

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



天津發展控股有限公司
TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之 末期業績公告

財務摘要

- 收入約為港幣 3,359,416,000 元（二零二三年：港幣 3,338,429,000 元）。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣 548,069,000 元（二零二三年：港幣 635,634,000 元）。
- 每股基本盈利為 51.09 港仙（二零二三年：59.25 港仙）。
- 建議末期股息為每股 8.82 港仙（二零二三年：每股 8.80 港仙），連同已派付之中期股息，全年總股息為每股 14 港仙（二零二三年：每股 12.25 港仙），較去年增加約 14.3%。

業績

天津發展控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二三年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	2	3,359,416	3,338,429
銷售成本		<u>(2,372,308)</u>	<u>(2,328,301)</u>
毛利		987,108	1,010,128
其他收入	3	291,862	289,785
其他收益及虧損，淨額	4	354,353	271,209
銷售及分銷支出		(449,481)	(371,997)
一般及行政支出		(428,524)	(409,523)
其他營運支出		(167,810)	(152,118)
財務費用	5	(120,730)	(107,352)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利		<u>419,176</u>	<u>552,389</u>
稅前溢利		885,954	1,082,521
稅項支出	6	<u>(84,789)</u>	<u>(99,984)</u>
年度溢利	7	<u><u>801,165</u></u>	<u><u>982,537</u></u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		548,069	635,634
少數股東權益		<u>253,096</u>	<u>346,903</u>
		<u><u>801,165</u></u>	<u><u>982,537</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u><u>51.09</u></u>	<u><u>59.25</u></u>
攤薄		<u><u>51.09</u></u>	<u><u>59.25</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度溢利	<u>801,165</u>	<u>982,537</u>
其他全面（支出）收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公允價值透過其他全面收益列賬之		
權益工具的公允價值變動	(318,354)	555,552
由按公允價值透過其他全面收益列賬之		
權益工具公允價值變動產生之遞延稅項	46,298	(83,462)
應佔採用權益法入賬的投資其他全面收益（支出）		
－按公允價值透過其他全面收益列賬之		
儲備，稅後淨額	8,399	(6,678)
貨幣換算差額		
－本集團	(244,149)	(145,465)
－採用權益法入賬的投資	<u>(119,094)</u>	<u>(85,736)</u>
年度其他全面（支出）收益	<u>(626,900)</u>	<u>234,211</u>
年度全面收益總額	<u><u>174,265</u></u>	<u><u>1,216,748</u></u>
應佔全面收益：		
本公司擁有人	226,410	613,256
少數股東權益	<u>(52,145)</u>	<u>603,492</u>
	<u><u>174,265</u></u>	<u><u>1,216,748</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,125,789	2,111,935
土地使用權		474,088	473,294
投資物業		190,205	206,954
採用權益法入賬的投資	10	6,064,989	6,826,722
商譽		77,323	–
無形資產		47,121	825
按公允價值透過損益列賬之財務資產		32,159	33,033
應收融資租賃款項		96,540	15,068
已付收購一間附屬公司之按金		–	110,375
已付收購物業、廠房及設備之按金		10,198	47,831
遞延稅項資產		78,412	88,387
按公允價值透過其他全面收益列賬之 權益工具	11	2,265,620	1,719,518
三個月以上到期之定期存款		238,734	–
		11,701,178	11,633,942
流動資產			
存貨		304,722	318,690
應收採用權益法入賬的投資款項		16,086	13,213
應收最終控股公司款項		183	305
應收關連公司款項		99,926	88,039
合約資產		156,706	107,092
應收融資租賃款項		14,910	108,401
應收貨款	12	1,401,862	1,390,103
其他應收款項、按金及預付款	12	426,410	328,706
按公允價值透過損益列賬之財務資產		653,229	364,998
結構性存款	13	347,394	154,919
信託存款	14	1,036,909	1,082,594
受限制銀行存款		119,178	216,868
三個月以上到期之定期存款		2,379,043	1,926,784
現金及現金等價物		3,535,113	4,461,089
		10,491,671	10,561,801
分類為持作出售之資產	11(d)	–	96,936
		10,491,671	10,658,737
總資產		22,192,849	22,292,679

綜合財務狀況表 (續)
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
權益			
本公司擁有人			
股本	15	5,136,285	5,136,285
儲備		7,456,212	7,398,506
		<u>12,592,497</u>	<u>12,534,791</u>
少數股東權益		4,862,796	4,978,137
		<u>17,455,293</u>	<u>17,512,928</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		13,633	5,019
銀行貸款		24,597	1,710,630
遞延稅項負債		205,253	236,233
		<u>243,483</u>	<u>1,951,882</u>
流動負債			
應付貨款	16	444,637	518,398
其他應付款項及應計費用	17	1,174,570	1,294,865
應付關連公司款項		141,058	183,024
合約負債		670,645	632,444
租賃負債		10,499	5,527
銀行貸款		1,965,216	100,000
即期稅項負債		87,448	93,611
		<u>4,494,073</u>	<u>2,827,869</u>
總負債		<u>4,737,556</u>	<u>4,779,751</u>
總權益及負債		<u>22,192,849</u>	<u>22,292,679</u>
流動資產淨額		<u>5,997,598</u>	<u>7,830,868</u>
總資產減流動負債		<u>17,698,776</u>	<u>19,464,810</u>

