



天津發展控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

截至二零零八年十二月三十一日止年度
的末期業績公告

財務摘要

- 持續營運業務收入約達3,787,000,000港元，較二零零七年上升16%。
- 股權持有人應佔溢利下降27%至約506,000,000港元。
- 每股基本盈利下降29%至47.72港仙。
- 建議派發末期股息3.0港仙，較二零零七年減少46%。

業績

天津發展控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同二零零七年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
持續營運業務：			
收入	2	3,787,423	3,268,013
銷售成本		(2,946,266)	(2,356,775)
毛利		841,157	911,238
其他收入	3	101,286	77,574
其他收益淨額	4	172,485	117,183
購入附屬公司的淨資產的公允價值超出收購成本的差額		203,103	—
租賃土地減值虧損		(150,000)	—
重組收費道路收益		—	165,913
一般及行政支出		(654,787)	(496,128)
其他營運支出		(64,669)	(47,756)
經營溢利		448,575	728,024
財務費用	5	(65,661)	(101,130)
應佔溢利／(虧損)			
聯營公司		253,146	220,651
共同控制實體		(11,077)	(9,831)
稅前溢利		624,983	837,714
稅項支出	6	(72,955)	(62,569)
持續營運業務之年度溢利		552,028	775,145
終止營運業務：			
終止營運業務之年度溢利	9	48,574	52,094
年度溢利		600,602	827,239
應佔溢利：			
本公司股權持有人		505,861	690,301
少數股東權益		94,741	136,938
		600,602	827,239

		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本			
持續營運業務		43.75	63.53
終止營運業務		3.97	3.89
		<u>47.72</u>	<u>67.42</u>
攤薄			
持續營運業務		43.75	63.02
終止營運業務		3.97	3.84
		<u>47.72</u>	<u>66.86</u>
		千港元	千港元
股息	8	<u>96,072</u>	<u>115,701</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,390,071	2,650,817
商譽		510,847	510,847
租賃土地及土地使用權		1,420,412	797,549
收費道路經營權	1	–	1,815,640
於聯營公司權益		1,590,350	1,377,480
於共同控制實體權益		1,475,520	764,181
遞延稅項資產		129,395	26,759
可供出售財務資產		128,453	107,117
		<u>8,645,048</u>	<u>8,050,390</u>
流動資產			
存貨		10,337	7,098
應收聯營公司款項		2,553	23,325
應收共同控制實體款項		6,858	3,205
應收關連公司款項		13,000	21,748
應收受投資公司款項		162,036	127,738
應收貨款	10	756,029	714,178
其他應收款項、按金及預付款		231,028	432,739
按公允價值透過損益列賬的財務資產		472,703	306,417
三個月以上到期的定期存款		952,815	580,341
現金及現金等價物		1,845,316	2,655,841
		<u>4,452,675</u>	<u>4,872,630</u>
持作出售資產	9	2,376,166	–
		<u>6,828,841</u>	<u>4,872,630</u>
總資產		<u><u>15,473,889</u></u>	<u><u>12,923,020</u></u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
權益			
股權持有人			
股本		106,747	103,562
儲備－其他		9,116,065	8,062,702
儲備－建議末期股息		32,024	57,995
		<u>9,254,836</u>	<u>8,224,259</u>
少數股東權益		2,048,064	1,928,264
		<u>11,302,900</u>	<u>10,152,523</u>
負債			
非流動負債			
借貸		2,557,349	1,245,580
遞延稅項負債		90,769	57,664
		<u>2,648,118</u>	<u>1,303,244</u>
流動負債			
應付貨款	11	198,168	186,592
其他應付款項及應計費用		837,317	798,829
應付關連公司款項		218,329	141,852
應付一位少數股東款項		1,079	16,894
應付最終控股公司款項		15,051	—
借貸		33,389	223,836
即期稅項負債		67,139	99,250
		<u>1,370,472</u>	<u>1,467,253</u>
與持作出售資產有關的負債	9	152,399	—
		<u>1,522,871</u>	<u>1,467,253</u>
總負債		4,170,989	2,770,497
總權益及負債		15,473,889	12,923,020
流動資產淨額		5,305,970	3,405,377
總資產減流動負債		13,951,018	11,455,767

