

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期業績公告

財務摘要

- 持續營運業務收入約為港幣3,517,000,000元，較二零一零年上升9%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣437,000,000元(二零一零年：約港幣474,000,000元)。
- 每股基本盈利為40.96港仙(二零一零年：44.42港仙，包括經營收費道路及港口服務之每股盈利77.24港仙)。

業績

天津發展控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一零年同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續營運業務：			
收入	2	3,517,032	3,223,034
銷售成本		(3,242,249)	(2,972,789)
毛利		274,783	250,245
其他收入	3	132,885	41,005
其他收益，淨額	4	54,678	74,392
一般及行政支出		(377,582)	(328,051)
其他營運支出		(36,238)	(33,536)
財務費用	6	(33,704)	(19,170)
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		603,451	551,165
共同控制實體		(1,088)	(19,522)
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前稅前溢利		617,185	516,528
稅項支出	7	(109,662)	(53,667)
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前持續營運業務之 年度溢利		507,523	462,861
物業、廠房及設備撥備虧損	5	—	(829,476)
計入物業、廠房及設備撥備虧損後持續營運業務之 年度溢利(虧損)		507,523	(366,615)
經營收費道路：			
出售一家附屬公司權益之收益		—	236,415
出售一家聯營公司權益之收益		—	9,907
年度虧損		—	(48,328)
港口服務：			
視作出售一家附屬公司權益之收益		—	620,111
經營收費道路及港口服務之年度溢利		—	818,105
年度溢利	8	507,523	451,490
應佔溢利：			
本公司擁有人		437,195	474,172
少數股東權益		70,328	(22,682)
		507,523	451,490

綜合收益表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港仙	二零一零年 港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本：			
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前持續營運業務		<u>40.96</u>	<u>38.15</u>
計入物業、廠房及設備撥備虧損後持續營運業務		40.96	(32.82)
經營收費道路及港口服務		<u>—</u>	<u>77.24</u>
		<u>40.96</u>	<u>44.42</u>
攤薄：			
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前持續營運業務		<u>40.93</u>	<u>38.15</u>
計入物業、廠房及設備撥備虧損後持續營運業務		40.93	(32.82)
經營收費道路及港口服務		<u>—</u>	<u>77.24</u>
		<u>40.93</u>	<u>44.42</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年度溢利	507,523	451,490
其他全面收益(虧損)：		
貨幣換算差額		
– 本集團	229,860	157,675
– 聯營公司	171,564	88,542
– 共同控制實體	810	825
完成出售一家附屬公司權益而沖回之匯兌儲備	–	(147,738)
完成視作出售一家附屬公司權益而沖回之匯兌儲備及 可供出售重估儲備	–	(367,642)
可供出售財務資產公允價值變動	(89,314)	(133,971)
由可供出售財務資產公允價值變動產生之遞延稅項	–	(8,625)
出售可供出售財務資產之累計收益重新分類調整	(34,425)	–
由上述重新分類調整所沖回之遞延稅項	9,020	–
應佔聯營公司其他全面(虧損)收益		
– 可供出售重估儲備	(7,910)	3,009
年度全面收益總額	787,128	43,565
應佔全面收益：		
本公司擁有人	689,783	41,093
少數股東權益	97,345	2,472
	787,128	43,565

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,685,553	1,111,473
土地使用權		278,151	51,970
投資物業		134,335	–
於聯營公司權益	10	5,239,421	4,744,622
於共同控制實體權益		16,660	16,938
遞延稅項資產		100,051	133,379
可供出售財務資產	11	208,595	464,768
收購物業、廠房及設備已付按金		57,429	–
		<u>7,720,195</u>	<u>6,523,150</u>
流動資產			
存貨		3,178	5,005
應收共同控制實體款項		14,580	25,645
應收最終控股公司款項		1,198	1,066
應收關連公司款項		15,740	42,361
應收受投資公司款項	18	–	16,833
應收貨款	12	593,999	717,302
其他應收款項、按金及預付款	13	305,246	1,596,762
可供出售財務資產	11	36,991	–
按公允價值透過損益列賬之財務資產		338,708	393,764
信託存款	14	1,638,768	378,912
受限制銀行存款		3,083	10,576
三個月以上到期之定期存款		809,174	417,321
現金及現金等價物		2,950,873	2,521,111
		<u>6,711,538</u>	<u>6,126,658</u>
持作待售資產	15	–	523,859
		<u>6,711,538</u>	<u>6,650,517</u>
		<u>14,431,733</u>	<u>13,173,667</u>
總資產			
權益			
本公司擁有人			
股本		106,747	106,747
儲備		9,482,322	8,774,509
		<u>9,589,069</u>	<u>8,881,256</u>
少數股東權益		<u>592,936</u>	<u>525,477</u>
總權益		<u>10,182,005</u>	<u>9,406,733</u>