綜合財務報表附註

1. 編制綜合財務報表基準

綜合財務報表依照由香港會計師公會（「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」）編制。就編制綜合財務報表而言，如果合理地預期該信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重要信息。此外，綜合財務報表包括須按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例（「公司條例」）作出之適用披露。

本年度業績的初步公告載有截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料，該等資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，惟這些財務資料均源自有關報表。根據公司條例第436條須披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時提交截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司核數師已就該兩個年度本集團的財務報表提交報告。獨立核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

於本年度強制生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編制綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第 16 號（修訂）	售後租回之租賃負債
香港會計準則第 1 號（修訂）	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第 5 號的相關修訂（二零二零年）
香港會計準則第 1 號（修訂）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂）	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則概無對本集團於當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露產生重大影響。

1. 編制綜合財務報表基準 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂)	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂)	依賴自然能源生產電力的合同 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則 (修訂)	香港財務報告準則會計準則的年度改進— 第11卷 ³
香港會計準則第21號 (修訂)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 分類資料

本集團按主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）所審閱並賴以作出戰略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。

本集團有六個須予呈報的分類。由於各業務提供不同產品及服務，各分類之管理工作乃獨立進行。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為工商及住宅用戶供應自來水和熱能以賺取收入，而此分類之電力業務業績由天津泰達電力有限公司（「**泰達電力**」）所貢獻。泰達電力為本集團採用權益法入賬之投資。

(b) 醫藥

此分類通過於中國生產及銷售化學藥、中成藥及其他保健產品以及藥品包裝設計、製造、印刷賺取收入，而此分類之提供醫藥研發服務之業績由天津藥物研究院有限公司（「**藥研院**」）所貢獻。藥研院為本集團採用權益法入賬之投資（其後被確認為按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具）。

(c) 酒店

此分類通過於香港之酒店業務賺取收入。

(d) 機電

此分類通過製造及銷售水力發電設備及大型泵組賺取收入。

(e) 港口服務

此分類之業績由在天津提供港口服務之天津港發展控股有限公司（「**天津港發展**」）所貢獻。天津港發展為本集團採用權益法入賬之上市投資。

(f) 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奧的斯電梯（中國）投資有限公司（「**奧的斯中國**」）所貢獻。奧的斯中國為本集團採用權益法入賬之投資。

2. 分類資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	公用設施 港幣千元 (附註(i))	醫藥 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入							
－外部客戶	1,443,749	1,609,651	134,226	171,790	—	—	3,359,416
經營溢利(虧損)(未計利息)	30,579	491,053	27,301	(128,171)	—	—	420,762
利息收入	24,029	67,617	97	446	—	—	92,189
財務費用	—	(7,145)	—	—	—	—	(7,145)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利(虧損)	57,486	(62,004)	—	—	144,183	279,511	419,176
稅前溢利(虧損)	112,094	489,521	27,398	(127,725)	144,183	279,511	924,982
稅項(支出)抵免	(12,634)	(46,174)	(9,308)	1,071	—	—	(67,045)
分類業績							
－年度溢利(虧損)	99,460	443,347	18,090	(126,654)	144,183	279,511	857,937
少數股東權益	(4,235)	(205,912)	—	21,861	—	(48,244)	(236,530)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	95,225	237,435	18,090	(104,793)	144,183	231,267	621,407
分類業績							
－年度溢利(虧損)包括： 折舊及攤銷	56,362	74,711	13,680	23,238	—	—	167,991

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	公用設施 港幣千元 (附註(i))	醫藥 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入							
－外部客戶	1,599,849	1,441,437	130,378	166,765	—	—	3,338,429
經營溢利(虧損)(未計利息)	31,204	422,471	21,983	(37,353)	—	—	438,305
利息收入	37,484	72,437	84	750	—	—	110,755
財務費用	—	(290)	—	—	—	—	(290)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利(虧損)	63,025	(57,026)	—	—	153,276	393,114	552,389
稅前溢利(虧損)	131,713	437,592	22,067	(36,603)	153,276	393,114	1,101,159
稅項(支出)抵免	(16,802)	(67,485)	(4,267)	1,080	—	—	(87,474)
分類業績							
－年度溢利(虧損)	114,911	370,107	17,800	(35,523)	153,276	393,114	1,013,685
少數股東權益	(4,532)	(264,003)	—	6,130	—	(67,851)	(330,256)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	110,379	106,104	17,800	(29,393)	153,276	325,263	683,429
分類業績							
－年度溢利(虧損)包括： 折舊及攤銷	63,822	81,446	14,033	24,482	—	—	183,783

