

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

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

### 截至二零一零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港幣3,223,000,000元，較二零零九年上升13%。
- 本公司擁有人應佔溢利約港幣474,000,000元(二零零九年：虧損約港幣195,000,000元)。
- 本公司擁有人應佔經常性溢利約港幣407,000,000元，較二零零九年上升5%(二零零九年：約港幣389,000,000元)，如果不計算一次性收益約港幣866,000,000元及一次性減值虧損約港幣758,000,000元。

#### 業績

天津發展控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同二零零九年同期的比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續營運業務：			
收入	2	<b>3,223,034</b>	2,841,186
銷售成本		<b>(2,972,789)</b>	(2,522,990)
毛利		<b>250,245</b>	318,196
其他收入	3	<b>41,005</b>	89,135
其他收益(虧損)，淨額	4	<b>74,392</b>	76,404
一般及行政支出		<b>(328,051)</b>	(308,880)
其他營運支出		<b>(33,536)</b>	(34,418)
財務費用	8	<b>(19,170)</b>	(14,416)
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		<b>551,165</b>	342,306
共同控制實體		<b>(19,522)</b>	(9,940)
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前 稅前溢利		<b>516,528</b>	458,387
稅項(支出)收益	10	<b>(53,667)</b>	(32,934)
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		<b>462,861</b>	425,453
物業、廠房及設備撥備虧損	7	<b>(829,476)</b>	—
計入物業、廠房及設備撥備虧損後 持續營運業務之年度(虧損)溢利		<b>(366,615)</b>	425,453
經營收費道路：			
出售一家附屬公司權益之收益	5(a)	<b>236,415</b>	—
出售一家聯營公司權益之收益	5(b)	<b>9,907</b>	—
年度虧損	5(a)	<b>(48,328)</b>	(598,760)
港口服務：			
視作出售一家附屬公司權益之收益	6	<b>620,111</b>	—
年度虧損	6	<b>—</b>	(47,710)
經營收費道路及港口服務之年度 溢利(虧損)		<b>818,105</b>	(646,470)
年度溢利(虧損)	9	<b>451,490</b>	(221,017)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		474,172	(195,141)
少數股東權益		(22,682)	(25,876)
		<u>451,490</u>	<u>(221,017)</u>
股息	11	<u>-</u>	<u>55,508</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	12		
基本及攤薄			
未計入物業、廠房及設備撥備虧損前 持續營運業務		<u>38.15</u>	<u>35.41</u>
計入物業、廠房及設備撥備虧損後 持續營運業務		(32.82)	35.41
經營收費道路及港口服務		<u>77.24</u>	<u>(53.69)</u>
		<u>44.42</u>	<u>(18.28)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度溢利(虧損)		<u>451,490</u>	<u>(221,017)</u>
其他全面收益：			
貨幣換算差額		158,500	21,086
完成出售一家附屬公司權益 而沖回之滙兌儲備	5(a)	(147,738)	–
完成視作出售一家附屬公司權益而沖回 之滙兌儲備及可供出售重估儲備	6	(367,642)	–
附屬公司被除名而沖回之滙兌儲備		–	(7,079)
可供出售財務資產公允價值變動	13(a)	(133,971)	432,909
由可供出售財務資產公允價值變動產生 之遞延稅項		(8,625)	–
應佔聯營公司其他綜合全面收益			
–可供出售重估儲備		3,009	–
–貨幣換算差額		88,542	–
年度全面收益總額		<u>43,565</u>	<u>225,899</u>
應佔全面收益(虧損)：			
本公司擁有人		41,093	244,450
少數股東權益		2,472	(18,551)
		<u>43,565</u>	<u>225,899</u>