綜合資產負債表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借貸	16	1,987,500	—
遞延稅項負債		76,056	8,798
		<u>2,063,556</u>	<u>8,798</u>
流動負債			
應付貨款	17	379,035	273,613
應付票據		9,458	35,253
其他應付款項及應計費用		1,069,121	982,720
應付關連公司款項		194,836	78,884
應付少數股東款項		97,489	42,127
銀行借貸		362,514	2,167,735
即期稅項負債		73,719	101,017
		<u>2,186,172</u>	<u>3,681,349</u>
與持作待售資產直接相關之負債	15	—	76,787
		<u>2,186,172</u>	<u>3,758,136</u>
總負債		<u><u>4,249,728</u></u>	<u><u>3,766,934</u></u>
總權益及負債		<u><u>14,431,733</u></u>	<u><u>13,173,667</u></u>
流動資產淨額		<u><u>4,525,366</u></u>	<u><u>2,892,381</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>12,245,561</u></u>	<u><u>9,415,531</u></u>

綜合財務報表附註

1. 編制基準及會計政策

下文載列編制此等綜合財務報表時採納之主要會計政策。除非另有所述，此等政策與所呈報之過往年度一致。

綜合財務報表依照由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以歷史成本慣例編制，可供出售財務資產、按公允價值透過損益列賬之財務資產及投資物業按公允價值列賬除外。

編制財務報表需要使用若干關鍵之會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中作出判斷，涉及高度判斷或高度複雜性之範疇或對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇。

採納對現有準則及詮釋之修訂

在二零一一年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂或經修訂之修訂及詮釋（「新訂或經修訂之香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂）	於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港會計準則第32號（修訂）	供股權之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第19號	發行權益工具以清償財務負債

採納該等新訂或經修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，並且對本集團會計政策及綜合財務報表呈列亦無任何重大改變。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號（修訂）	披露 – 財務資產轉讓 ¹ 披露 – 財務資產與財務負債之抵銷 ² 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值之計量 ²
香港會計準則第1號（修訂）	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項 – 相關資產之回收 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號（修訂）	財務資產與財務負債之抵銷 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間適用。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間適用。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間適用。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間適用。

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間適用。

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間適用。

1. 編制基準及會計政策(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號介紹了對財務資產之分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋了對財務負債之分類及計量以及對終止確認之要求。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，對屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產均按隨後之攤銷成本或公允價值計量。特別指出，只有當以主體經營模式持有債務投資之目的為收取合約現金流量，以及該合約現金流量僅指支付未償還本金和利息時，該債務投資才可按攤銷成本在隨後之會計期末計量。所有其他債務投資及資本性投資在隨後之報告期末按公允價值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列資本性投資(並非持作交易)公允價值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益賬中確認。
- 香港財務報告準則第9號對財務負債之分類及計量構成之最主要影響與財務負債(指定按公允價值透過損益賬計量)之公允價值變動之呈列有關，而有關公允價值之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。特別指出，在香港財務報告準則第9號項下，對於該等按公允價值透過損益賬計量之財務負債，其公允價值金額之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生者，在其他全面收益內呈列，除非在其他全面收益內確認該項負債之信貸風險變化之影響將對損益表產生或加大會計錯配。財務負債之信貸風險所產生之公允價值變動在隨後不再重新分類至損益表。在此之前，在香港會計準則第39號項下，指定按公允價值透過損益列賬之財務負債之公允價值之所有變動於損益表內呈列。

本集團已開始評估香港財務報告準則第9號之影響，但尚未能指出此改動是否將對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表之部份及香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬 – 特殊目的實體。香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)參與投資對象之運作所得之或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港詮釋常務委員會詮釋第13號共同控制實體 – 企業之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為合營企業或合資企業，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，香港財務報告準則第11號下之合資企業須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號下之共同控制實體則可以權益會計法或比例會計法入賬。

1. 編制基準及會計政策(續)

綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響，然而，董事並未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

香港財務報告準則第13號公允價值之計量

香港財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量之披露之單一指引。該準則界定公允價值、設立計量公允價值之框架以及有關公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛及其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下之金融工具之三級公允價值等級之量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成影響，並導致綜合財務報表之披露更為全面。

香港會計準則第1號(修訂)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂)保留可選擇以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式來呈列損益賬及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號(修訂)要求於其他全面收益部份中作出額外披露，以使其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重分類至損益賬之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重分類至損益賬之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂)於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

1. 編制基準及會計政策(續)

香港會計準則第12號(修訂)遞延稅項 – 相關資產之回收

香港會計準則第12號(修訂)為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公允價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號(修訂)於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事現正評估應用香港會計準則第12號(修訂)對綜合財務報表之影響。