2. 分類資料 (續)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度溢利之對賬		
須予呈報分類總額	857,937	1,013,685
公司及其他 (附註(ii))	<u>(56,772)</u>	<u>(31,148)</u>
年度溢利	<u><u>801,165</u></u>	<u><u>982,537</u></u>

附註：

- (i) 向外部客戶供應自來水及熱能之收入分別為港幣 304,294,000 元及港幣 1,139,455,000 元 (二零二三年：分別為港幣 311,338,000 元及港幣 1,288,511,000 元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣 191,596,000 元 (二零二三年：港幣 395,472,000 元)。

- (ii) 該等金額主要包括(a)未列入本集團須予呈報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

於二零二四年十二月三十一日

	公用設施 港幣千元	醫藥 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	須予呈報 分類總計 港幣千元	公司及 其他 港幣千元 (附註)	總計 港幣千元
分類資產	<u>3,982,741</u>	<u>7,994,444</u>	<u>472,001</u>	<u>517,593</u>	<u>3,716,230</u>	<u>928,920</u>	<u>17,611,929</u>	<u>4,580,920</u>	<u>22,192,849</u>
分類負債	<u>1,197,032</u>	<u>1,136,822</u>	<u>13,078</u>	<u>769,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,116,382</u>	<u>1,621,174</u>	<u>4,737,556</u>

於二零二三年十二月三十一日

	公用設施 港幣千元	醫藥 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	須予呈報 分類總計 港幣千元	公司及 其他 港幣千元 (附註)	總計 港幣千元
分類資產	<u>4,113,689</u>	<u>7,910,671</u>	<u>489,396</u>	<u>601,722</u>	<u>3,686,381</u>	<u>1,016,817</u>	<u>17,818,676</u>	<u>4,474,003</u>	<u>22,292,679</u>
分類負債	<u>1,307,496</u>	<u>1,027,404</u>	<u>17,768</u>	<u>682,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,035,286</u>	<u>1,744,465</u>	<u>4,779,751</u>

附註：

該金額代表有關公司活動及未列入須予呈報分類之其他非核心業務之資產及負債，主要包括應佔現金及現金等價物、三個月以上到期之定期存款、結構性存款、信託存款、按公允價值透過損益列賬之財務資產、物業、廠房及設備、投資物業、按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具、應收融資租賃款項、採用權益法入賬的投資及銀行貸款。

2. 分類資料 (續)

其他分類資料

本集團按相關附屬公司業務地區分類之收入分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
中國	3,225,190	3,208,051
香港	<u>134,226</u>	<u>130,378</u>
	<u>3,359,416</u>	<u>3,338,429</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
中國	8,595,713	9,377,578
香港	<u>394,000</u>	<u>400,358</u>
	<u>8,989,713</u>	<u>9,777,936</u>

3. 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
利息收入	237,322	255,332
政府補助	11,577	7,384
按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具之 股息收入	10,722	6,860
租金收入扣除費用，淨額	4,036	6,252
銷售廢料	869	1,461
融資租賃利息收入	5,613	6,177
雜項	<u>21,723</u>	<u>6,319</u>
	<u>291,862</u>	<u>289,785</u>

4. 其他收益及虧損，淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售／撤銷物業、廠房及設備之 收益淨額（附註）	164	249,703
一間聯營公司權益被攤薄所產生之收益（附註10(b)）	350,233	–
出售一間聯營公司之收益（附註10(a)）	78,138	–
匯兌虧損淨額	(8,139)	(17,778)
減值虧損（撥備）撥回：		
– 應收貨款	(55,342)	23,683
– 合約資產	(4,431)	7,561
– 其他應收款項	1,501	916
– 應收融資租賃款項	1,468	(1,966)
投資物業之公允價值減少	(12,453)	(8,556)
持作交易之財務資產公允價值收益（虧損）淨額		
– 上市	1,738	(61)
– 非上市	1,476	17,707
	<u>354,353</u>	<u>271,209</u>

附註：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該金額包括有關收儲位於天津的工業用地及房屋所錄得一次性收益約人民幣 238,597,000 元（相當於約港幣 265,108,000 元）（二零二四年：無）。

5. 財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行貸款利息	120,058	107,062
租賃負債利息	672	290
	<u>120,730</u>	<u>107,352</u>

6. 稅項支出

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	66,984	111,623
過往年度撥備（超額）不足	(4,857)	132
遞延稅項	22,662	(11,771)
	<u>84,789</u>	<u>99,984</u>

