

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)  
于二零二五年十二月三十一日

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”)截至二零二五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，集团二零二五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二零二五年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二五年 千港元 (已审核)	二零二四年 千港元 (已审核)
非流动资产		
投资物业	41,829,880	40,181,456
物业、厂房及设备	31,874,265	30,643,583
使用权资产	7,467,295	7,364,896
于合营企业权益	14,646,880	15,236,438
于联营公司权益	36,298,525	31,252,214
按公允价值计入其他全面收益之金融资产	2,845,549	3,038,236
按公允价值计入损益之金融资产	3,894,922	3,364,516
发放贷款及垫款	4,040,458	3,012,168
服务特许权安排应收款项	19,984,403	22,554,450
收费公路经营权	3,323,880	3,740,466
商誉	16,446,078	14,319,751
无形资产	23,157,850	17,456,815
收购非流动资产之已付订金	865,807	200,923
递延税项资产	2,188,292	2,057,271
物业存货	8,379,025	5,282,880
银行存款	1,273,942	1,679,438
其他非流动资产	1,589,823	1,928,653
	<u>220,106,874</u>	<u>203,314,154</u>
流动资产		
物业存货	27,175,125	33,747,192
存货	53,654,291	42,945,920
服务特许权安排应收款项	978,806	968,486
按公允价值计入其他全面收益之金融资产	2,815,958	2,093,056
按公允价值计入损益之金融资产	16,145,079	13,036,327
发放贷款及垫款	78,157	1,848,549
买入返售之金融资产	464,101	1,011,530
贸易及其他应收款项	115,016,320	110,115,217
合约资产	29,307	57,035
衍生金融工具	803	17,268
已付税项	2,217,980	801,005
受限制之银行存款	2,894,812	2,857,196
银行存款	3,978,219	7,693,696
现金及等同现金项目	71,875,280	64,945,124
	<u>297,324,238</u>	<u>282,137,601</u>
分类为持作出售资产	-	369,193
	<u>297,324,238</u>	<u>282,506,794</u>
总资产	<u>517,431,112</u>	<u>485,820,948</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)  
于二零二五年十二月三十一日

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")截至二零二五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，集团二零二五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二零二五年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二五年 千港元 (已审核)	二零二四年 千港元 (已审核)
流动负债		
贸易及其他应付款项	112,208,968	107,709,581
租赁负债	695,001	762,823
合约负债	4,083,508	3,129,163
应付非控制股东权益款项	1,133,572	1,678,848
衍生金融工具	14,804	1,701
应付税项	3,823,150	3,568,836
银行及其他贷款	95,367,736	79,612,287
递延收益	504,291	466,506
	<u>217,831,030</u>	<u>196,929,745</u>
分类为持作出售资产之相关负债	-	9,276
	<u>217,831,030</u>	<u>196,939,021</u>
流动资产净值	79,493,208	85,567,773
资产总值减流动负债	<u>299,600,082</u>	<u>288,881,927</u>
股本及储备		
股本	10,000	10,000
储备	81,631,447	75,788,962
本公司拥有人应占之权益	<u>81,641,447</u>	<u>75,798,962</u>
非控制股东权益	123,736,048	121,947,933
总权益	<u>205,377,495</u>	<u>197,746,895</u>
非流动负债		
大修拨备	88,170	78,126
担保性负债	-	469
担保亏损拨备	465,590	2,942,881
银行及其他贷款	77,319,367	72,283,733
递延税项负债	11,848,102	10,804,910
租赁负债	1,701,073	1,960,508
其他非流动负债	2,800,285	3,064,405
	<u>94,222,587</u>	<u>91,135,032</u>
总负债	<u>312,053,617</u>	<u>288,074,053</u>
总权益及非流动负债	<u>299,600,082</u>	<u>288,881,927</u>

上海实业(集团)有限公司  
综合损益表 (香港财务报告准则)  
于二零二五年十二月三十一日

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")截至二零二五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，集团二零二五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二零二五年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二五年 千港元 (已审核)	二零二四年 千港元 (已审核)
营业额	329,954,577	329,353,380
销售和服务成本	<u>(290,871,452)</u>	<u>(287,558,359)</u>
	39,083,125	41,795,021
公允价值变动所产生之净(亏损)溢利		
- 投资物业	(974,667)	(1,164,655)
- 按公允价值计入损益之金融资产	151,604	138,600
出售投资净溢利	3,209,679	1,303,744
其他收入及溢利	4,067,361	3,725,731
分销费用	(15,393,540)	(14,741,284)
行政费用	(11,361,658)	(11,667,758)
其他费用	(586,021)	(973,873)
已确认减值亏损及拨备净额	(2,111,347)	(2,076,141)
财务费用	(4,523,552)	(5,303,084)
分占业绩		
- 合营企业	197,424	685,809
- 联营公司	<u>1,680,335</u>	<u>1,568,933</u>
除税前溢利	13,438,743	13,291,043
所得税开支	<u>(3,983,452)</u>	<u>(4,186,346)</u>
年度溢利	<u>9,455,291</u>	<u>9,104,697</u>
年度溢利归属于：		
本公司拥有人	3,244,490	2,851,497
非控制股东权益	<u>6,210,801</u>	<u>6,253,200</u>
	<u>9,455,291</u>	<u>9,104,697</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)  
于二零二五年十二月三十一日

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")截至二零二五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，集团二零二五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二零二五年十二月三十一日止之综合财务报表。

	二零二五年 千港元 (已审核)	二零二四年 千港元 (已审核)
经营业务产生之现金净值	<u>17,627,567</u>	<u>13,002,206</u>
投资业务使用之现金净值	<u>(2,990,224)</u>	<u>(8,220,252)</u>
融资业务使用之现金净值	<u>(10,471,668)</u>	<u>(3,896,505)</u>
现金及等同现金项目之净增加	4,165,675	885,449
于一月一日之现金及等同现金项目	64,945,124	65,995,900
汇率变动之影响	<u>2,764,481</u>	<u>(1,936,225)</u>
于十二月三十一日之现金及等同现金项目	<u><u>71,875,280</u></u>	<u><u>64,945,124</u></u>