本集團已開始評估此等新訂或經修訂之香港財務報告準則之影響，但尚未能指出此等改動是否將對其業績表現及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

本集團按主要營運決策者所審閱並賴以作出決策之報告釐定其營運分類。主要營運決策者根據稅後溢利以評核營運分類之表現。

本集團有五個須予呈報的分類。由於各業務提供不同產品及服務，各分類之管理工作獨立進行。以下摘要概述本集團各須予呈報分類之業務。

(a) 公用設施

此分類通過於中華人民共和國(「中國」)天津經濟技術開發區(「天津開發區」)為工商及住宅用戶供應電力、自來水和熱電以賺取收入。

(b) 酒店

此分類以於香港及天津之酒店業務賺取收入。

(c) 釀酒

此分類之業績由生產及銷售酒類產品之本集團上市聯營公司王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)所貢獻。

(d) 港口服務

此分類之業績由在天津提供港口服務之本集團上市聯營公司天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)所貢獻。

(e) 升降機及扶手電梯

此分類之業績由生產及銷售升降機及扶手電梯之本集團聯營公司奧的斯電梯(中國)投資有限公司(「奧的斯中國」)所貢獻。

2. 分類資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	持續營運業務					營運 分類總額 港幣千元
	公用設施 (附註(i)) 港幣千元	酒店 港幣千元	釀酒 港幣千元	港口服務 (附註(iii)) 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	
分類收入	3,402,434	114,598	–	–	–	3,517,032
經營溢利(未計利息)	69,011	2,905	–	–	–	71,916
利息收入	20,236	22	–	–	–	20,258
財務費用	(11,682)	–	–	–	–	(11,682)
應佔聯營公司溢利	–	–	1,907	149,785	437,618	589,310
稅前溢利	77,565	2,927	1,907	149,785	437,618	669,802
稅項支出	(5,134)	(32,442)	–	–	–	(37,576)
分類業績 – 年度溢利(虧損)	72,431	(29,515)	1,907	149,785	437,618	632,226
少數股東權益	(1,459)	6,298	–	–	(75,533)	(70,694)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>70,972</u>	<u>(23,217)</u>	<u>1,907</u>	<u>149,785</u>	<u>362,085</u>	<u>561,532</u>
分類業績 – 年度溢利(虧損)包括：						
折舊及攤銷	<u>47,789</u>	<u>29,073</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>76,862</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續營運業務						經營 收費道路 (附註(ii)) 港幣千元	營運 分類總額 港幣千元
	公用設施 (附註(i)) 港幣千元	酒店 港幣千元	釀酒 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	小計 港幣千元		
分類收入	3,137,407	85,627	–	–	–	3,223,034	–	3,223,034
經營溢利(虧損)(未計利息)	45,848	(21,073)	–	–	–	24,775	(49,562)	(24,787)
利息收入	19,077	21	–	–	–	19,098	2,766	21,864
物業、廠房及設備撥備虧損	(753,456)	(55,322)	–	–	–	(808,778)	–	(808,778)
財務費用	(5,694)	(1,633)	–	–	–	(7,327)	–	(7,327)
應佔聯營公司溢利	–	–	71,178	110,336	359,321	540,835	–	540,835
稅前溢利(虧損)	(694,225)	(78,007)	71,178	110,336	359,321	(231,397)	(46,796)	(278,193)
稅項(支出)收益	(56,393)	5,673	–	–	–	(50,720)	(1,532)	(52,252)
分類業績 – 年度溢利(虧損)	(750,618)	(72,334)	71,178	110,336	359,321	(282,117)	(48,328)	(330,445)
少數股東權益	59,088	17,813	–	–	(62,019)	14,882	6,437	21,319
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>(691,530)</u>	<u>(54,521)</u>	<u>71,178</u>	<u>110,336</u>	<u>297,302</u>	<u>(267,235)</u>	<u>(41,891)</u>	<u>(309,126)</u>
分類業績 – 年度溢利(虧損)包括：								
折舊及攤銷	<u>93,965</u>	<u>29,833</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>123,798</u>	<u>–</u>	<u>123,798</u>

2. 分類資料(續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年度溢利(虧損)之對賬		
營運分類總額	632,226	(330,445)
經營收費道路業績	-	48,328
購股權費用	(17,835)	(545)
公司及其他(附註(iv))	(106,868)	(83,953)
	<u>507,523</u>	<u>(366,615)</u>
計入物業、廠房及設備撥備虧損後持續營運業務之年度溢利(虧損)	<u>507,523</u>	<u>(366,615)</u>

附註：

- (i) 公用設施之收入包括由天津經濟技術開發區財政局(「天津開發區財政局」)向本集團公用設施營運之附屬公司授予之政府補貼收入約港幣304,400,000元(二零一零年：約港幣311,000,000元)。