本集團並無從香港產生估計應課稅溢利或估計應課稅溢利已全部由以前年度結轉的稅項虧損抵銷，故於該兩個年度內並無就香港利得稅計提撥備。

本集團之中國附屬公司須按 25% 之稅率繳納企業所得稅，惟若干中國附屬公司符合高新技術企業資格，因此可按 15% 之優惠企業所得稅稅率繳稅。

7. 年度溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年度溢利乃扣除下列項目後達致：		
僱員福利開支（包括董事酬金）	693,544	525,412
已確認為支出之存貨成本	1,762,580	1,772,967
折舊		
－計入銷售成本列支	111,879	124,267
－計入行政支出列支	56,679	61,926
－計入銷售支出列支	380	460
－計入其他營運支出列支	7,051	11,035
土地使用權折舊	5,578	5,838
無形資產攤銷	4,929	243
短期租賃開支		
－廠房、管道及網絡	21,576	24,145
－土地及樓宇	4,158	3,464
核數師酬金		
－審核服務	8,874	8,015
－非審核服務	2,505	2,693
研發費用計入其他營運支出列支	<u>167,796</u>	<u>144,691</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>548,069</u>	<u>635,634</u>
股份數目	千股	千股
計算每股基本及攤薄盈利之普通股股數	<u>1,072,770</u>	<u>1,072,770</u>

計算上述每股攤薄盈利並無假設天津力生製藥股份有限公司（「力生製藥」）發行之未歸屬受限制股份，因其將導致於兩個年度內的每股盈利增加。

9. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
－已派付二零二四年中期股息 每股普通股5.18港仙 (二零二三年：每股普通股3.45港仙)	55,569	37,011
－已派付二零二三年末期股息 每股普通股8.80港仙 (二零二二年：每股普通股5.50港仙)	94,404	59,002
	<u>149,973</u>	<u>96,013</u>

本公司董事會已建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 8.82 港仙（二零二三年：每股普通股 8.80 港仙），金額約為港幣 94,618,000 元（二零二三年：港幣 94,404,000 元），惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

10. 採用權益法入賬的投資

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本集團於聯營公司及合營企業權益			
－在香港上市股份			
－天津港發展		3,716,230	3,686,381
－在中國非上市股份			
－奧的斯中國		928,920	1,016,817
－藥研院	(b)	–	643,059
－泰達電力		1,419,839	1,393,252
－其他	(a)	–	87,213
		<u>6,064,989</u>	<u>6,826,722</u>

附註：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣 120,292,000 元（相當於約港幣 131,755,000 元）出售於天津田邊製藥有限公司持有之 24.65% 股權。因此，出售一間聯營公司之收益人民幣 71,340,000 元（相當於港幣 78,138,000 元）已於綜合損益表內確認。
- (b) 於上年度，本集團持有藥研院 35% 的權益，該股權已作為聯營公司權益核算。於二零二四年十二月二十五日，藥研院的其中一名股權持有人（獨立於本集團的第三方）完成了對藥研院的單方面增資，增資額為人民幣 300,000,000 元，導致本集團於藥研院的權益被攤薄至 31.05%。自此，本集團失去對藥研院的重大影響力，並將於藥研院剩餘 31.05% 權益分類為按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具。該權益於攤薄日的公允價值為人民幣 825,897,000 元乃參照上述該股權持有人於二零二四年十二月二十五日單方面增資的交易價格所釐定。由於藥研院的賬面值為人民幣 506,134,000 元與所保留的公允價值之間的差額，本集團在綜合損益表中確認因藥研院權益被攤薄所產生之收益人民幣 319,763,000 元（相當於約港幣 350,233,000 元）。

11. 按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具／分類為持作出售之資產

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
股本證券			
上市，按市值	(a)	84,228	99,952
非上市	(b), (c), (d)	<u>2,181,392</u>	<u>1,619,566</u>
		<u>2,265,620</u>	<u>1,719,518</u>