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

綜合財務報表依照香港財務報告準則以歷史成本慣例編制，經就重估可供出售財務資產及按公允價值透過損益列賬的財務資產按公允價值列賬而作出修訂。

下列與本集團相關的對現有準則之詮釋須於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度強制應用：

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排

除於下文解釋因採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號所致的會計政策的變更外，採用該等新詮釋並不會對本集團的財務報表及財政狀況有重大影響及導致會計政策出現重大改變。

於二零零八年，本集團應用與其營運有關的香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號「服務特許權安排」，比較數字已按相關要求予以調整。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於由私人營運商參與公營服務基礎設施的發展、融資、營運和維修基礎建設的合約性安排。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號導致本集團收費道路營運會計政策的變更。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號前，本集團的收費道路資產列為物業、廠房及設備。根據香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號，倘本集團已取得使用公營服務的收費權，本集團的收費道路基建應予以確認為無形資產－收費道路經營權。

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號導致服務特許權安排項下的收費道路基建的重新分類，於二零零八年一月一日將物業、廠房及設備中的賬面淨值約1,815,640,000港元重新分類至收費道路經營權。除上文所載的影響外，採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號並不會對截至二零零八年十二月三十一日止的年度財務報表造成重大影響。

以下與本集團相關的新訂準則、對現有準則的修訂及詮釋已頒佈，須於二零零九年一月一日開始的會計期間或其後期間實行，但尚未於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度生效且本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列
香港會計準則第27號及 香港財務報告準則第1號(修訂)	綜合及獨立財務報表及第一次採納香港財務報告準則— 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向股東分發非現金資產

本集團已開始評估此等新準則、修訂及詮釋的影響，但尚未能指出彼等是否將對營運及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

本集團主要從事提供港口服務、提供公用設施及經營商業房地產。

本集團的聯營公司則主要從事葡萄酒產品、升降機及扶手電梯的產銷。

主要呈報方式－業務分類

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續營運業務						終止 營運業務 (附註(ii))	
	港口服務 千港元	提供 公用設施 (附註(i)) 千港元	經營商業 房地產 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其他 千港元	總額 千港元	經營 外環東路 (「外環 東路」) 千港元
收入	<u>1,220,576</u>	<u>2,463,311</u>	<u>103,536</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,787,423</u>	<u>127,905</u>
分類業績	<u>180,686</u>	<u>198,154</u>	<u>(174,333)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204,507</u>	<u>56,273</u>
購入附屬公司的 淨資產的公允價值 超出收購成本的差額	-	-	203,103	-	-	-	203,103	-
利息收入							63,552	4,609
公司支出淨額							(22,587)	-
經營溢利							448,575	60,882
財務費用							(65,661)	-
應佔溢利／(虧損)								
聯營公司	1,495	-	-	64,128	184,108	3,415	253,146	-
共同控制實體	8,755	-	(2,105)	-	-	(17,727)	(11,077)	-
稅前溢利							624,983	60,882
稅項支出							(72,955)	(12,308)
年度溢利							<u>552,028</u>	<u>48,574</u>
資本開支	55,687	275,929	1,601	-	-	2,034	335,251	16
折舊及攤銷	135,030	74,901	28,511	-	-	3,663	242,105	26,413
應收貨款減值撥備	-	23,019	21	-	-	-	23,040	-

