有限公司	105,771,937.19			-378,224.78						105,393,712.41	
国能包头蓝天百货有限公司	1,663,889.45		2,178,003.84	472,362.03					41,752.36		
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	24,546,066.30			1,561,786.27					-26,107,852.57		
小计	510,626,419.75		2,178,003.84	-2,876,841.77					-61,954,014.62	443,617,559.52	
合计	510,626,419.75		2,178,003.84	-2,876,841.77					-61,954,014.62	443,617,559.52	

其他说明：

报告期，公司通过非同一控制下企业合并的方式将济南欧亚大观园有限公司、沈阳欧亚长青生活广场有限公司纳入合并范围；本期联营企业国能包头蓝天百货有限公司（持股 40%）于 2025 年 12 月 22 日完成注销清算，根据清算审计报告确认分配剩余财产 2,178,003.84 元，处置时长期股权投资账面价值 2,136,251.48 元，确认投资收益 41,752.36 元。

12、其他权益工具投资
 (1) 其他权益工具投资情况
 适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
吉林银行股份有限公司	144,507,040.01					144,507,040.01	2,631,915.15	4,084,129.32		以获得分红为目的，无出售计划	
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				1,489,555.18	8,510,444.82			1,489,555.18		
长春欧亚净月购物中心有限公司	14,738,115.00					14,738,115.00		544,694.32			
盛京银行股份有限公司	555,624.00		555,624.00								
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	6,972,680.00					6,972,680.00			4,977,320.00		
合计	176,808,459.01		555,624.00		1,489,555.18	174,763,279.83	2,631,915.15	4,628,823.64	6,466,875.18	/	

(2) 本期存在终止确认的情况说明
 适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
盛京银行股份有限公司	212,264.15		本期出售
合计	212,264.15		/

其他说明：
 适用 不适用

13、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	228,948,150.99	7,499,044.00	236,447,194.99
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	228,948,150.99	7,499,044.00	236,447,194.99
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	35,836,873.13	2,900,949.54	38,737,822.67
2. 本期增加金额	3,943,787.57	236,849.76	4,180,637.33
(1) 计提或摊销	3,943,787.57	236,849.76	4,180,637.33
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	39,780,660.70	3,137,799.30	42,918,460.00
三、减值准备			
1. 期初余额	50,619,036.18		50,619,036.18
2. 本期增加金额	10,605,674.09		10,605,674.09
(1) 计提	10,605,674.09		10,605,674.09
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	61,224,710.27		61,224,710.27
四、账面价值			
1. 期末账面价值	127,942,780.02	4,361,244.70	132,304,024.72
2. 期初账面价值	142,492,241.68	4,598,094.46	147,090,336.14

其他说明：根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定及公司财务管理相关制度，并依据评估结果，2025 年度公司对乌兰浩特欧亚、通化欧亚置业、吉林欧亚置业投资性房地产计提减值准备。

14、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	11,610,257,170.10	11,891,853,719.86
合计	11,610,257,170.10	11,891,853,719.86

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	14,656,333,184.53	1,640,327,388.95	27,398,643.27	1,494,097,067.96	17,818,156,284.71
2. 本期增加金额	350,361,658.99	35,431,099.51	3,286,747.80	44,269,423.85	433,348,930.15
(1) 购置	52,403,441.85	9,914,437.73	2,099,069.23	12,023,036.51	76,439,985.32
(2) 在建工程转入	202,458,176.12	6,227,658.73		4,276,213.23	212,962,048.08
(3) 企业合并增加	95,378,932.64	907,923.09	1,187,678.57	6,366,839.23	103,841,373.53
(4) 其他	121,108.38	18,381,079.96		21,603,334.88	40,105,523.22
3. 本期减少金额	107,058,235.91	12,078,035.32	2,423,297.59	71,299,843.78	192,859,412.60
(1) 处置或报废	81,535,652.28	10,748,274.85	2,423,297.59	48,930,789.40	143,638,014.12
(2) 其他	25,522,583.63	1,329,760.47		22,369,054.38	49,221,398.48
4. 期末余额	14,899,636,607.61	1,663,680,453.14	28,262,093.48	1,467,066,648.03	18,058,645,802.26
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,689,821,455.81	1,251,587,035.49	21,449,180.29	963,224,726.50	5,926,082,398.09
2. 本期增加金额	428,564,880.37	105,098,706.93	2,413,650.93	120,949,481.50	657,026,719.73
(1) 计提	396,580,075.78	97,480,836.91	1,358,897.32	96,999,029.64	592,418,839.65
(2) 企业合并增加	31,799,932.64	768,312.28	1,054,753.61	4,058,453.64	37,681,452.17
(3) 其他	184,871.95	6,849,557.74		19,891,998.22	26,926,427.91
3. 本期减少金额	77,708,070.21	8,987,955.81	1,874,547.38	46,370,079.02	134,940,652.42
(1) 处置或报废	57,757,071.12	8,987,319.69	1,874,547.38	38,508,016.67	107,126,954.86
(2) 其他	19,950,999.09	636.12		7,862,062.35	27,813,697.56
4. 期末余额	4,040,678,265.97	1,347,697,786.61	21,988,283.84	1,037,804,128.98	6,448,168,465.40
三、减值准备					
1. 期初余额	163,759.96		54,240.00	2,166.80	220,166.76
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	163,759.96		54,240.00	2,166.80	220,166.76
四、账面价值					
1. 期末账面价值	10,858,794,581.68	315,982,666.53	6,219,569.64	429,260,352.25	11,610,257,170.10
2. 期初账面价值	10,966,347,968.76	388,740,353.46	5,895,222.98	530,870,174.66	11,891,853,719.86

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
欧亚商都购物中心（原乐活里房屋）	682,184,060.18	正在办理中
江源购物中心营业楼	174,471,440.39	正在办理中
二道购物中心营业楼	168,711,962.55	正在办理中
国欧物流园营业楼	159,197,131.14	正在办理中
万豪D栋购物中心	136,395,740.54	正在办理中
二道购物中心东盛店	57,531,205.68	正在办理中
磐石购物中心营业楼	45,868,750.00	正在办理中
玉龙山庄营业楼	25,344,826.62	正在办理中
白城欧亚购物中心续建营业楼	24,563,010.12	正在办理中
中兴大厦旧营业楼	22,039,779.13	正在办理中
商业连锁超市东菜店	15,187,416.04	正在办理中
吉林置业售楼处	14,375,624.85	正在办理中

镇赉欧亚购物中心营业楼	8,480,081.24	正在办理中
欧亚车百超市榆树店	3,477,752.01	正在办理中
汇集立体停车场	17,299,874.09	正在办理中
集团办公大楼	50,532,296.86	正在办理中
营销分公司飞跃路库房	30,483,885.92	正在办理中
富锦小区职工宿舍	26,399,389.42	正在办理中
合计	1,662,544,226.78	—

15、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	650,555,865.13	594,968,012.25
合计	650,555,865.13	594,968,012.25

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
四平欧亚购物中心工程	201,223,428.24		201,223,428.24	78,041,768.73		78,041,768.73
舒兰购物中心工程	182,644,860.78		182,644,860.78	182,454,394.69		182,454,394.69
欧亚商都城市综合体	140,932,156.54		140,932,156.54	140,389,369.54		140,389,369.54
公主岭冷链物流工程	119,514,783.27		119,514,783.27	127,052,321.03		127,052,321.03
欧亚卖场12号门圆弧改造工程	5,750,216.55		5,750,216.55			
欧亚卖场三号天井运动Park工程	352,805.07		352,805.07			
吉林置业城市综合体改造工程	137,614.68		137,614.68	362,903.67		362,903.67
欧亚卖场20号门站店一体化工程				57,137,318.64		57,137,318.64
白城欧亚购物中心影院建设工程				9,362,200.73		9,362,200.73
欧亚商都商场装饰改造及停车场工程				167,735.22		167,735.22
合计	650,555,865.13		650,555,865.13	594,968,012.25		594,968,012.25

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额(万元)	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
舒兰购物中心工程	55,403.17	182,454,394.69	190,466.09			182,644,860.78	32.97	32.97				自有资金
欧亚商都城市综合体	134,781.70	140,389,369.54	59,258,322.61	58,715,535.61		140,932,156.54	69.97	69.97	6,981.15			自有资金/贷款
公主岭冷链物流工程	16,000.00	127,052,321.03	39,589.70	7,577,127.46		119,514,783.27	75.00	90.00				自有资金
四平欧亚购物中心工程	59,344.91	78,041,768.73	123,181,659.51			201,223,428.24	33.91	33.91				自有资金
欧亚卖场 20 号门站店一体化工程	12,000.00	57,137,318.64	36,785,238.12	93,922,556.76			78.27	100.00				自有资金
合计	277,529.78	585,075,172.63	219,455,276.03	160,215,219.83		644,315,228.83	—	—	6,981.15		/	/