附註：

- (a) 上市證券主要指本集團於濱海投資有限公司（「濱海投資」）之4.20%（二零二三年：4.07%）權益，濱海投資於聯交所主板上市。
- 於二零二四年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣66,770,000元（二零二三年：港幣79,331,000元）及未變現公允價值虧損港幣12,561,000元（二零二三年：港幣7,162,000元）已於其他全面收益內確認。
- (b) 非上市股本證券主要指本集團於天士力生物醫藥產業集團有限公司（前稱天士力控股集團有限公司）（「天士力集團」）之12.15%（二零二三年：12.15%）權益及藥研院之31.05%權益。天士力集團為中國一間綜合企業，主要持有天士力醫藥集團股份有限公司，該公司於上海證券交易所上市，主要於中國從事醫藥產品的研發、製造及分銷。
- 其他非上市股本證券主要為在中國成立及經營之若干實體之股本投資。其主要以人民幣列值。非上市權益工具按公允價值透過其他全面收益計量。
- (c) 於二零二四年十二月二十五日，藥研院其中一名股權持有人單方面完成增資後，該股權持有人及本集團於藥研院的權益分別增加至約65.95%及減少至約31.05%，且藥研院的公司章程亦於同日作出修訂。儘管本集團仍保留在藥研院董事會及股東大會的代表權，但本公司董事認為，經修訂後的公司章程賦予上述股權持有人單方面預先決定藥研院主要營運及財務政策的權力。因此，自二零二四年十二月二十五日該股權持有人完成單方面增資及藥研院的公司章程經修訂後，本集團失去對藥研院的重大影響力。鑒於本集團持有藥研院的權益並非作為極有可能出售的投資組合，本集團認為，當本集團失去對藥研院的重大影響力時，根據香港財務報告準則第9號的規定，在初始確認時將其重新分類並指定為按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具是恰當的。詳情載於附註10。
- (d) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，力生製藥與津藥達仁堂集團股份有限公司（「津藥達仁堂」）訂立產權交易合同。據此，力生製藥同意出售，而津藥達仁堂同意收購力生製藥持有之天津醫藥集團財務有限公司全部15%股權，代價為人民幣87,824,000元（相當於約港幣96,936,000元），此權益工具於二零二三年十二月三十一日被分類為持作出售之資產。該出售事項於二零二四年八月完成，因出售而產生之累計收益人民幣10,900,000元（相當於約港幣11,939,000元）已於截至二零二四年十二月三十一日止年度轉入保留盈利。

12. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貨款	1,158,105	1,039,911
以票據支持的應收貨款	<u>243,757</u>	<u>350,192</u>
應收貨款總額	1,401,862	1,390,103
其他應收款項、按金及預付款	<u>426,410</u>	<u>328,706</u>
	<u><u>1,828,272</u></u>	<u><u>1,718,809</u></u>

本集團應收貨款（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
30天以內	196,441	395,361
31至90天	293,212	122,405
91至180天	236,725	142,783
181至365天	393,547	227,110
超過1年	<u>281,937</u>	<u>502,444</u>
	<u><u>1,401,862</u></u>	<u><u>1,390,103</u></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，(i)給予本集團酒店業務之企業客戶信貸期為30天；(ii)給予機電分類客戶之信貸期為90至180天；及(iii)給予醫藥分類客戶之信貸期為30至180天。本集團並無給予公用設施分類之客戶任何信貸期。

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相關機構定期釐定。本集團在過往年度持續收到補貼收入。

應收貨款及其他應收款項之賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

13. 結構性存款

於二零二四年十二月三十一日，本集團於七間中國持牌商業銀行（二零二三年：四間中國持牌商業銀行）存入以人民幣計價之保本結構性存款，該等存款之存款期為自報告期末後起計一至三個月（二零二三年：一至三個月）。結構性存款之預期年利率為1.1%至2.6%（二零二三年：1.3%至3.3%），但實際所收利息於到期前仍未能確定。該等結構性存款以按公允價值透過損益列賬之財務資產入賬。

14. 信託存款

於二零二四年十二月三十一日，以人民幣計價之信託存款存入中國之兩間金融機構（二零二三年：三間金融機構），存款期為自報告期末後起計六至十二個月（二零二三年：六至十二個月）。該等存款預期回報率為4.0%（二零二三年：介乎每年4.0%至7.3%）。

15. 股本

	股份數目 千股	價值 港幣千元
已發行及繳足普通股，無面值： 於二零二三年一月一日、二零二三年及 二零二四年十二月三十一日	<u>1,072,770</u>	<u>5,136,285</u>

16. 應付貨款

本集團按發票日期計算之應付貨款之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
30天以內	144,080	202,098
31至90天	39,073	70,053
91至180天	35,765	77,495
超過180天	<u>225,719</u>	<u>168,752</u>
	<u>444,637</u>	<u>518,398</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。

17. 其他應付款項及應計費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應計費用	590,970	678,415
其他應付款項	<u>583,600</u>	<u>616,450</u>
	<u>1,174,570</u>	<u>1,294,865</u>

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中華人民共和國（「中國」）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自來水、熱能和電力。

天津開發區為國家級的開發區，綜合實力長期處於國內前列地位。天津開發區座落於環渤海經濟圈的中心地帶及京津冀都市圈交匯處，是發展製造業及科研開發等的理想地區。

自來水

天津泰達津聯自來水有限公司（「自來水公司」）及其附屬公司主要於天津開發區從事供應自來水。此外，其亦從事水管安裝及維修、技術顧問服務，水管及相關部件的零售及批發以及提供水質檢測服務。自來水公司每日供水能力約為 325,000 噸（二零二三年：325,000 噸）。

