

**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)**  
**于二零二一年十二月三十一日**

罗兵咸永道会计师事务所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")截至二零二一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，集团二零二一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二零二一年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二一年 千港元 (已审核)	二零二零年 千港元 (已审核)
非流动资产		
投资物业	35,079,363	33,131,575
物业、厂房及设备	30,238,971	28,039,128
使用权资产	8,322,893	7,379,410
于合营企业权益	10,857,581	9,751,779
于联营公司权益	34,337,743	26,033,223
按公允价值计入其他全面收益之金融资产	2,944,334	3,147,850
按公允价值计入损益之金融资产	2,054,487	3,919,648
发放贷款及垫款- 非流动部份	3,314,698	2,357,050
服务特许权安排应收款项- 非流动部份	25,925,594	23,159,535
收费公路经营权	6,599,286	7,132,190
商誉	16,595,565	16,377,892
无形资产	15,771,897	15,247,548
购买非流动资产之已付订金	8,278,095	4,158,001
递延税项资产	1,994,665	2,132,206
物业存货- 非流动部份	6,258,699	6,059,444
其他非流动资产	912,592	539,926
	<u>209,486,463</u>	<u>188,566,405</u>
流动资产		
物业存货- 流动部份	62,368,065	67,869,680
存货	35,273,791	30,769,563
服务特许权安排应收款项- 流动部份	848,548	819,316
按公允价值计入其他全面收益之金融资产	2,018,220	2,952,452
按公允价值计入损益之金融资产	7,323,514	4,660,110
发放贷款及垫款- 流动部份	667,957	693,253
贸易及其他应收款项	101,458,456	88,601,044
合约资产	116,869	403,204
衍生金融工具	4,030	596
已付税项	1,014,516	578,206
受限制之银行存款	2,546,652	2,281,159
短期银行存款	2,006,303	7,554,960
银行结存及现金	72,390,044	57,102,688
	<u>288,036,965</u>	<u>264,286,231</u>
分类为持作出售资产	8,661	328,672
	<u>288,045,626</u>	<u>264,614,903</u>
流动负债		
贸易及其他应付款项	96,573,594	88,048,651
租赁负债- 流动部份	773,692	762,029
合约负债	22,297,444	23,264,173
收购附属公司之应付代价	6,202	679,400
应付非控制股东权益款项	3,844,984	1,104,961
衍生金融工具	950	11,065
应付税项	8,249,447	4,949,889
银行及其他贷款- 流动部份	80,375,875	69,847,074
递延收入	446,581	-
	<u>212,568,769</u>	<u>188,667,242</u>
分类为持作出售资产之相关负债	113	180,428
流动资产净值	<u>212,568,882</u>	<u>188,847,670</u>
资产总值减流动负债	<u>284,963,207</u>	<u>264,333,638</u>

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)  
于二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元 (已审核)	二零二零年 千港元 (已审核)
股本及储备		
股本	10,000	10,000
储备	76,365,078	70,283,460
本公司拥有人应占之权益	<u>76,375,078</u>	<u>70,293,460</u>
非控制股东权益	115,325,073	113,322,950
总权益	<u>191,700,151</u>	<u>183,616,410</u>
非流动负债		
大修拨备	89,298	88,160
担保性负债	636	65,067
担保亏损拨备	3,187,181	3,170,753
银行及其他贷款 - 非流动部份	67,500,646	59,094,873
递延税项负债	12,788,267	12,426,544
租赁负债 - 非流动部份	2,241,688	2,069,352
其他非流动负债	7,455,340	3,802,479
	<u>93,263,056</u>	<u>80,717,228</u>
总权益及非流动负债	<u>284,963,207</u>	<u>264,333,638</u>

上海实业(集团)有限公司  
综合损益表(香港财务报告准则)  
于二零二一年十二月三十一日

罗兵咸永道会计师事务所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")截至二零二一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，集团二零二一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二零二一年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二一年 千港元 (已审核)	二零二零年 千港元 (已审核)
营业额	301,197,067	244,329,602
销售和服务成本	(251,387,230)	(203,305,997)
	<u>49,809,837</u>	<u>41,023,605</u>
投资物业之公允价值变动所产生之净溢利/(亏损)	943,696	(232,184)
按公允价值计入损益之金融资产之公允价值变动所产生之净(亏损)/溢利	(440,607)	193,407
衍生金融工具之公允价值变动所产生之净亏损	-	(10,905)
出售投资溢利	2,655,445	741,054
其他收入及溢利	3,954,341	2,621,442
分销费用	(17,315,276)	(15,626,068)
行政费用	(11,946,337)	(10,185,051)
其他费用	(207,000)	(663,190)
已确认净减值亏损及拨备	(1,321,460)	(1,521,234)
金融资产减值亏损净额	(3,517,743)	(937,125)
财务费用-净额	(4,632,383)	(4,363,159)
分占合营企业业绩	803,531	712,588
分占联营公司业绩	1,686,779	2,102,540
除税前溢利	<u>20,472,823</u>	<u>14,267,048</u>
税项	(9,216,120)	(5,022,383)
年度溢利	<u>11,256,703</u>	<u>9,244,665</u>
年度溢利归属于：		
本公司拥有人	3,993,735	1,945,797
非控制股东权益	7,262,968	7,298,868
	<u>11,256,703</u>	<u>9,244,665</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)  
于二零二一年十二月三十一日

罗兵咸永道会计师事务所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")截至二零二一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，集团二零二一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二零二一年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二一年 千港元 (已审核)	二零二零年 千港元 (已审核)
经营业务之现金流入净值	<u>16,666,823</u>	<u>9,494,595</u>
投资业务之现金流出净值	<u>(13,662,667)</u>	<u>(16,567,108)</u>
融资业务之现金流入(流出)净值	<u>11,574,670</u>	<u>9,409,588</u>
现金及等同现金项目之净增加	14,578,826	2,337,075
于一月一日之现金及现金等价物	57,102,688	51,428,087
汇率变动的影晌	<u>708,530</u>	<u>3,337,526</u>
于十二月三十一日之现金及现金等价物	<u><u>72,390,044</u></u>	<u><u>57,102,688</u></u>
	-	-