16、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,064,732,616.14	1,064,732,616.14
2. 本期增加金额	307,229,671.06	307,229,671.06
(1) 新增	19,514,692.97	19,514,692.97
(2) 合并增加	287,714,978.09	287,714,978.09
3. 本期减少金额	33,043,913.65	33,043,913.65
(1) 处置	33,043,913.65	33,043,913.65
4. 期末余额	1,338,918,373.55	1,338,918,373.55
二、累计折旧		
1. 期初余额	177,177,122.55	177,177,122.55
2. 本期增加金额	181,167,150.11	181,167,150.11
(1) 计提	110,500,313.35	110,500,313.35
(2) 合并增加	70,666,836.76	70,666,836.76
3. 本期减少金额	21,470,868.19	21,470,868.19
(1) 处置	21,470,868.19	21,470,868.19
4. 期末余额	336,873,404.47	336,873,404.47
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,002,044,969.08	1,002,044,969.08
2. 期初账面价值	887,555,493.59	887,555,493.59

17、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	特许权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,106,403,848.12	450,000.00	22,567,166.43	2,129,421,014.55
2. 本期增加金额	90,507,363.00		449,557.52	90,956,920.52

长春欧亚集团股份有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(1) 购置			449,557.52	449,557.52
(3) 企业合并增加	90,507,363.00			90,507,363.00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	2,196,911,211.12	450,000.00	23,016,723.95	2,220,377,935.07
二、累计摊销				
1. 期初余额	614,705,592.48	450,000.00	19,125,376.57	634,280,969.05
2. 本期增加金额	67,208,010.75		773,472.53	67,981,483.28
(1) 计提	64,905,749.25		773,472.53	65,679,221.78
(2) 企业合并增加	2,302,261.50			2,302,261.50
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	681,913,603.23	450,000.00	19,898,849.10	702,262,452.33
三、减值准备				
1. 期初余额	2,711,399.88			2,711,399.88
2. 本期增加金额	3,639,058.50			3,639,058.50
(1) 计提				
(2) 企业合并增加	3,639,058.50			3,639,058.50
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	6,350,458.38			6,350,458.38
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,508,647,149.51		3,117,874.85	1,511,765,024.36
2. 期初账面价值	1,488,986,855.76		3,441,789.86	1,492,428,645.62

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

本年土地使用权原值增加 90,507,363.00 元,系因非同一控制下企业合并将合并企业的土地使用权纳入合并范围所致。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

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	228,400,466.44	正在办理中
江源购物中心营业楼土地	2,578,492.56	正在办理中
合计	230,978,959.00	

18、 商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
欧亚集团沈阳联营有限公司	74,003,008.38			74,003,008.38
沈阳欧亚长青生活广场有限公司		20,294,433.26		20,294,433.26
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	20,294,433.26		97,794,056.81

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
包头市包百嘉峻置业有限公司	3,496,615.17			3,496,615.17
合计	3,496,615.17			3,496,615.17

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
欧亚集团沈阳联营有限公司	欧亚集团沈阳联营有限公司长期资产及营运资金	购物中心	是
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	沈阳欧亚长青生活广场有限公司长期资产及营运资金	购物中心	不适用
包头市包百嘉峻置业有限公司	包头市包百嘉峻置业有限公司长期资产及营运资金	房地产	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

资产组组合构成,报告期内新增欧亚长青长期资产及营运资金资产组。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

本公司商誉是合并欧亚沈阳联营、包百嘉峻及欧亚长青时,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。本报告期末对全部商誉进行了减值测试,包百嘉峻相关资产组预计可收回金额小于资产组的账面价值与商誉之和,以前年度已经对其全额计提减值准备;欧亚沈阳联营相关资产组、欧亚长青相关资产组预计可收回金额大于资产组2025年12月31日的账面价值与商誉之和,无减值。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

长春欧亚集团股份有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位: 万元币种: 人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
欧亚集团沈阳联营有限公司	26,765.38	54,757.38		市场法, 重置成本法 (注1、注2)	全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR) 3.13%、沈阳市商业用地、住宅用地、工业用地基准地价修正体系, 基准地价1809元/m ² , 《辽宁省建筑工程预算定额》前期费用5.32%, 评估成新率43%。	1、沈阳市自然资源局关于印发《沈阳市辖区(不含辽中区)国有土地级别基准地价及出让金标准》的通知—沈自然资发(2025)8号、2、以《沈阳市商业服务业用地基准地价图》、《阳市居住用地基准地价图》、《阳市工矿和仓储用地基准地价图》、《阳市公共管理与公共服务用地基准地价图》为准。3、土地用途分类: 商业服务业用地、居住用地、工矿和仓储用地和公共管理与公共服务用地, 具体各细类用途地价水平按照用途修正体系执行。4、商业服务业用地地面价容积率修正系数表(I—IV级, 容积率2.5)。5、包头市市四区(含稀土高新区)商业服务业用地个别因素修正系数表。6、《辽宁省建筑工程预算定额》
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	7,690.13	7,758.57		收益法	销售增长率、毛利率、费用率、折现率	中债网国债收益率同花顺iFind资讯系统, 全国银行间同业拆借中心LPR
包头市包百嘉峻置业有限公司	701.41		349.66	商住用地按基准地价修正法、住宅用地按市场比较法, 加成资金成本及利润率	基准地价4125元/平方米, 修正系数1.7840, 资金成本3.1%, 利润率7.42%	土地级别: 以《包头市商业服务业用地基准地价图》、《包头市居住用地基准地价图》、《包头市工矿和仓储用地基准地价图》、《包头市公共管理与公共服务用地基准地价图》为准。 土地用途分类: 商业服务业用地、居住用地、工矿和仓储用地和公共管理与公共服务用地, 具体各细类用途地价水平按照用途修正体系执行。
合计	35,156.92	62,515.95	349.66	/	/	/

注1、资产组可回收价值的确定以资产的继续使用和公开市场为前提。

注2、处置费用包括资产处置过程中发生的律师、审计、评估等中介机构费用、交易佣金、交易环节的各项税费以及为使资产达到可销售状态所发生的其他直接费用等。

其他说明：

适用 不适用

19、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入房屋装修费	213,047,857.89	88,370,880.26	27,793,883.74		273,624,854.41
合计	213,047,857.89	88,370,880.26	27,793,883.74		273,624,854.41

其他说明：

不适用

20、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	48,546,890.06	12,011,131.82	43,300,651.61	10,825,122.56
资产减值准备	42,888,047.45	10,722,011.86	41,096,116.20	10,274,029.05
可抵扣亏损	121,946,655.81	30,486,663.96	266,513,525.08	66,628,381.27
预收房款	8,248,519.71	2,062,129.93	7,113,596.95	1,778,399.24
政府补助	50,016,936.80	12,504,234.23	40,705,723.06	10,176,430.78
递延积分	10,087,079.02	2,521,769.76	49,221,729.64	12,305,432.41
租赁负债	832,941,938.42	205,688,799.49	911,220,918.90	227,805,229.75
住宅专项维修资金	15,759,199.00	3,939,799.75	15,759,199.00	3,939,799.75
其他权益工具投资公允价值变动	4,977,320.00	1,244,330.00	4,977,320.00	1,244,330.00
交易性金融资产公允价值变动	2,703,000.00	675,750.00	2,703,000.00	675,750.00
预提费用	19,568,440.93	4,892,110.23		
其他	2,535,701.58	418,390.76		
合计	1,160,219,728.78	287,167,121.79	1,382,611,780.44	345,652,904.81

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	523,783,102.44	130,945,775.65	424,341,014.47	106,085,253.66
其他权益工具投资公允价值变动	3,139,268.45	784,817.11	4,684,447.63	1,171,111.91
交易性金融资产公允价值变动	10,514,900.00	2,628,725.00	11,409,508.00	2,852,377.00
使用权资产	819,864,223.85	201,939,553.66	896,570,116.97	224,142,529.23

其他	233,776.90	43,164.27	238,314.78	43,913.02
合计	1,357,535,271.64	336,342,035.69	1,337,243,401.85	334,295,184.82

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	199,949,084.09	87,218,037.70	220,958,857.85	124,694,046.96
递延所得税负债	199,949,084.09	136,392,951.60	220,958,857.85	113,336,326.97

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		250,000.00
可抵扣亏损	869,545,330.84	819,593,900.48
信用减值准备	152,236,404.32	10,784,979.63
资产减值准备	146,748,668.49	90,742,818.81
合计	1,168,530,403.65	921,371,698.92

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025		195,555,218.66	
2026	138,422,286.55	143,280,157.01	
2027	206,449,774.36	162,834,263.27	
2028	149,775,382.82	158,597,852.22	
2029	187,386,087.89	159,326,409.32	
2030	187,511,799.22		
合计	869,545,330.84	819,593,900.48	