於二零二四年，自來水公司之收入由去年港幣 311,300,000 元減少 2.2% 至約港幣 304,300,000 元。自來水公司之溢利約為港幣 17,300,000 元，較二零二三年港幣 16,000,000 元增加 8.1%。溢利之增加主要由於配套服務收入增加以及行政開支下降所致，惟部分被年內自來水銷售量下降令收入減少所抵銷。年內自來水銷售總量約為 44,858,000 噸，較去年下降 4.9%。

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 549 公里（二零二三年：549 公里）之管道及逾 120 個處理站（二零二三年：120 個處理站）。日輸送能力約為 30,000 噸蒸汽。

於二零二四年，熱電公司之收入由二零二三年港幣 1,288,500,000 元減少 11.6% 至約港幣 1,139,400,000 元。熱電公司之溢利約港幣 24,700,000 元，而去年為港幣 35,900,000 元。收入與溢利之減少主要是由於政府補貼收入減少港幣 203,900,000 元及年內蒸汽銷售量下降所致。此對溢利的負面影響，部分被熱能價格調整和平均蒸汽採購成本減少，從而推動經營利潤率上升所抵銷。年內蒸汽銷售總量約為 3,277,000 噸，較去年下降 8.7%。

電力

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有天津泰達電力有限公司（「泰達電力」）之 47.09% 股權。泰達電力主要於天津開發區經營供電服務，亦提供建設供電網相關服務、新能源及可再生能源相關技術應用、電力建設及相關技術服務以及能源儲存技術服務。目前，泰達電力之裝機輸電能力約為 996,000 千伏安。

於本年度內，泰達電力之收入約為港幣 2,399,400,000 元，較去年減少 4.2%。泰達電力為本集團貢獻溢利約港幣 57,500,000 元，較二零二三年港幣 63,000,000 元減少 8.7%。本年度內出售總電量約為 3,093,082,000 千瓦時，與去年水平大致相若。

醫藥

醫藥分類主要於中國從事生產及銷售化學藥、中成藥及其他保健產品以及藥品包裝設計、製造及印刷業務。同時通過其於天津藥物研究院有限公司（「藥研院」）持有之31.05%股權參與新藥技術及新產品研發業務。

於二零二四年，醫藥分類之收入由去年港幣 1,441,400,000 元增加 11.7%至約港幣 1,609,700,000 元。於該分類之總收入中，生產及銷售化學藥、中成藥及其他保健產品之收入約為港幣 1,454,900,000 元，較二零二三年港幣 1,266,900,000 元增加 14.8%，主要來自江西青春康源製藥有限公司（「青春康源」）之貢獻增加。銷售包裝材料之收入約為港幣 154,800,000 元，較去年港幣 174,500,000 元減少 11.3%。

於本年度內，藥研院之收入減少 28.4%至約港幣 391,800,000 元，並為本集團帶來虧損約港幣 66,300,000 元，而二零二三年之虧損為港幣 69,600,000 元。

醫藥分類的溢利約為港幣 443,300,000 元，而去年為港幣 370,100,000 元。剔除二零二三年收儲土地及房屋錄得出售收益港幣 265,100,000 元，以及本年度出售天津田邊製藥有限公司 24.65%股權之收益約港幣 78,100,000 元和藥研院權益被攤薄之收益約港幣 350,200,000 元的一次性影響，醫藥分類之溢利約為港幣 15,000,000 元；按前述可比基準，二零二三年之溢利約為港幣 105,000,000 元。此業績主要由於為應對藥品集中帶量採購措施的影響而實施的營銷策略調整導致經營利潤率下降，以及本年度內銷售及分銷支出、一般及行政支出以及研發費用增加所致。

於二零二四年二月一日，本集團完成收購青春康源 65%股權。根據日期為二零二三年十二月二十九日之相關買賣協議的條款，該協議之保證方已向本集團提供業績承諾，涵蓋二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年財政年度（「業績承諾期間」），其中，青春康源於二零二三年財政年度的經審核綜合淨溢利（扣除非經常性損益後）（「經審計淨溢利」）應不低於人民幣 11,332,200 元，並且於業績承諾期間(i)青春康源於任何財政年度的經審計淨溢利應不低於上一財政年度；及(ii)青春康源經審計淨溢利的每年平均增長率應不低於 10%。經本集團於本年度內審閱，相關財政年度的經審計淨溢利要求已獲達成，故無需進行業績補償。

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。

於二零二四年，萬怡酒店之收入由港幣 130,400,000 元增加 2.9% 至約港幣 134,200,000 元。萬怡酒店之溢利約為港幣 18,100,000 元，與去年大致相若。平均房價維持穩定水平，而平均入住率約為 89.7%，較二零二三年提高七個百分點。