經重列
截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續營運業務					總額 千港元	終止 營運業務 (附註(ii))
	港口服務 千港元	提供公用 設施 (附註(i)) 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其他 千港元		經營 外環東路 千港元
收入	1,157,430	2,053,077	-	-	57,506	3,268,013	119,650
分類業績	269,820	198,579	-	-	34,590	502,989	58,887
重組收費道路收益 於一家聯營公司投資 之減值撥備	-	-	-	-	(38,261)	(38,261)	-
出售附屬公司、 聯營公司及共同控制 實體之收益／(虧損)	139	-	-	-	(18,817)	(18,678)	-
利息收入						50,884	2,468
公司收入淨額						65,177	-
經營溢利						728,024	61,355
財務費用						(101,130)	-
應佔溢利／(虧損)							
聯營公司	790	-	56,576	159,293	3,992	220,651	-
共同控制實體	-	-	-	-	(9,831)	(9,831)	-
稅前溢利						837,714	61,355
稅項支出						(62,569)	(9,261)
年度溢利						775,145	52,094
資本開支	49,142	75,032	-	-	6,232	130,406	-
折舊及攤銷	121,463	63,242	-	-	23,684	208,389	23,203
應收貨款減值(撥回)／撥備	(5,812)	22,101	-	-	103	16,392	-

附註：

- (i) 公用設施供應業務乃透過天津泰達津聯電力有限公司(「電力公司」)、天津泰達津聯自來水有限公司(「自來水公司」)及天津泰達津聯熱電有限公司(「熱電公司」)經營。

天津經濟及技術開發區(「天津開發區」)財政局已確認於截至二零零九年十二月三十一日止一年內按每供應1千瓦時電力獲人民幣0.02元、每供應1噸自來水獲人民幣2元及每供應1噸蒸汽獲人民幣50元分別向電力公司、自來水公司及熱電公司授予基於數量的政府補助收入。

供應公用設施的收入包括分別授予電力公司、自來水公司及熱電公司的基於供應量的政府補助收入約49,200,000港元(二零零七年：41,400,000港元)、101,300,000港元(二零零七年：80,900,000港元)及165,200,000港元(二零零七年：137,900,000港元)。

- (ii) 由於於年底前已展開行動以出售本集團於天津津政交通發展有限公司(「津政」)(於天津經營外環東路)的權益，及交易預計於二零零九年內完成，故有關津政的業績已在終止營運業務項下呈列(附註9)。

	於二零零八年十二月三十一日							
	港口服務 千港元	提供 公用設施 千港元	經營商業 房地產 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其它 千港元	不可分攤 千港元	本集團 千港元
資產	2,816,002	2,216,828	1,140,919	-	-	309,748	3,548,356	10,031,853
聯營公司	28,513	-	-	775,321	479,521	306,995	-	1,590,350
共同控制實體	1,430,037	-	-	-	-	45,483	-	1,475,520
持作出售資產	-	-	-	-	-	2,091,989	284,177	2,376,166
總資產	<u>4,274,552</u>	<u>2,216,828</u>	<u>1,140,919</u>	<u>775,321</u>	<u>479,521</u>	<u>2,754,215</u>	<u>3,832,533</u>	<u>15,473,889</u>
負債	127,900	773,207	47,845	-	-	92,513	2,977,125	4,018,590
與持作出售資產 有關的負債	-	-	-	-	-	26,239	126,160	152,399
總負債	<u>127,900</u>	<u>773,207</u>	<u>47,845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118,752</u>	<u>3,103,285</u>	<u>4,170,989</u>

於二零零七年十二月三十一日

	港口服務 千港元	經營 收費道路 千港元	提供 公用設施 千港元	釀酒 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	其它 千港元	不可分攤 千港元	本集團 千港元
資產	2,721,959	2,088,477	1,945,707	-	-	301,346	3,723,870	10,781,359
聯營公司	24,981	192,638	-	697,187	412,523	50,151	-	1,377,480
共同控制實體	704,467	-	-	-	-	59,714	-	764,181
總資產	<u>3,451,407</u>	<u>2,281,115</u>	<u>1,945,707</u>	<u>697,187</u>	<u>412,523</u>	<u>411,211</u>	<u>3,723,870</u>	<u>12,923,020</u>
負債	<u>87,763</u>	<u>31,494</u>	<u>796,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,546</u>	<u>1,778,872</u>	<u>2,770,497</u>