## 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		1,111,473	1,910,081	3,654,959
土地使用權		51,970	247,526	1,045,854
於聯營公司權益		4,744,622	1,516,634	1,590,350
於共同控制實體權益		16,938	35,635	1,475,520
遞延稅項資產		133,379	174,988	147,539
可供出售財務資產	13	464,768	558,652	128,453
		<u>6,523,150</u>	<u>4,443,516</u>	<u>8,042,675</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		5,005	10,413	10,337
應收聯營公司款項		-	-	2,553
應收共同控制實體款項		25,645	-	6,858
應收最終控股公司款項		1,066	998	-
應收關連公司款項		42,361	11,865	13,000
應收受投資公司款項		16,833	210,516	162,036
應收貨款	15	717,302	763,608	756,029
其他應收款項、按金及預付款		1,596,762	168,733	231,028
按公允價值透過損益列賬的 財務資產		772,676	477,495	472,703
受限制銀行存款		10,576	27,215	-
三個月以上到期的定期存款		417,321	457,218	952,815
現金及現金等價物		2,521,111	2,320,542	1,845,316
		<u>6,126,658</u>	<u>4,448,603</u>	<u>4,452,675</u>
與以下業務相關之持作出售資產				
—收費道路	5	-	1,949,344	2,376,166
—港口服務	6	-	5,444,791	-
—商業房地產	16	523,859	-	-
		<u>6,650,517</u>	<u>11,842,738</u>	<u>6,828,841</u>
<b>總資產</b>		<u>13,173,667</u>	<u>16,286,254</u>	<u>14,871,516</u>

	附註	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
<b>權益</b>				
本公司擁有人				
股本		106,747	106,747	106,747
儲備—其他		8,774,509	8,727,634	8,513,692
儲備—建議末期股息		—	—	32,024
		<b>8,881,256</b>	8,834,381	8,652,463
少數股東權益		525,477	1,941,965	2,048,064
		<b>9,406,733</b>	10,776,346	10,700,527
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
銀行借貸		—	1,997,000	2,557,349
遞延稅項負債		8,798	88,561	90,769
		<b>8,798</b>	2,085,561	2,648,118
<b>流動負債</b>				
應付貨款	17	273,613	194,581	198,168
應付票據		35,253	27,215	—
其他應付款項及應計費用		982,720	866,284	837,317
應付最終控股公司款項		—	—	15,051
應付關連公司款項		78,884	234,849	218,329
應付少數股東款項		42,127	1,258	1,079
銀行借貸	14	2,167,735	4,545	33,389
即期稅項負債		101,017	86,891	67,139
		<b>3,681,349</b>	1,415,623	1,370,472
與以下業務相關並與持作出售資產 有關的負債				
—收費道路	5(a)	—	154,708	152,399
—港口業務	6	—	1,854,016	—
—商業房地產	16	76,787	—	—
		<b>3,758,136</b>	3,424,347	1,522,871
<b>總負債</b>		<b>3,766,934</b>	5,509,908	4,170,989
<b>總權益及負債</b>		<b>13,173,667</b>	16,286,254	14,871,516
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,892,381</b>	8,418,391	5,305,970
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,415,531</b>	12,861,907	13,348,645

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

下文載列編製此等綜合財務報表時採納之主要會計政策。除非另有所述，所採用的政策與所呈報的過往年度一致。

綜合財務報表依照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以歷史成本慣例編制，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。

編制財務報表須要使用若干關鍵的會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷，涉及高度判斷或高度複雜性的範疇或對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇。

#### 採納新準則及對現有準則及詮釋之修訂

在二零一零年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂及經修訂準則及對香港財務報告準則之修訂及詮釋(「新訂及修訂之香港財務報告準則」)：

香港會計準則第27號 (於二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂)	合適的對沖項目
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團用現金結算以股權支付之交易
香港財務報告準則第3號 (於二零零八年經修訂)	業務合併
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則第5號修訂作為於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進之一部份
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分發非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表呈列— 借款人對於載有即時還款條文之有期貸款之分類

除於下文解釋，本集團已評估採納該等新訂及修訂之香港財務報告準則之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，而本集團會計政策及綜合財務報表呈列亦無任何重大改變。

#### 對香港會計準則第17號之修訂

作為二零零九年頒佈對香港財務報告準則修訂之一部份，香港會計準則第17號修訂「租賃」刪除了有關土地租賃分類的具體指引，以達致抵消舊的標準與租賃分類的總指引不一致的問題。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第17號的一般原則，分類為融資或經營租賃，決定於租賃安排是否將資產所有權的大部份風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃，呈列為「土地使用權」，按租賃期沖回。

根據此修改的過渡性條文，該修訂已追溯應用。本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿的土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因此，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重分類為融資租賃。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