其他说明：

□适用 √不适用

21. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

		准备				
预付资产款	12,033,981.09		12,033,981.09	16,954,798.84		16,954,798.84
吉源商城项目投资	3,861,920.00		3,861,920.00	3,861,920.00		3,861,920.00
合计	15,895,901.09		15,895,901.09	20,816,718.84		20,816,718.84

其他说明：

不适用

22、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	178,901,364.56	178,901,364.56	其他	银行承兑汇票保证金及预售卡保证金等	204,496,771.65	204,496,771.65	其他	银行承兑汇票保证金及预售卡保证金等
固定资产	204,624,407.32	124,688,273.75	抵押	借款抵押	204,624,407.32	129,007,868.87	抵押	借款抵押
无形资产	57,500,165.00	28,288,901.21	抵押	借款抵押	57,500,165.00	29,764,571.57	抵押	借款抵押
合计	441,025,936.88	331,878,539.52	/	/	466,621,343.97	363,269,212.09	/	/

其他说明：

不适用

23、 短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	994,950,000.00	1,487,600,000.00
信用借款	3,198,333,658.51	3,565,862,458.00
合计	4,193,283,658.51	5,053,462,458.00

短期借款分类的说明：

不适用

24、 应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	277,956,418.00	256,689,000.00
信用证	888,698,483.08	868,007,045.32
合计	1,166,654,901.08	1,124,696,045.32

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是0

25、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,120,970,461.80	1,209,476,968.16
1-2 年	22,739,754.39	51,318,172.11
2-3 年	14,988,199.38	18,043,448.45
3 年以上	67,960,002.14	76,507,273.56
合计	1,226,658,417.71	1,355,345,862.28

26、 预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	67,350,795.68	51,478,093.26
1 年以上	11,365,075.22	8,711,695.42
合计	78,715,870.90	60,189,788.68

其他说明：

□适用 √不适用

27、 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收货款	2,609,756,588.48	2,576,966,037.35
会员积分	108,037,878.55	140,567,758.72
预收房款	46,056,706.49	38,541,716.89
其他	1,853,521.64	644,772.90
合计	2,765,704,695.16	2,756,720,285.86

注：预收货款主要为商业企业预售卡款。

28、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,120,953.64	585,321,744.00	587,826,988.81	16,615,708.83
二、离职后福利-设定提存计划	6,591,067.49	87,067,213.39	86,252,736.47	7,405,544.41
三、辞退福利	3,126,647.00	595,189.56	955,730.56	2,766,106.00
合计	28,838,668.13	672,984,146.95	675,035,455.84	26,787,359.24

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,620,818.29	482,133,697.04	486,767,084.09	5,987,431.24
二、职工福利费		23,203,393.30	23,203,393.30	
三、社会保险费	1,037,701.93	41,215,525.58	40,909,975.54	1,343,251.97
其中：医疗保险费	1,035,943.33	39,011,207.77	38,738,895.35	1,308,255.75
工伤保险费	1,758.60	1,894,629.01	1,882,687.47	13,700.14
生育保险费		309,688.80	288,392.72	21,296.08
四、住房公积金	46,965.43	27,074,814.09	27,074,814.09	46,965.43
五、工会经费和职工教育经费	7,415,467.99	11,068,769.03	9,246,176.83	9,238,060.19
六、其他		625,544.96	625,544.96	
合计	19,120,953.64	585,321,744.00	587,826,988.81	16,615,708.83

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	3,849,790.28	83,533,283.21	82,781,034.49	4,602,039.00
2、失业保险费	2,741,277.21	3,533,930.18	3,471,701.98	2,803,505.41
合计	6,591,067.49	87,067,213.39	86,252,736.47	7,405,544.41

其他说明：

□适用 √不适用

29、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	28,286,021.97	42,234,507.05
增值税	22,051,933.18	22,689,183.06
消费税	3,644,584.78	3,838,481.25
房产税	4,939,829.82	2,520,804.66
城市维护建设税	2,132,419.47	2,039,632.93
个人所得税	804,214.03	1,144,672.72
土地增值税	550,918.13	992,597.66
教育费附加	927,321.59	888,759.51
印花税	707,699.74	789,884.28
地方教育附加	567,586.40	576,225.79
土地使用税	433,560.41	141,695.43
其他	2,082,602.29	867,507.42

合计	67,128,691.81	78,723,951.76
----	---------------	---------------

其他说明：

不适用

30、其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利	15,396,698.47	17,939,371.36
其他应付款	1,782,808,101.80	1,948,878,363.27
合计	1,798,204,800.27	1,966,817,734.63

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,396,698.47	17,939,371.36
合计	15,396,698.47	17,939,371.36

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

不适用

(3). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
单位往来	962,037,535.86	1,175,386,408.18
押金	347,817,357.44	359,311,720.84
应付工程款	77,464,938.20	90,631,692.31
其他	395,488,270.30	323,548,541.94
合计	1,782,808,101.80	1,948,878,363.27

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
公司 18	94,095,832.07	未到结算期
公司 2	83,205,700.77	未到结算期
公司 19	39,868,800.00	未到结算期
公司 20	37,913,351.21	未到结算期
公司 21	25,226,736.09	未到结算期

合计	280,310,420.14	/
----	----------------	---

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款单位往来主要为租赁经营模式产生的代收代付款。

31、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	253,940,000.02	904,781,830.70
1 年内到期的租赁负债	155,230,598.95	133,534,957.77
合计	409,170,598.97	1,038,316,788.47

其他说明：

不适用

32、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债待转销项税	357,037,928.98	353,442,279.29
合计	357,037,928.98	353,442,279.29

33、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	274,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	558,430,000.00	255,200,000.00
信用借款	1,658,999,999.98	1,347,987,646.73
减：一年内到期的长期借款	253,940,000.02	904,781,830.70
合计	2,237,489,999.96	998,405,816.03

长期借款分类的说明：

本公司以分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 27,400.00 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	152,977,174.96

本公司长期借款利率区间为 3.00%-4.80%。

其他说明：

适用 不适用

34、 租赁负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	877,623,526.16	643,631,543.61
减：未确认融资费用	171,141,590.36	83,601,334.42
减：一年内到期的租赁负债	155,230,598.95	133,534,957.75
合计	551,251,336.85	426,495,251.44

其他说明：

不适用

35、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,623,627.31	2,668,020.17
合计	1,623,627.31	2,668,020.17

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购买资产款	1,623,627.31	2,668,020.17

其他说明：

不适用

36、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	49,884,150.39	16,448,299.98	7,948,442.22	58,384,008.15	财政拨款
合计	49,884,150.39	16,448,299.98	7,948,442.22	58,384,008.15	/

其他说明：

√适用 □不适用

政府补助项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
欧亚卖场首批夜间消费集聚区建设项目专项资金	6,024,464.28	6,155,000.00		429,287.57			11,750,176.71	与资产相关
辽源欧亚置业过街楼补助		10,000,000.00		20,833.33			9,979,166.67	与资产相关
欧亚汇集购物中心项目扶持资金	12,829,290.54			3,207,322.68			9,621,967.86	与资产相关
辽源欧亚置业项目投资奖励款	7,178,951.62			234,861.44			6,944,090.18	与资产相关
敦百项目前期基础设施建设资金	6,400,000.00			200,000.00			6,200,000.00	与资产相关
欧亚商都首批夜间消费集聚区建设项目专项资金	8,000,000.00			2,000,000.00			6,000,000.00	与资产相关
长春市供应链体系建设试点项目	3,538,583.45	93,299.98		865,481.38			2,766,402.05	与资产相关
白山合兴物流网建设补助	2,401,600.00			94,800.00			2,306,800.00	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
梅河欧亚购物中心二期建设项目投资补助	708,333.33			100,000.00			608,333.33	与资产相关
欧亚汇集购物中心服务业发展专项资金	600,000.00			150,000.00			450,000.00	与资产相关
沈阳联营大气治理环保项目	750,094.02			391,356.00			358,738.02	与资产相关
吉林省旅游和冰雪经济高质量发展专项资金		200,000.00		1,666.67			198,333.33	与资产相关
中央财政支持服务业发展专项资金	125,000.00			125,000.00			-	与资产相关
换燃气锅炉政府补贴	120,000.00			120,000.00			-	与资产相关
2018 年第一批服务业发展专项资金	7,833.15			7,833.15			-	与收益相关
合计	49,884,150.39	16,448,299.98		7,948,442.22			58,384,008.15	

37、 股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
	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
------	----------------	--	--	--	--	--	----------------

其他说明：

不适用

38、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	388,392,638.33			388,392,638.33
其他资本公积	19,337,251.95			19,337,251.95
合计	407,729,890.28			407,729,890.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