主要呈報業務分類下的不可分攤資產基本包括可供出售財務資產、遞延稅項資產、按公允價值透過損益列賬的財務資產、三個月以上到期的定期存款以及現金及現金等價物。不可分攤負債基本包括借貸、當期及遞延稅項負債。

次要呈報方式－地區分類

	收入		經營業績	
	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
中國內地	3,741,418	3,268,013	367,547	502,989
香港	46,005	-	(163,040)	-
持續營運業務	<u>3,787,423</u>	<u>3,268,013</u>	<u>204,507</u>	<u>502,989</u>
終止營運業務	<u>127,905</u>	<u>119,650</u>	<u>56,273</u>	<u>58,887</u>
總資產：				經重列
中國內地			9,022,345	10,555,284
香港			1,009,508	226,075
聯營公司			10,031,853	10,781,359
共同控制實體			1,590,350	1,377,480
持作出售資產(附註9)			1,475,520	764,181
			<u>2,376,166</u>	-
			<u>15,473,889</u>	<u>12,923,020</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本開支：		
中國內地	335,075	129,209
香港	176	1,197
	<u>335,251</u>	<u>130,406</u>
持續營運業務		
終止營運業務	16	-
	<u>16</u>	<u>-</u>
3. 其他收入		
	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
利息收入	63,552	50,884
來自非上市受投資公司之股息收入	26,274	18,750
雜項	11,460	7,940
	<u>101,286</u>	<u>77,574</u>
4. 其他收益淨額		
	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
按公允價值透過損益列賬的財務資產		
— 公允價值(虧損)/收益—上市(已確認及未確認)	(7,900)	72,089
— 公允價值收益—非上市(已確認)	34,468	9,151
出售投資物業之收益	-	10,309
出售可供出售財務資產之收益	-	10,429
應付一位少數股東的貸款利息回撥	20,349	-
多提費用回撥	22,853	-
出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體之虧損淨額	-	(18,678)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(2,122)	(13,788)
視作出售一家共同控制實體部分權益之虧損	(1,034)	-
收購一家附屬公司額外權益之收益	16,573	-
匯兌收益淨額	89,298	47,671
	<u>172,485</u>	<u>117,183</u>

5. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息費用：		
銀行借貸	65,661	88,777
一位少數股東貸款	—	9,447
可換股債券(名義費用)	—	2,906
	<u>65,661</u>	<u>101,130</u>

6. 稅項支出

	二零零八年 千港元	經重列 二零零七年 千港元
即期稅項		
中國所得稅	118,879	82,951
遞延稅項	(45,924)	(20,382)
	<u>72,955</u>	<u>62,569</u>

由於本集團年內並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零零七年：無)。中國所得稅撥備乃按照年內本集團各附屬公司之估計應課稅溢利以適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，內資企業及外資企業之企業所得稅率將統一為25%。就目前按15%稅率繳納稅項之本集團附屬公司而言，即天津港第二港埠有限公司、天津港集裝箱碼頭有限公司、津政、電力公司、自來水公司及熱電公司，稅率將於未來五年逐步增加至25%。

7. 每股盈利

下表列示計算每股基本盈利及攤薄盈利乃根據年內股權持有人應佔溢利及已發行普通股之加權平均股數(需要時予以調整)：

	二零零八年		經重列 二零零七年	
	持續營運業務 千港元	終止營運業務 千港元	持續營運業務 千港元	終止營運業務 千港元
計算每股基本盈利之股東應佔溢利 所有未贖回可換股債券已轉換成 股份之調整	463,757	42,104	650,475	39,826
	—	—	2,906	—
計算每股攤薄後盈利之調整後溢利	<u>463,757</u>	<u>42,104</u>	<u>653,381</u>	<u>39,826</u>
股份數目	千股	千股	千股	千股
計算每股基本盈利之普通股份 之加權平均股數	1,059,899	1,059,899	1,023,825	1,023,825
行使購股權及轉換可換股債券潛在 普通股的攤薄影響	—	—	12,923	12,923
計算每股攤薄後盈利之普通股 加權平均數	<u>1,059,899</u>	<u>1,059,899</u>	<u>1,036,748</u>	<u>1,036,748</u>

8. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
建議派發二零零八年末期股息每股3.0港仙 (二零零七年：已派末期股息每股5.6港仙)	32,024	59,778
已派二零零八年中中期股息每股6.0港仙 (二零零七年：5.4港仙)	64,048	55,923
	<u>96,072</u>	<u>115,701</u>

於二零零九年四月二十三日舉行的董事會會議上，董事建議派發每股普通股3.0港仙的末期股息。建議股息並未以應付股息反映在此等財務報表中，惟將於截至二零零九年十二月三十一日止年度內反映為保留溢利之分派。

9. 終止營運業務及持作出售資產

由於年底前已展開行動以出售外環東路的營運，故有關津政的資產及負債已作持作出售資產處理。交易預計於二零零九年內完成。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
終止營運業務		
收入	127,905	119,650
銷售成本	(66,819)	(60,572)
毛利	61,086	59,078
其他收入	4,609	7,179
其他虧損	(112)	(414)
一般及行政支出	(4,701)	(4,488)
稅前溢利	60,882	61,355
稅項支出	(12,308)	(9,261)
年度溢利	48,574	52,094
應佔溢利：		
本公司股權持有人	42,104	39,826
少數股東權益	6,470	12,268
	48,574	52,094
		二零零八年 千港元
持作出售資產		
(a) 資產		
物業、廠房及設備		67,103
收費道路經營權		1,906,679
應收貨款		77,665
其他應收款項、按金及預付款		40,542
現金及現金等價物		284,177
總資產		2,376,166
(b) 負債		
遞延稅項負債		55,931
其他應付款項及應計費用		26,239
即期稅項負債		70,229
總負債		152,399

10. 應收貨款

本集團應收貨款(減去撥備後)之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30天以內	505,666	503,446
31至90天	54,637	32,768
91至180天	18,447	14,814
超過180天	177,279	163,150
	<u>756,029</u>	<u>714,178</u>

集團內多家公司制訂有不同的信貸政策，視乎彼等經營的市場及業務需要而定。一般而言，給予港口服務分類客戶的信貸期約為30天至90天，給予商業房地產分類中的酒店的企業客戶的信貸期約為30天至180天。本集團並無給予提供公用設施及經營收費道路分類的客戶任何信貸期。

於二零零八年十二月三十一日，本集團有權向天津開發區財政局取得附註2所述之政府補助收入321,125,000港元(二零零七：285,288,000港元)。年度應收補助收入並無信貸期，而最終的金額須視乎財政局於每年年結後而定。本集團在過往年度持續收到補助收入金額。

應收貨款的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。於報告日期，須承受的最高信貸風險為上述之應收款項賬面值。除應收政府補助收入外，本集團並無高度集中的信貸風險，亦無持有任何用作擔保之抵押品。

11. 應付貨款

本集團應付貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30天以內	22,479	18,354
31至90天	74,272	24,081
91至180天	356	7,419
超過180天	101,061	136,738
	<u>198,168</u>	<u>186,592</u>

應付貨款的賬面值與其公允價值相若，主要以人民幣列值。

管理層討論及分析

業務回顧

基礎設施業務

港口服務

天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)(股份代號: 3382)的收入由二零零七年約1,157,400,000港元上升5%至二零零八年約1,220,600,000港元。分類溢利由二零零七年約269,800,000港元下降24%至二零零八年約205,900,000港元(不計算可供出售財務資產減值約25,200,000港元)，主要由於經營成本增加，以及全球經濟放緩導致平均集裝箱處理收費下降。