供應電力、自來水及熱電來自外部客戶及政府補貼之收入分別約為港幣2,087,200,000元、港幣316,800,000元及港幣998,400,000元(二零一零年：分別約為港幣1,938,400,000元、港幣314,000,000元及港幣885,000,000元)。

- (ii) 與本集團收費道路業務有關，即(a)天津津政交通發展有限公司(「津政」)(經營外環東路(「外環東路」))；及(b) Golden Horse Resources Limited(「Golden Horse」)(持有津濱高速公路60%之權益)。於二零一零年十二月，完成出售津政及Golden Horse後，經營收費道路業務不再作為本集團一個須予呈報的分類。

- (iii) 於二零一零年本集團於天津港發展之權益從67.33%攤薄至21%，應佔天津港發展之業績繼續呈列為本集團持續營運業務之一部份。

- (iv) 該金額主要包括(a)未列入本集團營運分類之其他非核心業務之業績；及(b)公司層面之活動(包括集中財資管理、行政功能及匯兌收益或虧損)。

分類資產及負債

於二零一一年十二月三十一日

	公用設施 港幣千元	酒店 港幣千元	釀酒 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	營運 分類總額 港幣千元	公司 及其他 (附註) 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	<u>3,158,568</u>	<u>1,031,225</u>	<u>901,151</u>	<u>3,220,005</u>	<u>805,788</u>	<u>9,116,737</u>	<u>5,314,996</u>	<u>14,431,733</u>
分類負債	<u>1,926,517</u>	<u>92,047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,018,564</u>	<u>2,231,164</u>	<u>4,249,728</u>

於二零一零年十二月三十一日

	公用設施 港幣千元	酒店 港幣千元	釀酒 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	營運 分類總額 港幣千元	公司 及其他 (附註) 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	<u>2,617,127</u>	<u>1,055,944</u>	<u>886,237</u>	<u>3,045,447</u>	<u>686,164</u>	<u>8,290,919</u>	<u>4,882,748</u>	<u>13,173,667</u>
分類負債	<u>1,513,631</u>	<u>90,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,603,858</u>	<u>2,163,076</u>	<u>3,766,934</u>

2. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

附註：

該金額代表有關公司活動及未列入營運分類之其他非核心業務之資產及負債，主要包括現金及現金等價物、三個月以上到期之定期存款、信託存款、按公允價值透過損益列賬之財務資產、應收受投資公司款項、物業、廠房及設備、投資物業、可供出售財務資產、於若干聯營公司權益及銀行借貸。

其他分類資料

本集團按相關附屬公司地區分類之收入分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國內地	3,403,296	3,138,168
香港	113,736	84,866
	<u>3,517,032</u>	<u>3,223,034</u>

本集團按資產地區分類之非流動資產(不包括財務資產及遞延稅項資產)詳列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國內地	6,854,087	5,350,080
香港	557,462	574,923
	<u>7,411,549</u>	<u>5,925,003</u>

3. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息收入	110,233	35,682
租金收入扣除費用，淨額	6,143	—
雜項	16,509	5,323
	<u>132,885</u>	<u>41,005</u>

4. 其他收益，淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售持作待售資產之收益	6,689	—
匯兌收益淨額	34,360	42,178
出售可供出售財務資產之收益淨額	30,872	—
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)淨額	109	(3,671)
持作交易之財務資產(虧損)收益淨額		
– 上市	(24,425)	10,129
– 非上市	9,954	25,756
其他	(2,881)	—
	<u>54,678</u>	<u>74,392</u>

5. 物業、廠房及設備撥備虧損

於二零一零年，鑒於政府政策改變之背景及基於本集團對現有業務之審閱，管理層決定需對本集團以下業務之物業、廠房及設備作撥備虧損之確認：

	二零一零年 港幣千元
公用設施	753,456
凱悅酒店之業務	55,322
其他	20,698
	<hr/>
合計	<u>829,476</u>

6. 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內償還的銀行借貸利息	<u>33,704</u>	<u>19,170</u>

7. 稅項支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	77,220	26,773
遞延稅項	32,442	26,894
	<hr/>	<hr/>
	<u>109,662</u>	<u>53,667</u>

本集團於年內並無從香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零一零年：無)。

本集團之中國附屬公司須按25%稅率繳納中國企業所得稅。目前公用設施分類之若干附屬公司享有24%之優惠稅率(二零一零年：22%)，該稅率將於二零一二年增加至25%。

本年內之遞延稅項支出主要與於以前年度確認之稅項虧損相關之遞延稅項資產回撥有關。由於修改經營預算，預期若干稅項虧損於可見將來不再使用，因此，相關遞延稅項資產於截至二零一一年十二月三十一日止年度內回撥。