39、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-341,509.73	-1,332,915.03		212,264.15	-386,294.80	-1,158,884.38		-1,500,394.11
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	-341,509.73	-1,332,915.03		212,264.15	-386,294.80	-1,158,884.38		-1,500,394.11
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	548,222.61	-204,358.93				-104,223.05	-100,135.88	443,999.56
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	548,222.61	-204,358.93				-104,223.05	-100,135.88	443,999.56
其他综合收益合计	206,712.88	-1,537,273.96		212,264.15	-386,294.80	-1,263,107.43	-100,135.88	-1,056,394.55

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

不适用

40、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	79,544,037.50			79,544,037.50
合计	79,544,037.50			79,544,037.50

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

41、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,645,918,084.87	1,691,234,590.29
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	1,645,918,084.87	1,691,234,590.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-51,799,880.13	-27,816,817.17
其他增加	3,281,708.59	
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		
应付普通股股利	15,908,807.50	17,499,688.25
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,581,491,105.83	1,645,918,084.87

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

42、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,950,257,546.03	3,860,562,707.72	5,094,308,451.92	3,987,710,902.87
其他业务	1,803,299,779.95	284,357,728.54	1,916,335,869.21	274,070,022.24
合计	6,753,557,325.98	4,144,920,436.26	7,010,644,321.13	4,261,780,925.11

43、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	139,353,697.72	135,765,840.91
消费税	41,226,846.75	44,472,621.62
城市维护建设税	16,622,974.59	15,071,551.68
土地使用税	14,271,167.28	14,336,101.76
教育费附加	7,161,778.71	6,473,525.43
水利建设基金	3,956,641.16	5,033,479.43
印花税	4,436,785.38	4,712,403.62
土地增值税	-4,086,901.17	4,665,605.49
地方教育附加	4,777,477.53	4,314,285.01
车船使用税	55,751.88	59,925.30
其他	33,368.04	58,575.07
合计	227,809,587.87	234,963,915.32

其他说明：

不适用

44、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	267,934,611.18	286,728,218.52
折旧费	85,319,385.53	99,526,406.04
使用权资产折旧	97,241,437.70	92,649,833.65
广告费	49,093,932.39	48,337,779.21
促销费	36,769,831.76	47,961,978.73
保洁费	47,578,045.49	44,437,325.97
装修费	40,182,440.97	39,108,981.19
宣传费	26,503,729.10	27,344,573.92
销售服务费	11,428,583.23	14,546,692.04
职工福利费	3,403,859.38	4,464,122.38
差旅费	7,096,453.52	4,316,712.03
包装费	2,543,445.07	3,049,298.02
修理费	1,799,579.71	2,990,223.73
其他	33,157,141.26	39,441,989.70
合计	710,052,476.29	754,904,135.13

其他说明：

不适用

45、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	231,432,656.79	229,080,743.63
水电费	151,684,535.95	184,468,279.72
社会保险费	154,236,776.89	156,834,257.02
装修费	116,175,110.96	107,998,289.59
无形资产摊销	65,679,221.78	60,342,281.36
供暖费	47,072,098.60	48,894,872.10

折旧费	42,107,939.01	37,688,163.91
劳动保护费	34,910,926.19	34,976,222.05
租赁费	29,446,884.48	49,181,930.97
服务费	27,350,139.52	22,107,490.46
保安费	26,435,064.11	24,821,917.85
存货盘亏	10,132,333.44	12,201,521.97
办公费	9,850,362.58	7,756,665.96
物业费	9,674,652.78	12,617,596.42
工会经费	8,488,691.98	8,670,947.73
燃气费	6,003,636.87	6,480,615.48
保险费	4,135,613.83	4,302,903.55
低值易耗品摊销	3,776,852.67	2,361,085.73
其他	32,870,138.44	10,072,957.06
合计	1,011,463,636.87	1,020,858,742.56

其他说明：

不适用

46、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	294,700,777.83	350,924,807.50
减：利息收入	3,523,618.46	23,620,494.21
手续费	55,117,030.20	57,478,488.64
租赁负债利息支出	38,073,337.14	19,414,040.87
合计	384,367,526.71	404,196,842.80

其他说明：

不适用

47、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	14,961,232.74	32,188,683.97
代扣代缴个人所得税手续费	459,204.47	467,509.89
合计	15,420,437.21	32,656,193.86

其他说明：

其他收益较同期下降 52.78%，主要是本年收到的政府补助较同期减少所致。

48、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,883,211.67	-3,201,580.06
处置长期股权投资产生的投资收益	41,752.36	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	923,088.96	645,150.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,631,915.15	2,284,303.72

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	72,589.04	131,269.07
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	2,529,369.03	-2,167,478.13
吉源商城项目投资收益	86,326.05	263,889.97
非同一控制下企业合并原股权在购买日公允价值重新计量形成的投资收益	46,378,539.72	
合计	49,780,368.64	-2,044,445.43

其他说明：

投资收益较同期增长2,534.91%，主要是本期非同一控制下企业合并欧亚济南大观园、欧亚长青原股权在购买日公允价值重新计量形成的投资收益。

49、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-916,608.00	-16,644,890.97
其中：权益工具投资公允价值变动	-916,608.00	-16,644,890.97
合计	-916,608.00	-16,644,890.97

其他说明：

公允价值变动收益较同期增长 94.49%，主要是同期子公司欧亚卖场持有的交易性资产公允价值变动损益较大所致。

50、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-285,553.48	-128,059.63
其他应收款坏账损失	-7,254,081.22	7,097,979.95
合计	-7,539,634.70	6,969,920.32

其他说明：

信用减值损失较同期增长 208.17%，主要是同期收回大额其他应收款，冲回坏账损失。

51、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-47,721,856.01	-54,475,209.96
三、长期股权投资减值损失		

四、投资性房地产减值损失	-10,605,674.09	-20,747,066.49
十、无形资产减值损失		-2,711,399.88
十一、商誉减值损失		-3,496,615.17
十二、其他	59,989.31	-365,097.74
合计	-58,267,540.79	-81,795,389.24

其他说明：

不适用

52、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	2,354,553.10	3,507,558.88
其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	2,354,553.10	3,507,558.88
其中：固定资产处置收益	541,086.22	-2,681,643.73
使用权资产处置收益	1,813,466.88	6,189,202.61
合计	2,354,553.10	3,507,558.88

其他说明：

资产处置收益较同期减少 32.87%，主要是使用权资产处置收益较同期减少所致。

53、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	37,225.77	123,898.40	37,225.77
违约金	1,261,154.25	2,064,713.02	1,261,154.25
废品收入	1,688,716.32	1,364,669.93	1,688,716.32
其他	2,960,958.28	5,070,029.58	2,960,958.28
合计	5,948,054.62	8,623,310.93	5,948,054.62

其他说明：

√适用 □不适用

营业外收入较同期下降 31.02%，主要是其他营业外收入较同期减少所致。

54、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	28,035,565.51	15,806,873.37	28,035,565.51
对外捐赠	12,033.30	210,565.00	12,033.30
其他	6,469,324.17	3,428,241.53	6,469,324.17
合计	34,516,922.98	19,445,679.90	34,516,922.98

其他说明：

营业外支出较同期增长 77.50%，主要是子公司欧亚卖场及分公司欧亚商都部分展位重新装潢、装修产生的非流动资产处置损失较同期增加所致。

55、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	128,440,994.39	131,502,043.88
递延所得税费用	29,844,191.17	45,929,520.71
合计	158,285,185.56	177,431,564.59

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	247,206,369.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	61,801,592.27
子公司适用不同税率的影响	-1,801,263.62
调整以前期间所得税的影响	497,196.50
非应税收入的影响	11,762,583.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,740,244.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,002,056.64
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	45,911,168.53
非货币性资产转让所得分期计入应纳税所得额的影响	23,375,721.24
所得税费用	158,285,185.56

其他说明：

□适用 √不适用

56、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注“七、39.其他综合收益”相关内容。

57、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	898,408,793.82	1,339,869,980.09
政府补助	35,488,359.99	38,995,235.20
押金	11,093,449.65	31,905,949.23
其他	55,947,655.97	66,876,295.07
合计	1,000,938,259.43	1,477,647,459.59

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

收到的其他与经营有关的现金较同期下降 32.26%，主要是收到的单位往来款较同期减少所致。

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	1,069,001,121.78	1,383,559,450.56
费用支出	488,877,262.65	700,313,773.32
押金	37,735,526.18	15,365,338.27
其他	144,541,036.68	224,044,602.03
合计	1,740,154,947.29	2,323,283,164.18

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

单位往来主要为租赁经营模式产生的代收代付款。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额	26,263,667.63	
合计	26,263,667.63	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

收到的其他与投资活动有关的现金交同期增加 100%，为子公司欧亚沈阳联营非同一控制下企业合并欧亚长青以现金支付价款减去欧亚长青现金等价物的净额。

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
未构成销售的融资款		244,500,000.00
合计		244,500,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

