

上海实业(集团)有限公司  
综合财务状况表(香港财务报告准则)  
于二零一四年十二月三十一日

德勤E关黄陈方会计师行为本公司的法定核数师, 并已根据香港会计师公会颁布的香港核数准则及香港财务报告准则审核本公司及其附属公司(统称"本集团")截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为财务报表真实及公平地反映集团的财务状况, 及已按照香港公司条例妥善编制。本集团为香港注册成立的私人公司, 集团2014年度的法定财务报表将不连同周年申报表一起提交公司注册处  
以下财务资料摘录自本集团截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一四年 千港元 (已审核)	二零一三年 千港元 (已审核)
<b>非流动资产</b>		
投资物业	20,814,317	13,387,433
物业、厂房及设备	16,078,685	12,698,325
已付土地租金 - 非流动部份	1,869,266	1,557,935
于合营企业权益	3,436,813	2,908,110
于联营公司权益	8,848,118	7,875,796
可供出售之投资	12,730,106	9,533,525
应收融资租赁款	3,385,831	-
服务特许权安排应收款项 - 非流动部份	4,379,747	3,745,186
收费公路经营权	12,633,146	13,674,748
商誉	5,876,539	4,955,808
无形资产	5,975,165	5,557,886
收购一家附属公司之已付订金	-	156,399
购买物业、厂房及设备之已付订金	671,994	56,474
递延税项资产	844,333	546,660
物业存货 - 非流动部份	6,576,860	6,738,545
其他非流动资产	1,529,596	1,643,465
	<u>105,650,516</u>	<u>85,036,295</u>
<b>流动资产</b>		
物业存货 - 流动部份	59,931,241	53,963,047
存货	18,052,813	15,676,086
已付土地租金 - 流动部份	45,631	43,948
可供出售之投资	726,051	71,703
应收融资租赁款	2,190,459	-
服务特许权安排应收款项 - 流动部份	137,176	115,426
按公允价值计入损益之金融资产	1,079,477	1,165,299
发放贷款及垫款	637,511	-
贸易及其他应收款项	37,444,150	32,175,257
在建工程客户应收款项	691,886	1,006,789
衍生金融工具	88,704	-
预付税项	201,566	534,244
受限制之银行存款	1,617,438	512,231
短期银行存款	2,058,479	3,399,662
银行结余及现金	53,395,044	49,061,093
	<u>178,297,626</u>	<u>157,724,785</u>
分类为持作出售资产	691,728	1,238,810
	<u>178,989,354</u>	<u>158,963,595</u>
<b>流动负债</b>		
贸易及其他应付款项	46,409,677	38,080,032
收购附属公司之应付代价	3,789,444	758,766
物业销售之客户订金	5,417,928	9,122,413
在建工程客户应付款项	30,681	20,409
应付非控制股东权益款项	2,545,923	2,243,516
财务担保合约 - 流动部份	-	25,592
衍生金融工具	-	33,717
应付税项	4,465,692	4,090,209
银行及其他贷款 - 流动部份	39,275,503	31,700,215
	<u>101,934,848</u>	<u>86,074,869</u>
分类为持作出售资产相关的负债	28	17,683
	<u>101,934,876</u>	<u>86,092,552</u>
<b>流动资产净值</b>	<u>77,054,478</u>	<u>72,871,043</u>
<b>资产总值减流动负债</b>	<u>182,704,994</u>	<u>157,907,338</u>
<b>股本及储备</b>		
股本	10,000	10,000
储备	53,389,362	49,024,875
本公司拥有人应占之权益	53,399,362	49,034,875
非控制股东权益	69,928,244	66,689,905
总权益	<u>123,327,606</u>	<u>115,724,780</u>
<b>非流动负债</b>		
大修拨备	78,934	77,810
担保性负债	149,855	-
担保损失拨备	901,340	224,072
客户存入保证金	752,260	-
银行及其他贷款 - 非流动部份	45,664,618	32,090,749
递延税项负债	10,260,958	7,965,173
其他非流动负债	1,569,423	1,824,754
	<u>59,377,388</u>	<u>42,182,558</u>
<b>总权益及非流动负债</b>	<u>182,704,994</u>	<u>157,907,338</u>

上海实业(集团)有限公司  
综合损益表 (香港财务报告准则)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

德勤关黄陈方会计师行为本公司的法定核数师, 并已根据香港会计师公会颁布的香港核数准则及香港财务报告准则审核本公司及其附属公司(统称“本集团”)截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为财务报表真实及公平地反映集团的财务状况, 及已按照香港公司条例妥善编制。本集团为香港注册成立的私人公司, 集团2014年度的法定财务报表将不连同周年申报表一起提交公司注册处以下财务资料摘录自本集团截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一四年 千港元 (已审核)	二零一三年 千港元 (已审核)
营业额	138,481,565	120,824,803
销售和服务成本	(116,069,248)	(101,548,572)
	<u>22,412,317</u>	<u>19,276,231</u>
公允价值变动所产生之净溢利(亏损)		
- 投资物业	977,769	(39,330)
- 按公允价值计入损益之金融资产	68,010	188,616
- 衍生金融工具	88,777	(18,581)
出售投资溢利	2,671,284	1,515,390
其他收入	4,013,676	3,139,299
分销费用	(7,067,539)	(6,562,045)
行政费用	(6,237,063)	(5,842,733)
其他费用	(1,255,593)	(364,772)
减值损失及拨备提取	(1,161,801)	(275,607)
财务费用	(2,856,801)	(2,459,062)
分占业绩		
- 合营企业	66,789	153,097
- 联营公司	490,067	471,864
除税前溢利	<u>12,209,892</u>	<u>9,182,367</u>
税项	<u>(3,672,509)</u>	<u>(2,266,056)</u>
	<u>8,537,383</u>	<u>6,916,311</u>
年度溢利归属于:		
本公司拥有人	3,050,307	2,562,054
非控制股东权益	5,487,076	4,354,257
	<u>8,537,383</u>	<u>6,916,311</u>

上海实业(集团)有限公司  
综合现金流资料 (香港财务报告准则)  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

德勤关黄陈方会计师行为本公司的法定核数师, 并已根据香港会计师公会颁布的香港核数准则及香港财务报告准则审核本公司及其附属公司(统称“本集团”)截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为财务报表真实及公平地反映集团的财务状况, 及已按照香港公司条例妥善编制。本集团为香港注册成立的私人公司, 集团2014年度的法定财务报表将不连同周年申报表一起提交公司注册处  
以下财务资料摘录自本集团截至二零一四年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一四年 千港元 (已审核)	二零一三年 千港元 (已审核)
经营业务之现金流入净值	<u>991,166</u>	<u>6,004,414</u>
投资业务之现金流出净值	<u>(3,160,363)</u>	<u>(1,367,988)</u>
融资业务之现金流入(流出)净值	<u>7,541,624</u>	<u>(1,619,519)</u>
现金及等同现金项目之净增加(减少)	5,372,427	3,016,907
于一月一日之现金及现金等价物	49,244,792	44,895,654
汇率变动的影响	<u>(1,222,069)</u>	<u>1,332,231</u>
于十二月三十一日之现金及现金等价物	<u><u>53,395,150</u></u>	<u><u>49,244,792</u></u>