

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)
于二零一八年十二月三十一日

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审计准则审核本公司及其附属公司(统称“本集团”)截至二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为综合财务报表已根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》真实而公平地反映，并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。本集团为香港注册成立的私人公司，集团二零一八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二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一八年 千港元 (已审核)	二零一七年 千港元 (已审核)
非流动资产		
投资物业	26,023,305	29,238,400
物业、厂房及设备	24,372,048	23,170,967
预付土地租金 - 非流动部份	1,961,788	1,846,261
于合营企业权益	5,562,340	4,447,945
于联营公司权益	12,657,891	12,747,270
透过其他全面收益按公允价值计量的金融资产	5,746,486	-
按公允价值计入损益之金融资产	968,141	-
可供出售之投资	-	8,937,004
应收融资租赁款 - 非流动部份	6,300,107	6,255,499
发放贷款及垫款 - 非流动部份	497,509	491,215
服务特许权安排应收款项 - 非流动部份	17,874,120	15,875,734
收费公路经营权	8,413,587	9,718,405
商誉	13,988,436	9,065,311
无形资产	13,142,391	12,005,706
收购附属公司之已付订金	-	154,979
购买物业、厂房及设备之已付订金	1,275,915	981,500
递延税项资产	1,845,126	1,306,346
物业存货 - 非流动部份	5,928,649	6,254,101
其他非流动资产	1,117,752	1,509,158
	<u>147,675,591</u>	<u>144,005,801</u>
流动资产		
物业存货 - 流动部份	64,886,138	59,994,639
存货	30,318,512	22,797,881
预付土地租金 - 流动部份	41,393	43,663
应收融资租赁款 - 流动部份	3,688,451	3,909,465
服务特许权安排应收款项 - 流动部份	426,874	330,247
透过其他全面收益按公允价值计量的金融资产	1,745,463	-
按公允价值计入损益之金融资产	4,252,836	2,876,112
发放贷款及垫款 - 流动部份	376,829	408,277
贸易及其他应收款项	65,653,799	60,491,870
合约资产	925,371	-
在建工程客户应收款项	-	1,291,540
衍生金融工具	5,910	772
预付税项	868,972	754,470
受限制之银行存款	2,562,814	2,643,484
短期银行存款	4,137,406	2,128,667
银行结存及现金	52,004,468	55,748,600
	<u>231,895,236</u>	<u>213,419,687</u>
分类为持作出售资产	233,134	18,566
	<u>232,128,370</u>	<u>213,438,253</u>
流动负债		
贸易及其他应付款项	70,079,594	63,058,158
合约负债	16,845,563	-
收购附属公司之应付代价	1,235,419	337,887
物业销售之客户订金	-	16,626,319
在建工程客户应付款项	-	20,084
应付非控制股东权益款项	1,607,737	1,769,653
衍生金融工具	522	2,923
应付税项	5,554,656	5,881,432
银行及其他贷款 - 流动部份	54,876,742	45,335,275
	<u>150,200,233</u>	<u>133,031,731</u>
分类为持作出售资产之相关负债	179,532	-
	<u>150,379,765</u>	<u>133,031,731</u>
流动资产净值	<u>81,748,605</u>	<u>80,406,522</u>
资产总值减流动负债	<u>229,424,196</u>	<u>224,412,323</u>
股本及储备		
股本	10,000	10,000
储备	60,325,931	60,072,503
本公司拥有人应占之权益	60,335,931	60,082,503
非控制股东权益	92,942,423	91,072,441
总权益	<u>153,278,354</u>	<u>151,154,944</u>
非流动负债		
大修拨备	87,325	85,333
担保性负债	138,371	155,750
担保损失拨备	1,075,031	1,327,425
银行及其他贷款 - 非流动部份	60,167,289	55,916,225
递延税项负债	12,296,566	12,821,243
其他非流动负债	2,381,260	2,951,403
	<u>76,145,842</u>	<u>73,257,379</u>
总权益及非流动负债	<u>229,424,196</u>	<u>224,412,323</u>

上海实业(集团)有限公司
综合损益表(香港财务报告准则)

截至二零一八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审计准则审核本公司及其附属公司(统称“本集团”)截至二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为综合财务报表已根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》真实而公平地反映，并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。本集团为香港注册成立的私人公司，集团二零一八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二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一八年 千港元 (已审核)	二零一七年 千港元 (已审核)
营业额	221,212,197	182,473,075
销售和服务成本	<u>(182,099,395)</u>	<u>(150,603,572)</u>
	39,112,802	31,869,503
公允价值变动所产生之净溢利(亏损)		
- 投资物业	71,229	731,318
- 按公允价值计入损益之金融资产	(116,206)	109,329
- 衍生金融工具	7,808	(5,015)
出售投资溢利	956,102	1,322,861
其他收入及溢利	4,261,757	3,765,625
分销费用	(14,382,009)	(9,764,296)
行政费用	(8,840,671)	(7,873,587)
其他费用	(461,919)	(560,256)
净减值损失及拨备提取	(2,257,110)	(323,989)
财务费用	(4,200,012)	(3,498,587)
分占业绩		
- 合营企业	560,616	452,749
- 联营公司	1,128,764	787,526
除税前溢利	<u>15,841,151</u>	<u>17,013,181</u>
税项	<u>(4,711,334)</u>	<u>(5,873,298)</u>
年度溢利	<u>11,129,817</u>	<u>11,139,883</u>
年度溢利归属于：		
本公司拥有人	3,822,025	3,849,381
非控制股东权益	<u>7,307,792</u>	<u>7,290,502</u>
	<u>11,129,817</u>	<u>11,139,883</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)

截至二零一八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审计准则审核本公司及其附属公司(统称“本集团”)截至二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。核数师认为综合财务报表已根据香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》真实而公平地反映，并已遵照香港《公司条例》妥为拟备。本集团为香港注册成立的私人公司，集团二零一八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二零一八年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零一八年 千港元 (已审核)	二零一七年 千港元 (已审核)
经营业务之现金流入净值	<u>3,315,207</u>	<u>785,060</u>
投资业务之现金流出净值	<u>(10,445,236)</u>	<u>(3,967,539)</u>
融资业务之现金流入净值	<u>5,364,903</u>	<u>2,361,764</u>
现金及等同现金项目之净减少	(1,765,126)	(820,715)
于一月一日之现金及现金等价物	55,748,600	55,693,651
汇率变动的影响	<u>(1,979,006)</u>	<u>875,664</u>
于十二月三十一日之现金及现金等价物	<u><u>52,004,468</u></u>	<u><u>55,748,600</u></u>