8. 年度溢利

年度溢利乃扣除下列項目後達至：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
僱員福利開支(包括董事酬金)	337,669	275,006
採購電力、原水及蒸汽成本	2,845,276	2,551,393
折舊		
– 在銷售成本扣除	42,465	88,462
– 在行政支出扣除	9,313	10,972
– 在其他營運支出扣除	22,983	24,009
土地使用權攤銷	6,858	6,557
應收貨款減值撥備	14,793	39,031
經營租賃開支		
– 廠房、管道及網絡	147,137	129,992
– 土地及樓宇	9,172	7,648
核數師酬金	6,531	5,262

9. 每股盈利(虧損)

下表列示每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利(虧損)及已發行股份數目計算：

	二零一一年		二零一零年	
	持續營運業務 港幣千元	計入物業、 廠房及設備 撥備虧損後 持續營運業務 港幣千元	經營收費道路 及港口服務 港幣千元	小計 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司 擁有人應佔溢利(虧損)	437,195	(350,370)	824,542	474,172
股份數目	千股	千股	千股	
計算每股基本盈利(虧損)之普通股股數	1,067,470	1,067,470	1,067,470	
於普通股潛在的攤薄影響： 購股權	682	–	–	
計算每股攤薄盈利(虧損)之計入購股權普 通股股數	1,068,152	1,067,470	1,067,470	

購股權對二零一零年每股基本盈利(虧損)無攤薄影響。

10. 於聯營公司權益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團於聯營公司權益		
– 在香港上市		
– 王朝酒業股份	901,151	886,237
– 天津港發展股份	3,220,005	3,045,447
– 奧的斯中國之非上市股份	805,788	686,164
– 天津天鍛之非上市股份 (附註)	169,158	–
– 其他非上市股份	143,319	126,774
	<u>5,239,421</u>	<u>4,744,622</u>

附註:

於二零一一年十月十一日，天津泰康實業有限公司(「天津泰康」)(本公司非全資附屬公司)與天津百利機電控股集團有限公司(「天津百利」)及一名獨立第三方訂立增資協議，據此，天津泰康同意向天津市天鍛壓力機有限公司(「天津天鍛」)注資現金人民幣135,000,000元(相當於約港幣165,222,000元)以收購天津天鍛經擴大後資本之21.83%股權。該增資已於二零一一年十一月十一日完成，天津天鍛成為本集團一間聯營公司，而本集團自此採用權益會計法來處理其於天津天鍛之權益。

11. 可供出售財務資產

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
證券			
上市，證券市值	(a)	193,513	282,827
非上市	(b)	52,073	181,941
		<u>245,586</u>	<u>464,768</u>
披露			
流動資產		36,991	–
非流動資產		208,595	464,768
		<u>245,586</u>	<u>464,768</u>

附註：

- (a) 上市股份代表本集團於濱海投資有限公司(「濱海投資」)8.28%權益之投資，濱海投資於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市。

於二零一一年十二月三十一日，本集團於濱海投資權益之市值為約港幣193,513,000元(二零一零年：約港幣282,827,000元)，約港幣89,314,000元(二零一零年：約港幣133,971,000元)之未變現公允價值減值已於其他全面收益內確認。

11. 可供出售財務資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一一年六月二十二日，本集團訂立股權轉讓協議，向天津高速公路集團有限公司(天津新展高速公路有限公司(「天津新展」)之股東之一)出售其於天津新展全部之6.62%股權，現金代價為人民幣118,100,000元(相當於約港幣143,774,000元)。天津新展為一家於中國成立之合營公司，於天津營運唐津高速公路。協議所規定之所有先決條件已獲達成，而出售已於二零一一年十月十二日完成。自此，本集團於天津新展之權益不再為本集團一項非上市可供出售財務資產。

尚餘非上市可供出售財務資產，主要為在中國成立及經營之若干實體之信託投資，主要以人民幣列值。

12. 應收貨款

本集團應收貨款(減去撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天以內	411,525	500,487
31至90天	20,082	23,236
91至180天	26,082	17,623
超過180天	136,310	175,956
	<u>593,999</u>	<u>717,302</u>

本集團內多家公司制訂有不同之信貸政策，視乎彼等經營之市場及業務慣例而定。一般而言，給予本集團酒店業務之企業客戶信貸期為30天至180天。本集團並無給予公用設施分類之客戶任何信貸期。

於二零一一年十二月三十一日，應收天津開發區財政局如附註2(i)所述之政府補貼收入約港幣257,281,000元(二零一零年：約港幣400,045,000元)。年度應收政府補貼收入並無信貸期，而最終金額須由天津開發區財政局於年結後釐定。本集團在過往年度持續收到補貼收入。

應收貨款、其他應收款項及按金之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。於報告期末，須承受之最高信貸風險為上述之應收款項賬面值。