分類為融資租賃的土地權益的入賬如物業權益持作自用，將土地權益入賬為物業、廠房及設備，並自土地權益在資產可使用年期及租賃期兩者的較短期間內折舊。

採納此修改的影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
土地使用權的減少	264,292	264,590	264,888
物業、廠房及設備的增加	264,292	264,590	264,888
	<u>          -</u>	<u>          -</u>	<u>          -</u>

### 香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

採用香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)引致本集團對附屬公司所有者權益之會計政策的改變。

具體而言，此會計準則之修改影響了與本集團於附屬公司權益改變(其改變並未引致失去對附屬公司的控制權)有關的會計政策。以前年度在香港財務報告準則未有明確規定的情況下，增加於現有附屬公司之權益的會計處理與收購附屬公司的會計處理一致，即商譽或收購議價收益均需適當地確認；對於現有附屬公司之權益減少(未失去對附屬公司的控制權)的會計處理，收取的作價與對少數股東權益的調整的差異於損益表確認。香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)規定，所有與權益增加或減少有關的會計處理皆不會對商譽或損益表造成影響。

當一筆交易、事項或其他情況引致失去對附屬公司的控制權時，此修改之會計準則要求本集團以賬面值不再確認附屬公司之所有資產、負債及少數股東權益，並需確認收取作價之公允價值。任何於前附屬公司之剩餘權益以失去控制權當日重新計量至公允價值，所得盈虧在損益表確認。

根據此修改的過渡性條文，這些改變已於二零一零年一月一日以未來適用法應用。

本年度採納香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)之影響是與重估本集團於天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)之權益的公允價值確認之收益港幣197,000,000元，隨著本集團失去對天津港發展的控制權，天津港發展留存作本集團之聯營公司。因此，本公司擁有人應佔溢利增加港幣197,000,000元及每股盈利增加港幣18.45仙(附註6)。



## 1. 編製基準及會計政策(續)

以下為已頒佈與本集團業務相關之新訂及經修改之準則、及對現有準則之修訂及詮釋，強制須於二零一零年二月一日開始的會計期間或其後期間實行，惟本集團並無提早採納：

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—金融資產轉讓 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：相關資產之回收 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)	關聯人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股權之分類 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂)	最低資金要求的預付款項 <sup>6</sup>
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金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間適用。

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間適用。

香港財務報告準則第9號：金融工具(於二零零九年十一月頒佈)介紹了對金融工具的分類及計量的新要求。香港財務報告準則第9號：金融工具(於二零一零年十一月經修訂)增加了對金融負債及不予確認的新要求。

- 在香港財務報告準則第9號項下，對屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的所有金融資產均按期後的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工具的目標是持有該項資產以收取合同現金流量，以及資產的合同現金流量僅指本金和利息的支付時，該債務投資才可按攤銷成本在其後的會計期末計量。所有其他債務投資工具及資本性投資工具必須在其後的會計期末按公允價值計量。
- 與金融債務工具相關的最明顯改變，是與按公允價值透過損益賬計量之金融債務工具有關。特別指出，在香港財務報告準則第9號項下，對於那些按公允價值透過損益賬計量之金融債務工具，其公允價值的變動金額是由於該項金融債務工具的信貸風險變化而產生者，在其他綜合收益表內呈列，除非該金融債務工具就信貸風險變化在其他綜合收益表內的呈列對損益表產生或加大會計上的不配比。金融債務工具就信貸風險變化所產生的公允價值變動在其後不再重分類至損益表。在此之前，在香港會計準則第39號項下，金融債務工具公允價值的所有變動於損益表內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間適用，可提早採納。

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

## 2. 分類資料

本集團按主要營運決策者所審閱並賴以作出決策的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的表現。

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，各分類的管理工作獨立進行。營運分類的會計政策與編制基準及會計政策中所述的會計政策一致。以下摘要概述本集團各須予呈報的分類業務營運。