收到的其他与筹资活动有关的现金较同期减少 100%，原因是同期子公司欧亚卖场收到的租赁公司的融资款。

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金及利息	90,145,570.97	62,760,884.49
售后回租融资本金及利息	80,186,004.17	34,887,993.97
合计	170,331,575.14	97,648,878.46

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金较同期增加 74.43%，主要是本期支付售后回租融资本金及利息较同期增加所致。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	5,053,462,458.00	4,638,358,898.51		5,498,537,698.00		4,193,283,658.51
长期借款（含一年内到期的非流动负债）	1,903,187,646.73	2,100,500,000.00		1,512,257,646.75		2,491,429,999.98
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	836,449,009.56		152,331,672.02	170,331,575.14	111,967,170.64	706,481,935.80
应付票据	868,007,045.32	848,700,000.00		860,000,000.00	8,007,045.32	848,700,000.00
合计	8,661,106,159.61	7,587,558,898.51	152,331,672.02	8,041,126,919.89	119,974,215.96	8,239,895,594.29

58、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	88,921,183.52	88,334,774.07
加：资产减值准备	58,267,540.79	81,795,389.24
信用减值损失	7,539,634.70	-6,969,920.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	596,599,476.98	615,247,697.69
使用权资产摊销	110,500,313.35	105,807,780.34
无形资产摊销	65,679,221.78	61,014,608.46
长期待摊费用摊销	27,793,883.74	25,145,794.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,354,553.10	-3,507,558.88
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	27,998,339.74	15,682,974.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	916,608.00	16,644,890.97
财务费用（收益以“-”号填列）	332,774,114.97	370,338,848.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-49,780,368.64	2,044,445.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	37,476,009.26	50,672,519.99
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	23,442,919.43	-4,739,262.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	72,084,946.00	208,730,062.53
经营性应收项目的减少（增加以	-105,765,005.76	117,351.33

“—”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-160,092,006.04	-556,990,194.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,132,002,258.72	1,069,370,201.49
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		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	529,536,788.34	582,270,173.63
减: 现金的期初余额	582,270,173.63	899,440,401.62
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-52,733,385.29	-317,170,227.99

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	16,800,000.00
其中: 沈阳欧亚长青生活广场有限公司	16,800,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	43,063,667.63
其中: 沈阳欧亚长青生活广场有限公司	39,047,253.86
济南欧亚大观园有限公司	4,016,413.77
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-26,263,667.63

其他说明:

根据现金流量表列报要求,以现金支付的对价部分减去子公司持有的现金及现金等价物后的净额为负数时,应在“收到其他与投资活动有关的现金”项目中反映。本公司本年取得子公司支付的现金净额为-26,263,667.63元,在合并现金流量表中收到其他与投资活动有关的现金项目中列报。

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	529,536,788.34	582,270,173.63
其中: 库存现金	135,841.71	154,547.56
可随时用于支付的银行存款	511,707,586.41	561,520,912.39
可随时用于支付的其他货币资金	17,693,360.22	20,594,713.68

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	529,536,788.34	582,270,173.63
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		

59、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

60、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：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：美元			
港币	2,412,568.00	0.9032	2,179,031.42
应收账款			
其中：美元			
港币	10,000.00	0.9032	9,032.00
其他应收款			
其中：港币	67,960.00	0.9032	61,381.47
其他应付款			
其中：港币	69,000.00	0.9032	62,320.80

其他说明：

不适用

61、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	38,655,019.86	19,414,040.87
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	29,446,884.48	49,181,930.97
与租赁相关的总现金流出	100,803,595.51	103,394,775.11
售后租回交易产生的相关损益	13,618,162.51	8,506,301.97
售后租回交易现金流入		244,500,000.00

项目	本年发生额	上年发生额
售后租回交易现金流出	80,186,004.17	34,887,993.97

售后租回交易及判断依据

√适用 □不适用

详见公司主要会计政策、估计“五、“租赁”所述。

与租赁相关的现金流出总额180,989,599.68(单位：元币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	947,061,593.60	
其他租赁	10,957,866.57	
合计	958,019,460.17	

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	30,653,273.37	53,381,163.11
第二年	23,435,672.40	24,188,169.49
第三年	10,713,076.09	19,699,449.14
第四年	6,161,173.09	9,907,832.13
第五年	3,824,963.41	5,669,054.16
五年后未折现租赁收款额总额	6,346,590.10	11,809,391.54
未折现租赁收款额总额	81,134,748.46	124,655,059.57
租赁投资净额	81,134,748.46	124,655,059.57

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
济南欧亚大观园有限公司	2025.1.1	35,887,914.41	51.00	协议	2025.1.1	实际控制	19,562,814.82	-3,264,260.85	2,724,518.04
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	2025.8.31	42,907,852.57	65.89	协议	2025.8.31	实际控制	31,439,985.89	41,616.53	4,259,426.98

其他说明：

1、根据本公司第九届董事会 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，本公司对该项长期股权投资采用权益法核算。

鉴于对济南欧亚大观园的授权管理期限已到期，2025 年 1 月 1 日，本公司收回济南欧亚大观园的经营管理权，对其行使日常财务和经营决策权并形成控制，济南欧亚大观园由本公司联营企业变更为控股子公司，并将其纳入合并报表范围。

2、2025 年 9 月，本公司之子公司欧亚沈阳联营以 1,680 万元的价格受让自然人股东持有的欧亚长青认缴 17.52% 的股权，交易完成后，沈阳联营持有沈阳长青认缴 58.39% 股权（实缴持股比例为 65.89%），并对其经营管理和财务形成实质控制，故将其纳入合并报表范围。沈阳联营在购买日之前原持有股权的取得成本为 4,700 万元，认缴持股比例 40.87%（实缴持股比例为 43.62%），合并日前采用权益法核算。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	济南欧亚大观园有限公司	沈阳欧亚长青生活广场有限公司
--现金		16,800,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	74,531,424.36	33,842,882.34
合并成本合计	74,531,424.36	50,642,882.34
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	74,531,424.36	30,348,449.08
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		20,294,433.26

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用

本公司根据《企业会计准则》及应用指南的相关规定，采用估值技术确定对济南欧亚大观园合并成本的公允价值。该估值结果基于正衡房地产资产评估（吉林）有限公司出具的吉正衡评报字[2025]第 052 号评估报告。

本公司根据《企业会计准则》及应用指南的相关规定，采用估值技术确定对欧亚长青合并成本的公允价值，该估值结果基于正衡房地产资产评估（吉林）有限公司出具的吉正衡评报字[2025]第 037 号评估报告。

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

√适用 □不适用

欧亚沈阳联营本次交易形成商誉的原因为：根据非同一控制下分步实现企业合并的会计准则要求，购买日合并成本为 50,642,882.34 元，超过购买日享有的被购买方可辨认净资产公允价值份额 30,348,449.08 元，二者之间的差额 20,294,433.26 元在合并报表中确认为商誉。

(3). 购买方于购买日可辨认资产、负债

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	济南欧亚大观园有限公司		沈阳欧亚长青生活广场有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	4,507,235.11	4,507,235.11	39,047,253.86	39,047,253.86

应收款项	222,086,811.15	222,086,811.15	19,017,538.00	19,017,538.00
存货	59,925.73	58,989.97	2,690,783.24	2,690,783.24
固定资产	64,011,819.00	16,516,576.34	2,148,102.36	2,148,102.36
无形资产	84,566,043.00	15,327,400.77		
使用权资产			217,048,141.33	217,048,141.33
长期待摊费用			78,788,272.77	78,788,272.77
其他资产	48,781,091.08	48,781,091.08	2,269,453.71	2,269,453.71
负债：				
借款	1,850,000.00	1,850,000.00		
应付款项	239,041,462.11	239,041,462.11	29,810,481.19	29,810,481.19
递延所得税负债	31,075,486.28			
租赁负债			270,561,620.95	270,561,620.95
其他负债	13,822,864.57	13,822,864.57	14,578,179.08	14,578,179.08
净资产	138,223,112.11	52,563,777.74	46,059,264.05	46,059,264.05
减：少数股东权益	7,916,935.65	17,804,681.89		
取得的净资产	146,140,047.76	70,368,459.63	46,059,264.05	46,059,264.05

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

资产基础法。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

不适用

其他说明：

不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
济南欧亚大观园有限公司	2009年	51.00	61,200,000.00	投资设立	35,887,914.41	74,531,424.36	38,643,509.95	资产基础法	-
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	2020年 - 2022年	43.62	47,000,000.00	出资	26,107,852.57	33,842,882.34	7,735,029.77	收益法	-