13. 其他應收款項、按金及預付款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收出售津政作價	123,305	1,408,922
其他應收款項、按金及預付款	181,941	187,840
	<u>305,246</u>	<u>1,596,762</u>

14. 信託存款

於二零一一年十二月三十一日，信託存款存入兩間以中國天津為基地之金融機構，存款期為報告期末後2至16個月(二零一零年：4至33個月)。存款之年固定回報率為6.1%至8.4%(二零一零年：5.31%至7.00%)。本集團擁有提早贖回該存款之權利，該存款分類為流動資產。

15. 持作待售資產／與持作待售資產直接相關之負債

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持作待售資產			
– 營運凱悅酒店	(a)	–	357,686
– 持作待售物業	(b)	–	166,173
		<u>–</u>	<u>523,859</u>
與持作待售資產直接相關之負債			
– 營運凱悅酒店	(a)	–	76,787
		<u>–</u>	<u>76,787</u>

附註：

- (a) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，管理層已決定及已展開行動出售其於天津凱悅酒店（「凱悅酒店」）之75%權益。然而，由於二零一一年之市場氣氛有所轉變，管理層決定保留凱悅酒店以作未來發展之用。據此，凱悅酒店之資產及負債重分類至綜合資產負債表內之相應科目。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日凱悅酒店之資產及負債明細如下：

	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元
資產		
物業、廠房及設備	121,676	115,957
土地使用權	230,623	219,783
應收貨款	85	56
其他應收款項、按金及預付款	27,303	19,675
現金及現金等價物	3,586	2,215
	<u>383,273</u>	<u>357,686</u>
負債		
其他應付款項及應計費用	1,465	1,811
遞延稅項負債	78,614	74,976
	<u>80,079</u>	<u>76,787</u>

- (b) 由於於二零一零年出售Golden Horse之權益，位於深圳及天津之26個物業之業權已轉入本集團名下，管理層並已決定出售該等物業，故該等物業分類為持作待售資產。截至二零一一年十二月三十一日止，24個物業已出售。管理層認為由於中國物業市場改變，故保留尚餘2個物業以賺取租金。因此，於二零一一年十二月三十一日未出售之物業價值約為港幣134,335,000元，於管理層意向作出改變之日重新分類至投資物業。

16. 銀行借貸

於二零一一年二月十八日，本公司獲得港幣2,000,000,000元之有期貸款（「本貸款」），用於為上一項銀團貸款作再融資，上一項銀團貸款於二零零六年獲得並已於二零一一年七月二十九日全數償還。本貸款為期60個月，除非於融資協議簽訂後起計之第36個月不獲貸款人延期。

除上述者外，本集團於年內籌得新的貸款約港幣429,398,000元及償還貸款約港幣248,675,000元。

於二零一一年十二月三十一日，約港幣362,514,000元之貸款須於一年內償還，年利率為1.70%至7.54%（二零一零年：0.78%至5.48%）。

17. 應付貨款

本集團應付貨款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天以內	22,720	17,058
31至90天	248,961	38,931
91至180天	—	15
超過180天	107,354	217,609
	<u>379,035</u>	<u>273,613</u>

應付貨款之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

18. 應收受投資公司款項

該結餘於二零一零年十二月三十一日為無抵押、免息及無固定償還年期，主要以人民幣列值。該結餘已於二零一一年內已完全償還。

管理層討論及分析

業務回顧

公用設施

本集團之公用設施業務主要於天津經濟技術開發區(「天津開發區」)經營，為工商及住宅用戶提供電力、自來水和熱能。

天津開發區是國家級的開發區，綜合實力在國內排名第一。座落於環渤海經濟圈的中心地帶，規劃東部面積33平方公里、西部面積48平方公里，天津開發區是發展製造業及科研開發等的理想地區。

電力

天津泰達津聯電力有限公司(「電力公司」)主要於天津開發區經營供電服務，亦提供與供電設備維護及技術顧問服務。目前，電力公司之裝機輸電能力約為706,000千伏安。

於二零一一年，電力公司錄得收入約港幣2,087,200,000元及溢利約港幣16,900,000元，分別較去年增加7.7%及減少59%。年度溢利減少主要是由於天津開發區財政局補貼收入減少所致。年內出售總電量約為2,600,000,000千瓦時，較去年增加4%。

自來水

天津泰達津聯自來水有限公司(「自來水公司」)主要於天津開發區從事供應自來水，此外亦從事水管安裝及維修、技術顧問，以及水管及相關部件的零售及批發。自來水公司每日供水能力約為400,000噸。

