

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><u>11,129,817</u></u> | <u><u>11,139,883</u></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><u>11,129,817</u></u> | <u><u>11,139,883</u></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> |