其他说明：

不适用

九、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

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
长春欧亚卫星路超市有限公司	长春市	5,000	长春市	综合百货	100	-	投资设立
四平欧亚商贸有限公司	四平市	15,000	四平市	综合百货	100	-	投资设立
梨树县欧亚商贸有限公司	梨树县	100	梨树县	综合百货	-	100	投资设立
双辽欧亚购物中心有限公司	双辽市	500	双辽市	综合百货	-	100	投资设立
欧亚集团沈阳联营有限公司	沈阳市	6,360	沈阳市	综合百货	100	-	非同一控制下企业合并
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	沈阳市	15,000	沈阳市	综合百货		65.89	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	58,037.5	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	3,000	长春市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚汇集商贸有限公司	长春市	30,000	长春市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚集团欧亚车百大楼有限公司	长春市	18,547.01	长春市	综合百货	100	-	投资设立
长春欧亚超市连锁经营有限公司	长春市	50,000	长春市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚柳影路超市有限公司	长春市	5,000	长春市	综合百货	100	-	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	18,547.01	通化市	综合百货	100	-	投资设立
吉林市欧亚商都有限公司	吉林市	5,000	吉林市	综合百货	100	-	投资设立
吉林欧诚商贸有限公司	吉林市	4,000	吉林市	综合百货		100	非同一控制下企业合并
长春欧亚集团白城欧亚购物中心有限公司	白城市	19,523.81	白城市	综合百货	100	-	投资设立
吉林市欧亚购物中心有限公司	吉林市	19,345.79	吉林市	综合百货	100	-	投资设立
万宁欧亚超市有限公司	万宁市	2,000	万宁市	综合百货	-	100	投资设立
磐石欧亚购物中心有限公司	磐石市	1,000	磐石市	综合百货	-	100	投资设立
舒兰欧亚购物中心有限公司	舒兰市	20,000	舒兰市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	辽源市	15,000	辽源市	综合百货	100	-	投资设立
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	长春市	7,435	长春市	服务、贸易	51	-	投资设立
吉林省中吉大厦有限公司	长春市	2,617.94	长春市	服务、贸易	-	100	非同一控制下企业合并
欧亚中吉有限公司	香港	656.90	香港	服务、贸易	-	99.03	投资设立
吉林省鑫润物业管理有限公司	长春市	100	长春市	物业服务	-	100	非同一控制下企业合并

长春欧亚鞋业有限责任公司	长春市	2,835	长春市	橡胶制品	100	-	投资设立
吉林欧亚置业有限公司	吉林市	100,000	吉林市	综合百货	100	-	投资设立
吉林市欧亚北山超市有限公司	吉林市	2,400	吉林市	综合百货	-	100	投资设立
永吉县欧亚购物广场有限公司	永吉县	8,000	永吉县	综合百货	-	100	投资设立
吉林欧亚玉龙山庄餐饮有限公司	吉林市	2,000	吉林市	餐饮	-	100	投资设立
长春欧亚集团通化欧亚置业有限公司	梅河口市	20,000	梅河口市	综合百货	100	-	投资设立
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	通辽市	25,000	通辽市	综合百货	100	-	投资设立
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	乌兰浩特	17,500	乌兰浩特	综合百货	60	-	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	28,000	松原市	综合百货	100	-	投资设立
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	珲春市	13,500	珲春市	综合百货	51	-	投资设立
珲春欧亚宾馆有限责任公司	珲春市	100	珲春市	宾馆服务	-	100	投资设立
白山欧亚中吉置业有限公司	白山市	36,500	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	50	白山市	物业服务	-	100	投资设立
长春万豪信息科技有限公司	长春市	1,000	长春市	电子产品销售及维护	100	-	投资设立
长春欧亚易购文化传媒有限公司	长春市	1,700	长春市	电子商务	100	-	投资设立
长春欧亚宾馆有限责任公司	长春市	200	长春市	宾馆服务	100	-	投资设立
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	济南市	18,000	济南市	地产开发	62.78	0.51	投资设立
长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	长春市	100,000	长春市	综合百货	100	-	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	10,000	长春市	综合百货	-	100	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	10,000	长春市	综合百货	-	100	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	15,000	长春市	综合百货	-	100	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	5,000	白山市	综合百货	-	100	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	500	农安县	综合百货	-	100	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	4,000	德惠市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚商业连锁江源欧亚购物中心有限公司	白山市	1,000	白山市	综合百货	-	100	投资设立
长春国欧仓储物流贸易有限公司	长春市	34,385.69	长春市	综合百货	-	87.25	投资设立
长春欧亚新生活购物广场有限公司	长春市	10,000	长春市	综合百货	-	100	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	5,000	长春市	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚启明星跨境电商有限责任公司	长春市	1,000	长春市	电子商务	-	51	投资设立

长春欧亚居然超市有限公司	长春市	6,000	长春市	综合百货	-	100	投资设立
农安欧亚学府超市有限公司	农安县	500	农安县	综合百货	-	100	投资设立
长春欧亚十二坊购物广场有限公司	吉林市	500	吉林市	综合百货		100	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	32,400	敦化市	综合百货	81.17	-	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	1,000	九台市	综合百货	100	-	投资设立
长春市九台区欧亚商超宾馆有限公司	九台市	100	九台市	宾馆服务	-	100	投资设立
白山市合兴实业股份有限公司	白山市	3,025	白山市	综合百货	61.03	-	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	500.5	白山市	药品销售	-	97.6	非同一控制下企业合并
白山市合诚物业服务有限公司	白山市	50	白山市	物业服务	-	51	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	100	白山市	对外贸易	-	100	非同一控制下企业合并
白山市合兴酒店有限公司	白山市	200	白山市	宾馆服务	-	100	投资设立
北京欧亚商贸有限公司	北京市	10,000	北京市	综合百货	100	-	投资设立
长春欧亚国际贸易有限公司	长春市	500	长春市	综合百货	100	-	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	5,000	公主岭	物流、仓储	100	-	投资设立
长春欧亚集团四平欧亚置业有限公司	四平市	10,000	四平市	综合百货	100	-	投资设立
郑州百货大楼股份有限公司	郑州市	3,500	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	1,000	郑州市	综合百货	-	100	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	800	郑州市	服务	-	100	非同一控制下企业合并
郑州百吉酒店管理有限责任公司	郑州市	1,000	郑州市	服务	-	100	投资设立
郑州百吉公寓管理有限公司	郑州市	100	郑州市	物业服务		100	投资设立
郑州晟强商业运营管理有限公司	郑州市	100	郑州市	综合百货		100	投资设立
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	包头市	10,541.2565	包头市	综合百货	75.65	-	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	1,000	包头市	综合百货	-	100	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	1,000	包头市	地产开发	-	67	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	1,000	巴彦淖尔市	综合百货	-	100	投资设立
包头市欧百商贸有限责任公司	包头市	100	包头市	综合百货	-	100	投资设立
西宁大十字百货商店有限公司	西宁市	9,763.1	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	10,000	上海市	综合百货	100	-	非同一控制下企业合并
长春欧诚商贸有限公司	长春市	5,500	长春市	综合百货	100	-	非同一控制下企业合并

济南欧亚大观园有限公司	济南市	12,000	济南市	综合百货	51	-	非同一控制下企业合并
济南市大观园商场天丰园饭店有限公司	济南市	1,111.72	济南市	餐饮	-	100	非同一控制下企业合并
济南市大观园商场食物有限公司	济南市	10.8	济南市	综合百货	-	100	非同一控制下企业合并
济南大观园经贸有限公司	济南市	450	济南市	综合百货	-	100	非同一控制下企业合并
济南大观园照像器材有限公司	济南市	28	济南市	零售业	-	100	非同一控制下企业合并
济南外贸抽纱有限公司	济南市	161.82	济南市	轻工制造	-	100	非同一控制下企业合并
济南四海香股份有限公司	济南市	3,244	济南市	综合百货	-	55.44	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司对欧亚卖场的持股比例为 45.05%，少数股东持股比例为 54.95%。本公司为第一大股东，因本公司对欧亚卖场人事安排及经营管理具有实质控制权，因此公司将欧亚卖场纳入控股子公司管理。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
吉林省欧亚中吉商贸有限公司	49.00	-1,010,356.42		20,379,666.32
长春欧亚卖场有限责任公司	54.95	147,148,496.50	-146,711,250.00	1,203,819,339.98
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	49.00	-3,164,065.76		49,209,269.42
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	18.83	-802,570.00		57,665,811.25
白山市合兴实业股份有限公司	38.97	9,062,980.73	-1,519,350.87	128,358,909.23
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	40.00	-5,465,499.97		40,991,644.06
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	27.22	-651,286.76		155,419,433.08
郑州百货大楼股份有限公司	45.17	-600,053.35		71,253,397.68
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	24.35	1,074,417.29	-833,102.80	117,308,811.27
西宁大十字百货商店有限公司	9.58	-547,301.89		28,047,664.71
济南欧亚大观园有限公司	49.00	-2,185,743.85		37,697,509.06
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	34.11	14,195.40		15,725,010.37
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	-2,152,148.27		22,414,550.94
合计		140,721,063.65	-149,063,703.67	1,949,261,231.34