於二零一一年，自來水公司錄得收入約港幣316,800,000元，較去年增加1%；並錄得溢利約港幣5,800,000元。去年若扣除減值虧損約港幣263,800,000元，錄得虧損約港幣22,800,000元。年度溢利主要由於自來水價格上升，抵銷了二零一一年政府補貼收入減少的影響所致。年內出售自來水總量約為47,556,000噸，較去年下跌0.3%。

熱能

天津泰達津聯熱電有限公司(「熱電公司」)主要於天津開發區內為工商及住宅用戶供應蒸汽及暖氣。熱電公司在天津開發區擁有約360公里之輸氣管道及逾99個處理站。日輸送能力約為30,000噸蒸汽。

於二零一一年，熱電公司錄得收入約港幣998,400,000元，較去年增加13%；並錄得年度溢利約港幣49,600,000元。去年若扣除減值虧損約港幣489,700,000元，錄得虧損約港幣15,300,000元。年度溢利主要來自去年的廠房、物業及設備減值後折舊費用回撥所致。二零一一年出售蒸汽總量約為3,924,000噸，較去年增加2.7%。

酒店

香港萬怡酒店

香港萬怡酒店（「萬怡酒店」）位於港島黃金地段，是一間擁有245間客房之四星級酒店，該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供現代化高尚住宿。

於二零一一年，萬怡酒店之收入增加34%至約港幣113,700,000元，錄得虧損約港幣10,900,000元。若扣除一次性遞延稅項港幣35,000,000元，萬怡酒店將錄得稅前溢利約港幣24,000,000元。其良好表現受惠於香港經濟暢旺及其出色之服務，令房價有所提升。年內，平均入住率由去年之83%上升至約86%。

天津凱悅酒店

天津凱悅酒店（「凱悅酒店」）已於二零零九年七月停止營業。於二零一零年列作待售資產。經考慮多種因素及目前市場情況，保留酒店作日後發展乃屬恰當。因此，與凱悅酒店業務有關的資產及負債已由持作待售資產重新分類至本集團財務報表中的相應科目。於本年度內，凱悅酒店錄得虧損約港幣18,600,000元。

策略性及其他投資

釀酒業務

於本年度內，王朝酒業集團有限公司（「王朝酒業」）（股份代號：828）之收入減少10%至約港幣1,445,100,000元。王朝酒業擁有人應佔溢利減少97%至約港幣4,300,000元。銷售量下跌18%至51,900,000瓶。紅葡萄酒佔總銷售額約84%。表現欠佳主要由於(i)銷售量下跌；及(ii)毛利率降低所致。

王朝酒業為本集團貢獻溢利約港幣1,900,000元，與去年相比下跌97%。

港口服務

於本年度內，天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）（股份代號：3382）之收入增加10%至約港幣16,547,700,000元，天津港發展擁有人應佔溢利約港幣713,000,000元，較去年增加25%。理想業績受惠於整體吞吐量，尤其是散裝貨運吞吐量增加以及單位價格上升所致。營運規模擴大及業務結構合理於環球經濟不明朗的情況下足以顯示其競爭力並體現其優勢。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣149,800,000元，與去年相比上升36%。

升降機及扶手電梯

於本年度內，奧的斯電梯（中國）投資有限公司（「奧的斯中國」）之收入約為港幣16,521,000,000元，與二零一零年相比上升23%。

奧的斯中國為本集團貢獻溢利（扣除少數股東權益後）約港幣362,100,000元，與去年相比上升22%。

於濱海投資有限公司之投資

於本年度內，本集團於濱海投資有限公司（「濱海投資」）（股份代號：8035）擁有8.28%之權益。於二零一一年十二月三十一日，本集團於濱海投資之權益市值約為港幣193,500,000元（二零一零年：約港幣282,800,000元），約港幣89,300,000元（二零一零年：約港幣134,000,000元）之未變現公允價值虧損已於其他全面收益內確認。

收購天津市天鍛壓力機有限公司21.83%股權

於二零一一年十月十一日，天津泰康實業有限公司（「天津泰康」，本公司之非全資附屬公司）與天津百利機電控股集團有限公司（「天津百利」）及吳日先生訂立增資協議，彼等當時分別擁有天津市天鍛壓力機有限公司（「天津天鍛」）已註冊資本78.45%及21.55%。天津百利亦為天津泰康之少數股東。

根據增資協議，天津泰康及吳日先生已同意分別注入現金人民幣135,000,000元（相當於約港幣165,222,000元）及人民幣83,833,000元（相當於約港幣102,601,000元），而天津百利已同意注入價值總額為人民幣170,183,000元（相當於約港幣208,282,000元）之土地及物業予天津天鍛，交易完成後，天津泰康將藉此擁有天津天鍛擴大後資本之21.83%權益。