於二零零八年一月，天津港發展收購天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司(「聯盟國際」)的40%股權。聯盟國際於二零零八年處理約1,622,000標箱。由於天津港發展有意支持聯盟國際的增長，其他碼頭於二零零八年的吞吐量達約2,771,000標箱，與二零零七年的2,762,000標箱比較僅輕微增長。計及聯盟國際100%的處理量，天津港發展於二零零八年在天津港的市場份額為52%，去年則為39%。儘管由於天津港發展有意支持聯盟國際的增長，該公司其他碼頭於二零零八年度的表現大致持平，我們相信，待新處理能力被消化後，該等碼頭即可重拾增長。

二零零八年的散裝貨物總吞吐量維持於13,100,000噸，較二零零七年輕微增加。由於政府自二零零八年一月起降低進口關稅，進口大豆數量較去年有可觀增長。然而，取消若干鋼材的出口退稅對鋼材處理業務造成負面影響，並錄得數量輕微倒退。

公路業務

於二零零八年，公路業務錄得路費收入約127,900,000港元，實現分類溢利約81,200,000港元，分別較去年分別下降28%及13%，主要由於津濱高速公路(自二零零七年九月完成收費公路重組後已成為本集團的聯營公司)不再為二零零八年貢獻收入及分類溢利所致。假若本公司為了可比性而不計及津濱高速公路於二零零七年的貢獻，按路費收入上升7%，分類溢利應錄得9%增長。

在奧運會的效應下，更多小型汽車經外環東路往來天津。不過，由於北京週邊地區實行嚴格的交通管控，進出口活動受到影響，故使用外環東路的大型車輛減少。因此，年內的平均每日交通流量上升8%至19,574架次，而路費收入較去年上升7%至約127,900,000港元。

津濱高速公路於回顧年度內表現令人滿意，平均每日交通流量達34,370架次及路費收入約137,300,000港元，分別較去年上升39%及46%。

公用設施業務

本集團的公用設施業務主要在天津開發區經營，為工商業及住宅供應電力、自來水和熱能。

電力業務

電力公司主要在天津開發區經營供電服務，亦提供與供電設備維護有關服務及電力相關技術顧問服務。目前，電力公司的裝機輸電能力約為498,970千伏安。

於二零零八年，本集團的電力業務錄得收入約1,554,000,000港元及分類溢利約93,200,000港元，分別較去年上升19%及下降12%。雖然銷售量增加，但銷售成本上升導致邊際利潤縮減。另一方面，因撥回應付一位少數股東貸款的利息錄得一次性收益。年內出售電量總量約為2,210,368,000千瓦時，較去年上升11%。

自來水業務

自來水公司主要從事在天津開發區供應自來水，此外亦從事水管安裝及維修、自來水相關技術顧問服務，以及經營水管及相關部件的零售及批發。自來水公司每日供水量達約250,000噸。

於二零零八年，本集團的自來水業務錄得收入約310,300,000港元及分類溢利約91,400,000港元，分別較去年上升20%及33%。年內出售自來水總量約為45,090,000噸，較去年增長15%。出色的業績主要由銷售量帶動。連同以前應計費用之回撥，儘管銷售成本增加，分類溢利的增長仍高於預期。

熱能業務

熱電公司主要從事在天津開發區內為工業用戶分銷蒸汽以及供應暖氣供商住用途。熱電公司現時在天津開發區接駁總長約300公里的輸氣管道及逾60個處理站，日輸送能力達21,600噸蒸汽。

於二零零八年，本集團的熱能業務錄得收入約599,100,000港元及分類溢利約13,600,000港元，分別較去年上升23%及下降43%。本年分類溢利下降主要由於銷售成本大幅上漲所致。年內出售蒸汽總量約為2,941,000噸，較去年上升10%。

電力公司、自來水公司及熱電公司位於東部計劃面積33平方公里及西部計劃面積48平方公里的天津開發區，一直受惠於天津開發區內強勁的需求。憑著本身完備的供應網絡、專業管理技能及客戶基礎，本集團相信公用設施業務將繼續成為本集團增長動力之一。

商業房地產業務

香港萬怡酒店(「萬怡酒店」)