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	期末余额						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	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	236,770.30	357,990.87	594,761.17	297,197.96	43,735.58	340,933.54	225,211.54	370,478.46	595,690.00	312,680.82	26,648.26	339,329.08
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	1,776.26	27,551.58	29,327.84	19,079.93	-	19,079.93	2,069.29	29,743.98	31,813.27	20,198.98		20,198.98
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	8,216.38	12,107.24	20,323.62	10,280.92	-	10,280.92	9,542.48	12,718.87	22,261.35	11,572.91		11,572.91
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	14,659.52	60,049.25	74,708.77	26,410.58	1.35	26,411.93	14,157.60	62,355.89	76,513.49	27,923.49	1.35	27,924.84
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	14,792.89	19,419.13	34,212.02	3,020.95	620.00	3,640.95	14,529.86	19,992.07	34,521.93	2,884.64	640.00	3,524.64
白山市合兴实业股份有限公司	34,613.40	19,009.09	53,622.49	18,926.71	1,722.80	20,649.51	32,252.26	19,946.45	52,198.71	19,284.27	1,877.27	21,161.54
郑州百货大楼股份有限公司	7,900.38	30,090.08	37,990.46	17,682.64	3,959.60	21,642.24	7,408.84	31,159.09	38,567.93	17,984.44	4,102.42	22,086.86
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	56,836.79	29,362.36	86,199.15	32,173.18	4,411.05	36,584.23	57,650.65	32,110.94	89,761.59	34,843.78	5,502.11	40,345.89
西宁大十字百货商店有限公司	22,954.88	31,617.32	54,572.20	18,388.26	6,906.44	25,294.70	23,970.56	33,648.07	57,618.63	20,221.41	7,548.43	27,769.84
济南欧亚大观园有限公司	21,458.84	19,048.18	40,507.02	24,028.09	2,983.05	27,011.14						

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	158,614.02	24,163.96	24,163.96	25,645.43	159,566.74	21,125.69	21,313.76	38,727.89
乌兰浩特欧亚购物中心有限公司	6,787.24	-1,366.37	-1,366.37	177.42	7,358.56	-1,825.51	-1,825.51	462.51
长春欧亚集团珲春欧亚置业有限公司	2,838.07	-645.73	-645.73	6.31	2,422.22	-697.79	-697.79	-1,193.22
济南欧亚大观园房地产开发有限公司	4,405.69	-291.80	-291.80	4,578.07	6,388.74	227.88	227.88	-1,845.95
长春欧亚集团敦化欧亚敦百购物中心有限公司	3,614.52	-426.22	-426.22	-6.68	4,748.51	22.58	22.58	-99.52
白山市合兴实业股份有限公司	27,108.74	2,318.48	2,318.48	-1,724.63	26,948.83	2,312.71	2,312.71	3,189.59
郑州百货大楼股份有限公司	2,513.55	-132.84	-132.84	798.76	2,651.76	-72.97	-72.97	-2,873.62
内蒙古包头百货大楼集团股份有限公司	36,025.65	681.27	681.27	-1,022.36	36,829.45	-682.69	-1,055.99	63.38
西宁大十字百货商店有限公司	9,839.24	-571.30	-571.30	-1,985.26	11,860.22	-194.80	-194.80	2,653.25
济南欧亚大观园有限公司	1,956.28	-326.43	-326.43	274.96				

其他说明：
不适用

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

√适用 □不适用

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	
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		29.95	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	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	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	沈阳欧亚长青生活广场有限公司
流动资产	1,540,723.96	879,818,225.86	331,334,316.80	1,991,994.39	861,889,304.07	46,098,228.60
非流动资产	356,702,578.98	320,192,925.23	119,937,413.75	354,770,675.36	327,274,628.26	310,652,933.70
资产合计	358,243,302.94	1,200,011,151.09	451,271,730.55	356,762,669.75	1,189,163,932.33	356,751,162.30
流动负债	6,486,896.03	390,183,896.34	301,211,148.57	3,743,408.80	379,526,092.01	42,980,072.74
非流动负债	3,770,000.00	50,000,000.00	66,000,000.00	3,770,000.00	95,000,000.00	271,286,517.79
负债合计	10,256,896.03	440,183,896.34	367,211,148.57	7,513,408.80	474,526,092.01	314,266,590.53
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	347,986,406.91	759,827,254.75	84,060,581.98	349,249,260.95	714,637,840.32	42,484,571.77
按持股比例计算的净资产份额	105,393,712.41	337,760,804.42	35,195,306.45	105,771,937.19	342,935,491.35	24,546,066.30
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	105,393,712.41	337,760,804.42	35,195,306.45	105,771,937.19	342,935,491.35	24,546,066.30
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	1,271,908.66	6,360,999.17	26,181,785.19	936,314.20	13,405,169.78	91,398,653.10
净利润	-1,262,854.04	-10,560,585.57	-1,918,651.80	-1,270,854.09	-3,705,792.18	177,217.80
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-1,262,854.04	-10,560,585.57	-1,918,651.80	-1,270,854.09	-3,705,792.18	177,217.80
本年度收到的来自联营企业的股利						

其他说明：

本年本公司通过非同一控制下企业合并的方式将济南欧亚大观园、欧亚长青纳入合并范围，具体情况详见本附注六、合并范围的变更。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	2,177,618.46	2,133,211.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	44,407.36	291.76
--其他综合收益		
--综合收益总额	44,407.36	291.76

其他说明：

不适用

十、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	49,876,317.24	16,448,299.98		7,940,609.07		58,384,008.15	与资产相关
递延收益	7,833.15			7,833.15			与收益相关
合计	49,884,150.39	16,448,299.98	-	7,948,442.22	-	58,384,008.15	/

2、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	7,020,623.67	24,442,308.56
与资产相关	7,940,609.07	7,746,375.41
合计	14,961,232.74	32,188,683.97

其他说明：

不适用

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

1、与金融工具相关风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括借款、应收款项、应付款项、应付债券等。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。

1. 各类风险管理目标和政策

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

1) 利率风险

本公司的利率风险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。于 2025 年 12 月 31 日,本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同,金额合计为 1,065,529,999.98 元(2024 年 12 月 31 日: 1,615,387,646.73 元),及人民币计价的固定利率合同,金额为 5,619,183,658.51 元(2024 年 12 月 31 日: 5,341,262,458.00 元)。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款,本公司的目标是保持其浮动利率。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率,以消除利率变动的公允价值风险。

(2) 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等。

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。除应收账款及合同资产金额前五名外,本公司无其他重大信用集中风险。本公司应收账款中,前五名金额合计: 40,198,845.35 元,占本公司应收账款总额的 70.27%(2024 年占本公司应收账款总额的 53.57%);本公司其他应收款中,前五名金额合计: 163,568,642.64 元,占本公司其他应收款总额的 57.59%(2024 年占本公司其他应收款总额的 25.77%)。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日,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自初始确认后是否显著增加。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。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化:债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:发行方或债务人发生重大财务困难;债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;债务人很可能破产或进行其他财务重组;发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

信用风险敞口

于 2025 年 12 月 31 日,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以及本公司承担的财务担保。

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。

(3) 流动风险

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,减低流动性风险。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

2025年12月31日金额:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	708,438,152.90				708,438,152.90
交易性金融资产	12,472,900.00				12,472,900.00
应收账款	55,458,119.40				55,458,119.40
其他应收款	85,318,510.87				85,318,510.87
其他权益工具投资				174,763,279.83	174,763,279.83
一年内到期的非流动资产	5,500,000.00				5,500,000.00
金融负债					
短期借款	4,193,283,658.51				4,193,283,658.51
应付票据	1,166,654,901.08				1,166,654,901.08
应付账款	1,226,658,417.71				1,226,658,417.71
其他应付款	1,782,808,101.80				1,782,808,101.80
应付股利	15,396,698.47				15,396,698.47
一年内到期的非流动负债	409,170,598.97				409,170,598.97
其他流动负债	357,037,928.98				357,037,928.98
长期借款		1,078,990,000.02	1,150,249,999.94	8,250,000.00	2,237,489,999.96
长期应付款				1,623,627.31	1,623,627.31

2. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	汇率变动	2025 年度		2024 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	109,356.20	109,356.20	119,753.70	119,753.70
所有外币	对人民币贬值 5%	-109,356.20	-109,356.20	-119,753.70	-119,753.70

(2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2025 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-10,655,300.00	-10,655,300.00
浮动利率借款	减少 1%	10,655,300.00	10,655,300.00

项目	利率变动	2024 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-16,153,876.47	-16,153,876.47
浮动利率借款	减少 1%	16,153,876.47	16,153,876.47

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	12,472,900.00			12,472,900.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融				

资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	12,472,900.00			12,472,900.00
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			174,763,279.83	174,763,279.83
持续以公允价值计量的资产总额	12,472,900.00		174,763,279.83	187,236,179.83