增資已由天津泰康透過其內部資源撥付，並已於二零一一年十一月十一日完成。天津天鍛即成為本集團之聯營公司，而本集團其後已採用權益會計法來處理其於天津天鍛之權益。

收購詳情可參閱由本公司發出日期為二零一一年十月十一日之公告。

出售於唐津高速公路之投資

於二零一一年六月二十二日，本集團透過全資附屬公司富聰控股有限公司與天津高速公路集團有限公司（「天津高速公路集團」）訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣118,100,000元（相當於約港幣143,774,000元）出售於天津新展高速公路有限公司（「天津新展」）全部之6.62%股權（「該出售事項」）。

天津新展由本公司、天津高速公路集團及悅晶有限公司分別擁有6.62%、33.38%及60%，其主要經營唐津高速公路（天津北段）的建設、經營、管理和維護，以及提供有關服務。該出售事項已獲中國相關政府部門批准，並已於二零一一年十月十二日完成。本集團據此確認之收益約為港幣31,272,000元。

展望

二零一二年，全球經濟仍將面對眾多挑戰，特別是歐洲債務危機使政治經濟形勢充滿各種不確定因素。中國經濟隨着中央政府施行各種新的經濟政策和措施以及不斷調整經濟增長模式，相信將會達致平穩健康發展。本公司亦將繼續發揮優勢，積極參與天津市國有資產重組的機遇，並在天津市政府及母公司的大力支持下，加快重組工作，拓展新業務，同時保持現有各項業務的持續穩定發展。

在外圍環境波動以及中央政府收緊銀根的情況下，本公司將繼續秉承發展與穩健並重的原則，克守審慎理財，使本公司在任何階段都能處於有利及穩健的地位。展望未來，本公司對整體業務表現充滿信心。

流動資金及資本來源分析

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金總額及銀行借貸總額分別約為港幣3,763,000,000元及港幣2,350,000,000元（二零一零年：分別約為港幣2,951,000,000元及港幣2,168,000,000元），當中約港幣362,500,000元（二零一零年：約港幣2,168,000,000元）之銀行借貸將於一年內到期。

於二零一一年十二月三十一日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為24%（二零一零年：約為24%）。

於二零一一年十二月三十一日未償還銀行貸款合共港幣2,350,000,000元，其中港幣1,987,500,000元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加1.40%之浮動利率計息及人民幣50,000,000元（相當於約港幣61,600,000元）為根據中國人民銀行基準利率上浮10個基點計息。餘額人民幣244,000,000元（相當於約港幣301,000,000元）之銀行貸款為定息債項，年利率為5.31%至7.54%。

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內85%（二零一零年：92%）以港幣結算，15%（二零一零年：8%）以人民幣結算。

於本年度內，本集團並無訂立任何衍生工具合約或對沖交易。

員工及薪酬政策

於年末，本集團合共聘用約1,000名員工，其中約190人為管理人員，400人為技術人員，其餘為生產人員。

本集團向一項由中國政府所設立之僱員退休金計劃供款，該退休金計劃承諾承擔本集團現時及未來在中國退休職工提供退休福利之責任。本集團亦為其所有香港僱員向強制性公積金計劃供款，供款乃以僱員工資之某一固定百分比計算。

資產押記

於二零一一年十二月三十一日，受限制銀行存款約港幣3,000,000元已抵押作為約港幣9,500,000元應付票據之抵押品。

股息

董事會不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司於本年度內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「管治守則」）之守則條文，惟偏離管治守則之第A.1.1條，其規定董事會須定期舉行會議，且須每年舉行不少於四次董事會會議，大約每季舉行一次。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，僅舉行了三次常規董事會會議。由於本公司業務營運乃由執行董事管理及監察，彼等已就所有重大業務或管理事項不時舉行會議決定，因此，若干董事會決定乃透過由全體董事以書面決議案方式作出。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認彼等於本年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

本公司亦已為可能接觸本公司證券價格敏感資料之高級管理人員及特定個別人士，制定嚴格程度不低於標準守則條文之證券交易書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為伍綺琴女士(委員會主席)、鄭漢鈞博士及麥貴榮先生。年內定期召開會議審閱本集團所採納之會計原則及實務，亦與管理層討論有關內部監控及財務申報事宜。本公司審核委員會已審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至二零一一年十二月三十一日止年度之初步公告中有關本集團之綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報表載列之數額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則，香港審閱準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出任何保證。

刊發年報

二零一一年年報將於二零一二年四月中旬刊載於本公司及聯交所的網頁及寄發予本公司股東。

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席
于汝民

香港，二零一二年三月二十九日

於本公告日期，本公司董事會包括于汝民先生、吳學民先生、戴延先生、白智生先生、張文利先生、宮靖博士、王志勇先生、張永銳先生*、陳清霞博士*、鄭漢鈞博士**、麥貴榮先生**及伍綺琴女士**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事