於二零零八年三月底，本集團完成收購位於港島黃金地段、設有245間客房的四星級酒店 - 萬怡酒店。該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供高級現代化住宿，自二零零八年四月起開始營運。於完成收購時，購入淨資產的公允價值超出收購成本的差額約199,800,000港元已於損益表確認為收益。

於二零零八年四月至十二月期間，萬怡酒店錄得收入約46,000,000港元及分類虧損約13,000,000港元(不計算租賃土地減值150,000,000港元)。萬怡酒店業績理想，在開始營運後短期內即產生折舊及攤銷前經營溢利。該期間的平均入住率約為57%。

天津凱悅酒店(「凱悅酒店」)

本集團於二零零八年一月完成收購凱悅酒店50%權益，並於二零零八年三月進一步收購其25%權益。凱悅酒店為一間位於天津市中心黃金地段、設有428間客房的五星級酒店。凱悅酒店於二零零八年一月及二月作為本集團擁有50%的共同控制實體開始為本集團帶來貢獻，並自二零零八年三月起成為本集團擁有75%的附屬公司而續為本集團帶來貢獻。於完成收購時，購入淨資產的公允價值超出收購成本的差額約3,300,000港元已於損益表確認為收益。

於二零零八年三月至十二月期間，凱悅酒店錄得收入約57,500,000港元及分類虧損約11,300,000港元。年內的平均入住率約為47%。

本集團現正著手凱悅酒店的改造計劃，預期計劃將於二零零九年下半年開始。

策略性及其他投資

釀酒業務

於二零零八年，王朝酒業集團有限公司（「王朝酒業」）（股份代號：828）的銷售量上升13%至約55,100,000瓶。紅葡萄酒產品佔總銷售額約88%。王朝酒業的收入及股權持有人應佔溢利分別約為1,360,900,000港元及143,100,000港元，分別較去年上升21%及13%。財務業績改善主要由於銷量增加及毛利率改善所致，而毛利率改善主要由於葡萄汁的採購成本較二零零七年為低。

王朝酒業於二零零八年為本集團貢獻溢利約64,100,000港元，較上年上升13%。

升降機及扶手電梯業務

於回顧年度內，本集團的聯營公司奧的斯中國繼續錄得滿意的增長。奧的斯中國於二零零八年的收入約為11,549,100,000港元，與二零零七年相比增長24%。

於二零零八年，奧的斯中國對本集團溢利的貢獻約為184,100,000港元，較去年上升16%。增長是由於國內及海外市場的強勁需求所致。國內銷售增長乃受二零零八年北京奧運會帶來的城市基礎設施建設的高需求所帶動。由於在國際市場上的售價具競爭力，海外市場需求持續錄得穩固增長。本集團相信於奧的斯中國的投資在未來將持續帶來穩定的盈利。

前景

由於本集團核心業務具穩定性，並堅持採取審慎的財務政策，縱使面對非常波動的二零零八年，本集團仍能取得穩健增長。在金融危機的影響深化及加重的情況下，二零零九年仍會極富挑戰性，本集團將致力提升業務實力及提高營運效率，迎接該等挑戰。

受到美國次按危機影響，中國內地的經濟發展速度於接近二零零八年末時逐漸放緩。二零零八年的中國國內生產總值錄得單位數增幅，為二零零三年以來首次。不過，中國基礎因素強勁，加上已推出一系列刺激經濟發展的有效政策及措施，中國具備優越條件，可較其他國家更快復甦。此外，本集團亦特別受惠於《第十一個五年計劃》下對天津濱海新區的一系列優惠政策。展望未來，我們對本集團的前景充滿信心。

天津港發展收購天津港股份有限公司控股權益的重要策略行動，將使天津港口內所有商業性營運的港口資產集中於天津港發展，可提高天津港口在渤海灣及中國的競爭力。長遠而言，本集團將從該規模顯著擴大並有巨大發展潛力的港口運營商的增長及回報中受惠，尤其是當經濟復甦時。