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
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	9,962.41	24.54	24.54

本企业的母公司情况的说明

不适用

本企业最终控制方是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。

其他说明：

不适用

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、1、企业集团的构成”相关内容。

□适用 √不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、2.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王丽滨等81人	其他

其他说明：

王丽滨为本公司员工，系欧亚商都三期 6,988.66 平方米商业服务用房的产权代表。其名下的商业服务用房系公司部分员工共有（包括公司部分董事、高级管理人员）产权。公司租入上述商业服务用房用于日常经营使用。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
长春春塔贸易有限公司	采购商品	968,829.83		否	804,290.56
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	采购商品			否	18,902.65
儋州欧亚置业有限公司	采购商品	3,097.32		否	6,169.22

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
儋州欧亚置业有限公司	销售商品	288,916.57	225,447.81
沈阳欧亚长青生活广场有限公司	销售商品		210,305.46
长春春塔贸易有限公司	销售商品	394,581.90	66,841.85
合计		683,498.47	502,595.12

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
王丽滨等81人	房屋建筑物			10,488,021.60	503,976.57				10,488,021.60	517,255.20	19,271,368.29

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

王丽滨为本公司员工，系欧亚商都三期 6,988.66 平方米商业服务用房的产权代表。其名下的商业服务用房系公司部分员工共有（包括公司部分董事、高级管理人员）产权。公司租入上述商业服务用房用于日常经营使用。

(3). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,395.45	1,620.07

(4). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长春春塔贸易有限公司	89,061.02		45,054.64	
应收账款	儋州欧亚置业有限公司	116.52			
其他应收款	儋州欧亚置业有限公司	19,000,000.00			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	长春春塔贸易有限公司		525,230.00
其他应付款	通化欧亚丽景商业管理有限公司		792,648.17
其他应付款	儋州欧亚置业有限公司	1,625.12	76.62
应付账款	儋州欧亚置业有限公司	800,000.00	6,717.18
应付账款	长春春塔贸易有限公司		788,291.77

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

本公司之置业公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》及抵押登记手续办妥后并交至银行执管之日止。截止2025年12月31日，本公司承担阶段性担保额为人民币8,011.23万元。管理层判断任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大负面影响。

除上述事项外，截至2025年12月31日，本公司无其他需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层判断任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大负面影响。

除上述未决诉讼、仲裁形成的或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	15,908,807.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

项目	内容
拟分配的利润或股利	根据公司 2026 年 4 月 17 日十一届四次董事会审议通过的 2025 年度利润分配预案，拟以 2025 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 1.00 元（含税），共计发放红利 15,908,807.50 元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。如股东会决议与董事会议案有差异时，按股东会决议的分配方案调整。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	购物中心	大型综合卖场	连锁超市	房地产	其他	分部间抵销	合计
营业收入	4,879,718,487.43	1,792,984,129.52	1,841,570,471.18	28,255,239.41	156,278,745.16	1,945,249,746.72	6,753,557,325.98
营业成本	3,657,594,816.41	827,355,048.78	1,503,201,394.67	22,133,667.72	37,749,567.19	1,903,114,058.51	4,144,920,436.26
资产总额	16,507,729,452.88	8,869,258,592.47	7,394,686,073.07	2,238,998,421.30	496,017,623.10	16,256,143,370.92	19,250,546,791.90
负债总额	11,115,130,671.96	5,971,927,786.93	4,979,055,551.82	1,536,001,039.25	333,982,981.25	8,861,609,184.71	15,074,488,846.50

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	27,677,332.13	35,295,558.30
其中：1年以内	27,677,332.13	35,295,558.30
合计	27,677,332.13	35,295,558.30

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	27,677,332.13	100.00			27,677,332.13	35,295,558.30	100.00			35,295,558.30
其中：										
账龄组合	3,429,240.79	12.39			3,429,240.79	4,037,863.63	11.44			4,037,863.63
关联方组合	24,248,091.34	87.61			24,248,091.34	31,257,694.67	88.56			31,257,694.67
合计	27,677,332.13	/			27,677,332.13	35,295,558.30	/			35,295,558.30

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	3,429,240.79		
合计	3,429,240.79		

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	24,248,091.34		
合计	24,248,091.34		

(3). 欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
长春欧亚超市连锁经营有限公司	7,723,967.08		7,723,967.08	27.91	
长春欧亚卖场有限责任公司	6,535,025.87		6,535,025.87	23.61	
长春欧亚居然超市有限公司	1,741,157.09		1,741,157.09	6.29	
长春欧亚商业连锁欧亚二道购物中心有限公司	1,264,441.48		1,264,441.48	4.57	
长春欧亚集团商业连锁经营有限公司	1,114,161.13		1,114,161.13	4.03	
合计	18,378,752.65		18,378,752.65	66.41	

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,838,084,628.99	2,961,383,417.39
合计	2,838,084,628.99	2,961,383,417.39

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,837,138,872.34	2,960,779,943.66
其中：1年以内	2,837,138,872.34	2,960,779,943.66
1至2年	1,022,482.18	75,000.00
2至3年	70,000.00	400,000.00
3年以上	1,229,289.42	2,047,582.90
合计	2,839,460,643.94	2,963,302,526.56

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位往来	2,836,019,020.76	2,957,881,325.62
保证金及押金	2,683,803.45	2,302,329.67
其他	757,819.73	3,118,871.27
合计	2,839,460,643.94	2,963,302,526.56

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	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)	
2025年1月1日余额	29,176.81	1,889,932.36		1,919,109.17
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-18,382.37	18,382.37		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	23,005.59	-623,509.54	57,409.73	-543,094.22
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	33,800.03	1,284,805.19	57,409.73	1,376,014.95

(4). 账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备		57,409.73				57,409.73

按账龄组合计提坏账准备	1,919,109.17	-600,503.95				1,318,605.22
合计	1,919,109.17	-543,094.22				1,376,014.95

(5). 欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
吉林欧亚置业有限公司	910,000,000.00	32.05	内部往来	1年以内	
长春欧亚集团四平欧亚置业有限公司	526,621,135.32	18.55	内部往来	1年以内	
长春欧亚集团辽源欧亚置业有限公司	253,900,000.00	8.94	内部往来	1年以内	
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	223,239,551.19	7.86	内部往来	1年以内	
长春国欧仓储物流贸易有限公司	220,000,000.00	7.75	内部往来	1年以内	
合计	2,133,760,686.51	75.15	/	/	

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,808,927,330.37		6,808,927,330.37	6,728,603,274.48		6,728,603,274.48
对联营、合营企业投资	338,223,847.11		338,223,847.11	378,644,526.81		378,644,526.81
合计	7,147,151,177.48		7,147,151,177.48	7,107,247,801.29		7,107,247,801.29

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	300,764,042.10						300,764,042.10	

有限公司							
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	
长春欧亚集团通辽欧亚置业有限公司	250,000,000.00					250,000,000.00	
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	263,000,000.00					263,000,000.00	
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	100,000,000.00					100,000,000.00	
长春欧亚集团公主岭冷链综合物流有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
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	
西宁大十字百货商店有限公司	286,997,390.49					286,997,390.49	
长春欧诚商贸有限公司					44,436,141.48	44,436,141.48	
济南欧亚大观园有限公司					35,887,914.41	35,887,914.41	
合计	6,728,603,274.48				80,324,055.89	6,808,927,330.37	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
儋州欧亚置业有限公司	342,935,491.35			-5,174,686.93						337,760,804.42	
济南欧亚大观园有限公司	35,195,306.45			692,607.96					-35,887,914.41		
长春春塔贸易有限公司	513,729.01			-50,686.32						463,042.69	
小计	378,644,526.81			-4,532,765.29					-35,887,914.41	338,223,847.11	
合计	378,644,526.81			-4,532,765.29					-35,887,914.41	338,223,847.11	

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,209,941,644.86	1,997,792,586.99	2,241,432,370.12	2,018,467,945.47
其他业务	235,225,495.48	57,369,129.07	254,258,777.82	33,605,578.24
合计	2,445,167,140.34	2,055,161,716.06	2,495,691,147.94	2,052,073,523.71

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	199,895,588.67	198,176,912.96
权益法核算的长期股权投资收益	-4,532,765.29	-2,754,198.69
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	53,000.52	46,000.45
合计	195,415,823.90	195,468,714.72

其他说明：

不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	-25,643,786.64	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	14,961,232.74	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-844,018.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	80,000.00	
企业取得子公司、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	46,378,539.72	
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	2,529,369.03	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		

对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-15,570,528.62	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	5,366,352.26	
少数股东权益影响额（税后）	-2,812,458.29	
合计	19,336,913.30	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	-2.26	-0.3256	-0.3256
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.13	-0.4472	-0.4472

董事长：曹和平

董事会批准报送日期：2026年4月17日

修订信息

适用 不适用