### (a) 提供公用設施

此分類通過於天津經濟技術開發區(「天津開發區」)為工商業及住宅供應電力、自來水和熱能以賺取收入。

### (b) 經營商業房地產

此分類現時以於天津及香港營運的酒店賺取收入。

### (c) 釀酒

此分類的業績由生產及銷售酒類產品的本集團之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

此分類的業績由一間上市公司天津港發展所貢獻，其於二零零九年為本集團之附屬公司並從二零一零年二月四日開始為本集團之聯營公司。

### (e) 升降機及扶手電梯

此分類的業績由生產及銷售升降機及扶手電梯的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。

### (f) 經營收費道路分類從本集團附屬公司天津津政交通發展有限公司(「津政」)(其投資於天津市的外環東路(「外環東路」)賺取收入並包括本集團聯營公司Golden Horse Resources Limited(「Golden Horse」)所貢獻之業績(其投資於天津津濱高速公路)。

於二零一零年，出售津政及Golden Horse完成後，經營收費道路業務不再為本集團須予呈報的一個分類。

## 2. 分類資料(續)

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 道路業績 (附註(ii)) 千港元	營運分類 總額 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	港口服務 (附註(iii)) 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	小計 千港元		
分類收入	<u>3,137,407</u>	<u>85,627</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,223,034</u>	<u>-</u>	<u>3,223,034</u>
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 減值虧損	(753,456)	(55,322)	-	-	-	(808,778)	-	(808,778)
財務費用	(5,694)	(1,633)	-	-	-	(7,327)	-	(7,327)
應佔溢利 — 聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,178</u>	<u>110,336</u>	<u>359,321</u>	<u>540,835</u>	<u>-</u>	<u>540,835</u>
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	<u>(56,393)</u>	<u>5,673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,720)</u>	<u>(1,532)</u>	<u>(52,252)</u>
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	<u>59,088</u>	<u>17,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(62,019)</u>	<u>14,882</u>	<u>6,437</u>	<u>21,319</u>
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)(未計利息) 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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	持續營運業務					經營收費道路 及港口服務之業績			營運分類 總額 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	小計 千港元	經營 收費道路 (附註(ii)) 千港元	港口服務 (附註(iii)) 千港元	小計 千港元	
分類收入	2,754,798	86,388	-	-	2,841,186	129,453	1,370,133	1,499,586	4,340,772
經營溢利(虧損)(未計利息)	193,883	(42,226)	-	-	151,657	54,308	(24,427)	29,881	181,538
利息收入	17,823	95	-	-	17,918	3,647	20,055	23,702	41,620
收費道路經營權減值虧損	-	-	-	-	-	(603,874)	-	(603,874)	(603,874)
於聯營公司權益減值虧損	-	-	-	-	-	(44,834)	-	(44,834)	(44,834)
財務費用	(2,903)	(335)	-	-	(3,238)	-	(12,623)	(12,623)	(15,861)
應佔溢利(虧損)									
— 聯營公司	-	-	69,974	265,065	335,039	(1,721)	(1,549)	(3,270)	331,769
— 共同控制實體	-	-	-	-	-	-	763	763	763
稅前溢利(虧損)	208,803	(42,466)	69,974	265,065	501,376	(592,474)	(17,781)	(610,255)	(108,879)
稅項(支出)收益	(41,984)	7,848	-	-	(34,136)	(6,286)	(29,929)	(36,215)	(70,351)
分類業績—年度溢利(虧損)	166,819	(34,618)	69,974	265,065	467,240	(598,760)	(47,710)	(646,470)	(179,230)
少數股東權益	(12,260)	7,714	-	(45,750)	(50,296)	57,813	15,516	73,329	23,033
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>154,559</u>	<u>(26,904)</u>	<u>69,974</u>	<u>219,315</u>	<u>416,944</u>	<u>(540,947)</u>	<u>(32,194)</u>	<u>(573,141)</u>	<u>(156,197)</u>
分類業績—年度溢利(虧損) (未計利息)包括：									
折舊及攤銷	<u>85,178</u>	<u>33,699</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118,877</u>	<u>-</u>	<u>137,349</u>	<u>137,349</u>	<u>256,226</u>

附註：

- (i) 供應公用設施的收入包括由天津經濟及技術開發區財政局(「天津開發區財政局」)向本集團供應公用設施分類營運的附屬公司授予的政府補貼收入約港幣311,000,000元(二零零九年：約港幣344,400,000元)。