機電

機電分類主要於中國從事製造和銷售水力發電設備，以及大型泵組的業務。

於二零二四年，機電業務之收入約為港幣 171,800,000 元，而二零二三年為港幣 166,800,000 元。機電業務之虧損約為港幣 126,700,000 元，而去年之虧損為港幣 35,500,000 元。該分類虧損乃由於水力發電設備業務之建造合同估計成本調整增加及經營利潤率下跌所致，惟部分被一般及行政支出以及研發費用下降所抵銷。

策略性及其他投資

港口服務

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有天津港發展控股有限公司（「天津港發展」）（股份代號：3382）之 21% 股權。天津港發展從事於中國天津市提供港口服務，包括集裝箱及貨物處理服務、銷售及其他港口配套服務。

於本年度內，天津港發展之收入約為港幣 13,712,000,000 元，與去年相比增加 1.8%。

天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣 686,600,000 元。天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣 144,200,000 元，與二零二三年相比減少 5.9%。

升降機及扶手電梯

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有奧的斯電梯（中國）投資有限公司（「奧的斯中國」）之 16.55% 股權。奧的斯中國從事於中國製造及銷售升降機及扶手電梯。

於本年度內，奧的斯中國之收入減少 9.7% 至約港幣 18,631,800,000 元。

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 231,300,000 元，較去年下降 28.9%。

於濱海投資有限公司之投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團於濱海投資有限公司（「濱海投資」）（股份代號：2886）擁有 4.2% 權益。本集團於濱海投資之股權在該日之市值約為港幣 66,800,000 元（二零二三年：約港幣 79,300,000 元），約港幣 12,500,000 元之未變現公允價值虧損（二零二三年：約港幣 7,200,000 元）已於其他全面收益內確認。

於天士力生物醫藥產業集團有限公司之投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團於天士力生物醫藥產業集團有限公司（前稱為天士力控股集團有限公司）（「天士力集團」）擁有 12.15% 權益。該投資乃本集團於二零一五年向控股股東間接收購（採用合併會計法），投資成本為港幣 191,500,000 元，屬本集團醫藥分類的非核心被動投資，現由天津力生製藥股份有限公司的全資附屬公司天津市中央藥業有限公司（「中央藥業」）持有。天士力集團為一間於二零零零年三月三十日根據中國法律成立的綜合企業，其主要資產包括持有 683,481,524 股天士力醫藥集團股份有限公司（「天士力醫藥」）A 股，佔天士力醫藥全部已發行 A 股約 45.75%。天士力醫藥主要於中國從事研發、製造及分銷醫藥產品。

於二零二四年十二月三十一日，於天士力集團之投資的公允價值約為港幣 1,272,700,000 元（二零二三年：約港幣 1,587,100,000 元），佔本集團資產總值約 5.7%，於該日，公允價值虧損連同匯兌影響約港幣 314,400,000 元已於其他全面收益內確認。年內，來自天士力集團之股息收入約為港幣 4,000,000 元（二零二三年：無）。就持有天士力集團 12.15% 之股權並非持作買賣，並不會於可預見的將來出售。

展望

展望二零二五年，世界各主要經濟體經濟增速趨緩，地緣政治衝突和國際貿易摩擦相互交織，外部環境不穩定不確定性因素依然較多。儘管外部環境複雜多變，中國經濟長期向好的支撐條件和高質量持續發展的趨勢沒有改變。隨著中國經濟結構調整不斷深入推進，轉型升級步伐持續加快，經濟運行的質量和效益逐步改善，中國經濟有望維持穩定發展的局面。

隨著國企改革深化提升行動不斷走實走深，將有助推動國資國企高質量發展。縱然經營環境充滿競爭和挑戰，本公司將繼續發揮優勢，繼續秉承發展與穩健並重的原則，克守審慎理財，並將努力加快推進業務整合工作。我們對未來充滿信心。

流動資金、資本來源及主要風險

於二零二四年十二月三十一日，本集團之手頭現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣 6,272,100,000 元及港幣 1,989,800,000 元（二零二三年：分別約為港幣 6,604,700,000 元及港幣 1,810,600,000 元）。

本集團之資金來源為經營產生之現金流量及貸款融資。港幣 1,965,200,000 元（二零二三年：港幣 100,000,000 元）之銀行貸款將於一年內到期。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與香港商業銀行訂立兩項貸款協議，據此向本集團提供合共港幣 200,000,000 元的貸款融資，利率根據有關利息期內香港銀行同業拆息分別加 1.4%及 1.6%之浮動利率計息。於二零二四年十二月三十一日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為 15.8%（二零二三年：約為 14.4%）。