鑑於公用設施業務板塊享有穩健的增長，預料該業務將有持續發展的潛力。本集團致力增加於核心公用設施業務的投資，以掌握天津開發區蓬勃增長的機遇。此外，我們正積極於天津濱海新區尋求投資機遇。

於二零零八年初成功踏足商業物業市場後，本集團將繼續開拓該市場的商機，以於該業務板塊建立更均衡的投資。在此低迷的市場環境下，我們相信存在吸引的收購機遇，長遠來說，可提高股東價值。

流動資金及資本來源分析

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金總額及銀行貸款總額分別約為3,082,000,000港元及2,591,000,000港元(二零零七年：分別為3,236,000,000港元及1,304,000,000港元)，其中約33,000,000港元之銀行借貸將於一年內到期。於二零零七年十二月三十一日，來自附屬公司的少數股東貸款約為165,000,000港元，按年利率6.4%計息，並無固定還款期，已於本年內全部歸還。

於二零零八年底，按借貸總額相對於股東資金計算的資產負債比率約為28%，二零零七年底則約為18%。

於二零零八年十二月三十一日未償還銀行貸款共約2,591,000,000港元，為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加0.44%至1.55%不等及倫敦銀行同業拆息加1.55%的浮動利率計息。

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內99%(二零零七年：100%)以港元結算及1%(二零零七年：無)以美元結算。

於回顧年內，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

本公司及其附屬公司在期末時合共聘用約4,400名員工，其中約980人為管理人員及技術人員，其餘為生產人員。

本集團向一項由中國政府所設立的僱員退休金計劃供款，該退休金承諾承擔本集團現時及未來為

中國的退休職工提供退休福利的責任。本集團亦為所有香港僱員向強制性公積金計劃供款，其供款乃以僱員工資的某一固定百分比計算。

股息及暫停辦理股份過戶登記

董事議決建議向本公司股東派發末期股息每股3.0港仙。建議末期股息每股3.0港仙及其派發須待本公司於二零零九年六月二日舉行應屆股東週年大會上獲股東批准後方可作實。末期股息將約於二零零九年六月二十四日(星期三)派發予於二零零九年六月二日名列於本公司股東名冊上的股東。

本公司將於二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月二日(星期二)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保股東有資格取得建議末期股息，所有股票連同已填妥的過戶表格(印於股票背頁或另頁提供)，最遲須於二零零九年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

資產押記

本集團並無抵押任何資產，亦無任何資產附帶任何產權負擔。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司任何股份。

遵守企業管治常規守則

年內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則之守則條文規定，惟以下偏離除外：

守則條文第A.2.1條

自本全年業績所涵蓋之會計期間起至二零零八年一月三十一日止，董事會主席及本公司總經理等職位乃由本公司前任董事會主席任學鋒博士擔任。隨著任學鋒博士於二零零八年一月三十一日辭任，董事會副主席于汝民先生獲委任為董事會代理主席，然而本公司總經理之職位於二零零八年十二月三十一日仍然懸空。本公司會於適當時候填補本公司總經理之職位。

審核委員會

本公司已於一九九八年成立審核委員會，而目前由三名獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士所組成。

審核委員會已審閱本年度的賬目。本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度業績初步公佈的數字，與本集團綜合賬目的數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不屬於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則、或香港審計準則進行的審計工作。因此，羅兵咸永道會計師事務所對初步公佈不作任何保證。

遵守上市規則之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的守則。本公司向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於年內一直遵守標準守則中所要求之標準。

全年業績及年報的公佈

本業績公告刊載於本公司的網頁 <http://www.finance.thestandard.com.hk/chi/0882tianjindev/> 及聯交所的網頁 www.hkexnews.hk。二零零八年年報將於二零零九年四月下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
代理主席
于汝民

香港，二零零九年四月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事于汝民先生、吳學民先生、聶建生先生、戴延先生、胡成利先生、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、宮靖先生及鄭道全先生；非執行董事張永銳先生；以及獨立非執行董事鄺志強先生、劉偉傑先生及鄭漢鈞博士。