供應電力、自來水及熱電的收入分別約為港幣1,938,400,000元、港幣314,000,000元及港幣885,000,000元(二零零九年：分別約為港幣1,668,500,000元、港幣319,300,000元及港幣767,000,000元)。

## 2. 分類資料(續)

- (ii) 這與本集團於收費道路之投資相關，即：(a) 津政(經營外環東路)；及(b) Golden Horse (擁有經營津濱高速公路60%之權益)。
- (iii) 本集團之港口服務業務由天津港發展貢獻。於二零零九年，天津港發展的重組已開展且本集團預期天津港發展將不再成為本集團之附屬公司而成為本集團之聯營公司。據此天津港發展作為本集團之附屬公司的業績於二零零九年獨立於持續營運業績外呈列。

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%，且本集團應佔天津港發展之業績已作為持續營運業務的一部份。

於二零一零年十二月三十一日

	持續營運業務							公司及 其他 (附註)	總額 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	港口服務 千港元	升降機及 扶手電梯 千港元	營運分類 總額 千港元	總額 千港元		
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>	

於二零零九年十二月三十一日

	持續營運業務							公司及 其他 (附註)	總額 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	經營 收費道路 千港元	港口服務 千港元	營運分類 總額 千港元		
分類資產	<u>3,098,004</u>	<u>1,138,923</u>	<u>819,906</u>	<u>584,316</u>	<u>1,949,344</u>	<u>5,444,791</u>	<u>13,035,284</u>	<u>3,250,970</u>	<u>16,286,254</u>
分類負債	<u>1,290,491</u>	<u>135,881</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,708</u>	<u>1,854,016</u>	<u>3,435,096</u>	<u>2,074,812</u>	<u>5,509,908</u>

附註：

該金額代表有關公司活動及未列入營運分類的其他非核心業務的資產及負債，主要包括現金及現金等價物、三個月以上到期的定期存款、按公允價值透過損益列賬的財務資產、應收受投資公司款項、可供出售財務資產、於若干聯營公司之權益及銀行貸款。

## 2. 分類資料(續)

### 其他分類資料

本集團按客戶地區分類的來自外部客戶的收入分析如下：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
中國內地	3,138,168	2,778,598
香港	84,866	62,588
持續營運業務	<u>3,223,034</u>	<u>2,841,186</u>
經營收費道路	-	129,453
港口服務	-	1,370,133
經營收費道路及港口服務—中國內地	-	1,499,586
	<u>3,223,034</u>	<u>4,340,772</u>

本集團按資產地區分類的非流動資產(不包括財務資產及遞延稅項資產)詳列如下：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
中國內地	5,350,080	3,116,144
香港	574,923	593,732
	<u>5,925,003</u>	<u>3,709,876</u>

## 3. 其他收入

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
利息收入	35,682	40,302
來自非上市受投資公司之股息收入	3	48,058
雜項	5,320	775
	<u>41,005</u>	<u>89,135</u>

#### 4. 其他收益(虧損), 淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作交易之財務資產公允價值收益		
– 上市(已變現及未變現)	10,129	5,048
– 非上市(已變現)	25,756	14,772
視作出售一家聯營公司部分權益之收益	–	27,719
多提費用回撥	–	23,109
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(3,671)	2,302
匯兌收益淨額	42,178	2,526
雜項	–	928
	<u>74,392</u>	<u>76,404</u>

#### 5. 出售經營收費道路業務

##### (a) 出售一家附屬公司權益—津政(經營外環東路)

於二零一零年八月二十三日,本公司與天津市外環東路有限公司(其之前為津政之少數股東)訂立買賣協議(「該協議」),據此同意將其於津政之全部83.9308%股權以人民幣1,198,992,520元(相等於約港幣1,408,922,000元)之現金代價出售予天津市外環東路有限公司。該協議內之所有先決條件已經達成,出售津政事項已於二零一零年十二月六日完成。出售事項完成後,津政不再為本公司之附屬公司。