於二零二四年十二月三十一日，未償還銀行貸款合共港幣 1,989,800,000 元，港幣 1,915,500,000 元須根據有關利息期內香港銀行同業拆息加 1.4%至 1.6%不等之浮動利率計息，其中港幣 1,715,500,000 元與本集團的環境、社會和管治績效指標的可持續發展績效掛鉤，其利率可能根據預先確定的關鍵績效指標的達標程度而降低，而人民幣 68,800,000 元（相當於約港幣 74,300,000 元）之銀行貸款為定息債項，年利率為 3%至 3.45%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額之 96%（二零二三年：100%）以港幣結算，4%（二零二三年：無）以人民幣結算。

本集團之業務承受多項財務風險。本集團的主要財務資產及財務負債包括現金及現金等價物、三個月以上到期之定期存款、結構性存款、信託存款、其他財務資產與銀行貸款。本集團的財務風險管理旨在緩和利率及匯率波動對本集團整體財務狀況的影響以及把本集團的利率、外匯與信貸風險減至最低。本集團定期審閱其資金流動性及融資需求以確保充裕財務資源涵蓋資金需要。

於本年度，本集團並無訂立任何衍生工具合約或對沖交易。本集團密切監察外幣匯率之變動以控制其外匯風險，並考慮在需要時對沖外匯風險。

員工及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共聘用約 2,729 名員工（二零二三年：2,376 名），其中約 259 人（二零二三年：214 人）為管理人員，及 894 人（二零二三年：754 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向本集團所有現時及未來的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。同時，本集團中國附屬公司的若干僱員及僱員組別亦有權參與相關限制性股份激勵計劃。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無根據退休福利計劃沒收供款用以減低本集團現有的供款水平（二零二三年：無）。

資產押記

於二零二四年十二月三十一日，本集團抵押受限制銀行存款港幣 119,200,000 元（二零二三年：港幣 216,900,000 元）予金融機構作為一般銀行信貸額度之抵押品。

訴訟

誠如本公司日期為二零二三年八月三日、二零二三年八月十日、二零二三年十二月三十日、二零二四年三月二十八日及二零二四年十一月二十六日的公告（「該等公告」）所披露，中央藥業為日常業務過程中與其銷售及營銷代理（「代理」）產生的訴訟案件的當事人。誠如該等公告所述，對涉及向中央藥業提供銷售及市場推廣服務而作出的申索支付要求，中央藥業的若干資產已被保留財產。中央藥業已於二零二三年八月七日遞交反訴狀，並於二零二三年十二月八日收到由天津市第二中級人民法院發出的第一審判決（「一審判決」）。惟代理不服判決，於二零二三年十二月十九日向天津市高級人民法院送達民事上訴狀。於二零二三年十二月二十一日，中央藥業也遞交了民事上訴狀。於二零二四年三月末，中央藥業收到天津市高級人民法院民事裁定書，裁定撤銷一審判決並發回天津市第二中級人民法院重審。於二零二四年十一月末，中央藥業收到天津市第二中級人民法院發回重審的判決（「二審判決」）。中央藥業及代理均不服此判決並提出上訴，要求撤回二審判決。本集團管理層根據法律意見認為，任何該等訴訟可能產生的法律責任將不會對本集團的財務狀況產生重大不利影響。

末期股息

董事會建議向於二零二五年七月三日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股8.82港仙（二零二三年：每股8.80港仙）。待股東於本公司將於二零二五年六月十九日舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二五年七月二十八日派付。

該末期股息連同於二零二四年十月二十八日派發之中期股息每股5.18港仙，全年合共派息為每股14港仙（二零二三年：每股12.25港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年六月十六日（星期一）至二零二五年六月十九日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記股份轉讓。為釐定出席本公司股東週年大會及於會上投票之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二五年六月十三日（星期五）下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將於二零二五年六月三十日（星期一）至二零二五年七月三日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不登記股份轉讓。為符合享有建議末期股息之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二五年六月二十七日（星期五）下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

購買、出售或贖回股份

於截至二零二四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。

遵守企業管治守則

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分所載之企業管治守則之守則條文。

董事會將持續監察和檢討本公司企業管治常規及程序，並作出其認為合適之必要更改。

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C3所載之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載之規定準則。

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四名獨立非執行董事組成，分別為伍綺琴女士（委員會主席）、黃紹開先生、樓家強先生及冼漢迪先生。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本公司之風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統的成效，審計及財務申報事宜。本公司審核委員會已審閱截至二零二四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

載於就截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公告中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本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保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何意見或保證結論。

刊發年報

二零二四年年報將適時刊載於本公司及聯交所的網頁並寄發予本公司股東。

承董事會命
天津發展控股有限公司
主席及執行董事
滕飛

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括滕飛先生、翟欣翔博士、夏濱輝先生、孫利軍先生*、伍綺琴女士**、黃紹開先生**、樓家強先生**及冼漢迪先生**。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事