## 5. 出售經營收費道路業務(續)

出售津政之收益明細呈列如下：

	千港元	千港元
作價		1,408,922
減：於出售日津政資產淨值		
物業、廠房及設備	69,536	
收費道路經營權	1,351,682	
其他應收款項	40,548	
現金及現金等價物	176,190	
遞延稅項負債	(69,677)	
其他應付款	(28,790)	
應付稅款	<u>(11,345)</u>	
	(1,528,144)	
沖回之少數股東權益	<u>211,247</u>	<u>(1,316,897)</u>
		92,025
沖回匯兌儲備		147,738
就出售津政所產生之費用		<u>(3,348)</u>
出售津政於綜合收益表反映之收益		<u>236,415</u>
出售津政事項完成時轉撥法定儲備往保留盈利		<u>18,314</u>
收回其他應收款之作價		<u>1,408,922</u>
出售所產生之現金淨流量：		
出售之現金及現金等價物		<u>(176,190)</u>



## 5. 出售經營收費道路業務(續)

於有關期間及於有關日期津政之業績、現金流量、資產及負債明細呈列如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月六日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
(i) 業績		
收入	-	129,453
銷售成本	-	(63,872)
毛利	-	65,581
其他收入	2,766	3,639
其他虧損	-	(6,018)
其他營運支出	(42,888)	-
一般及行政支出	(6,674)	(5,247)
	(46,796)	57,955
收費道路經營權減值虧損	-	(603,874)
於聯營公司權益減值虧損	-	(44,834)
應佔聯營公司虧損	-	(1,721)
稅前虧損	(46,796)	(592,474)
稅項支出	(1,532)	(6,286)
年度虧損	(48,328)	(598,760)
應佔(虧損)：		
本公司擁有人	(41,891)	(540,947)
少數股東權益	(6,437)	(57,813)
	(48,328)	(598,760)

## 5. 出售經營收費道路業務(續)

於二零零九年  
十二月三十一日  
千港元

### (ii) 資產及負債

#### 資產

物業、廠房及設備	67,239
收費道路經營權	1,307,138
應收貨款	201,839
其他應收款項、按金及預付款	67,236
現金及現金等價物	149,892

總資產 1,793,344

#### 負債

遞延稅項負債	67,381
其他應付款項及應計費用	76,356
即期稅項負債	10,971

總負債 154,708

淨資產 1,638,636

### (b) 出售一家聯營公司權益—Golden Horse (擁有津濱高速公路60%之權益)

於二零零九年，為配合天津市政府對天津收費道路的整合計畫，本集團已展開出售於Golden Horse 40%的權益，Golden Horse擁有於津濱高速公路的營運者60%的權益。

於二零一零年三月三十一日，本公司接獲天津市政府通知，表示其將安排退還本公司於津濱高速公路之原投資，即20,000,000美元(相當於約港幣156,000,000元)。自此，天津市政府已安排將26項位於深圳及天津之物業轉讓予本集團，以退還本公司於津濱高速公路之原投資。根據由獨立測量師出具之估值報告，該等物業於二零一零年十月十五日之市值約人民幣150,820,000元(相當於約港幣174,630,000元(根據日期為二零一零年十二月六日之公告內披露之匯率))。於二零一零年六月至九月期間，上述物業之所有權已轉至本集團名下，因此，本公司已悉數收回其於Golden Horse之原投資。

鑒於上述物業已轉讓至本集團名下，本集團以代價港幣1.00元把於Golden Horse之權益轉讓予津聯集團有限公司。自此，Golden Horse已不再為本公司之聯營公司。

## 5. 出售經營收費道路業務(續)

考慮了上述安排後，本集團確認對出售Golden Horse之權益所產生之收益為港幣9,907,000元，其計算方法如下：

	千港元	千港元
代價(扣除物業轉讓稅項港幣10,838,000元後之淨額)		166,389
減：於出售日於Golden Horse之投資之賬面值	(156,000)	
就出售事項所產生之費用	<u>(482)</u>	
		<u>(156,482)</u>
出售Golden Horse於綜合收益表確認之收益		<u>9,907</u>

## 6. 視作出售一家附屬公司權益—天津港發展

於二零一零年初，天津港發展(本公司當時之非全資附屬公司)以總代價港幣10,961,000,000元完成收購天津港(集團)有限公司(本集團之關連人士)於天津港股份有限公司之56.81%的權益後，本公司已失去對天津港發展之控制權。代價已以發行天津港發展股份支付港幣6,891,000,000元及以現金支付港幣4,070,000,000元。交易詳情請參閱由本公司及天津港發展於二零零九年六月十九日聯合發出之通函。

上述交易於二零一零年二月四日完成後，本集團在天津港發展的權益已由67.33%攤薄至21% (「視作出售天津港發展」)。由此，天津港發展已不再為本集團的附屬公司，並成為本集團之聯營公司。本集團其後已採用權益會計法來處理於天津港發展的權益。

於視作出售天津港發展交易完成後，本集團將繼續通過其持有天津港發展21%的權益參與港口服務營運，而港口業務繼續構成本集團的一個須予呈報的分類(附註2)。

## 6. 視作出售一家附屬公司權益－天津港發展(續)

視作出售天津港發展權益之收益明細呈列如下：

	千港元	千港元
留存於本集團之天津港發展21%權益之公允值		2,891,837
減：已出售天津港發展資產淨值總額		
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	1,813,182	
土地使用權	773,588	
於聯營公司權益	25,936	
於共同控制實體權益	1,494,323	
遞延稅項資產	9,429	
可供出售財務資產	42,047	
存貨	145,296	
應收聯營公司款項	29,419	
應收共同控制實體款項	13,318	
應收賬款	130,807	
其他應收款、按金及預付款	259,954	
三個月以上到期的定期存款	454,442	
現金及現金等價物	253,050	
	<hr/>	
總資產	5,444,791	
<b>負債</b>		
應付貨款	291,157	
其他應付款項及應計費用	167,987	
應付關連公司款項	26,662	
借貸	1,349,276	
遞延稅項負債	11,708	
即期稅項負債	7,226	
	<hr/>	
總負債	1,854,016	(3,590,775)
沖回之少數股東權益		<hr/> 1,176,077
		477,139
本集團以額外現金投資以維持在天津港發展21%之權益		(224,670)
沖回匯兌儲備及可供出售重估儲備 (分別為港幣361,044,000元及港幣6,598,000元)		<hr/> 367,642
視作出售天津港發展權益於綜合收益表反映之收益		<hr/> <hr/> 620,111
完成視作出售天津港發展後而轉撥各類儲備主要為 法定儲備及一般儲備至保留盈利		<hr/> <hr/> 238,181
出售事項所產生之現金流出		
－由本集團以現金增持天津港發展之權益至21%之 額外投資		(224,670)
－已出售之現金及現金等價物		<hr/> (253,050)
		<hr/> <hr/> (477,720)

## 6. 視作出售一家附屬公司權益—天津港發展(續)

天津港發展於有關期間及於有關日期之業績、現金流量、資產及負債如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
(i) 業績	
收入	1,370,133
銷售成本	<u>(953,254)</u>
毛利	416,879
其他收入	27,662
其他收益淨額	1,854
一般及行政支出	(450,323)
其他營運支出	<u>(444)</u>
	(4,372)
財務費用	(12,623)
應佔(虧損)溢利	
— 聯營公司	(1,549)
— 共同控制實體	<u>763</u>
稅前虧損	(17,781)
稅項支出	<u>(29,929)</u>
年度虧損	<u>(47,710)</u>
應佔(虧損)：	
本公司擁有人	(32,194)
少數股東權益	<u>(15,516)</u>
	<u>(47,710)</u>

## 6. 視作出售一家附屬公司權益—天津港發展(續)

於二零零九年  
十二月三十一日  
千港元

### (ii) 資產及負債

#### 資產

物業、廠房及設備	1,813,182
土地使用權	773,588
於聯營公司權益	25,936
於共同控制體權益	1,494,323
遞延稅項資產	9,429
可供出售財務資產	42,047
存貨	145,296
應收聯營公司款項	29,419
應收共同控制實體款項	13,318
應收貨款	130,807
其他應收款、按金及預付款	259,954
三個月以上到期的定期存款	454,442
現金及現金等價物	253,050
總資產	<u>5,444,791</u>

#### 負債

應付貨款	291,157
其他應付款項及應計費用	167,987
應付關連公司款項	26,662
借貸	1,349,276
遞延稅項負債	11,708
即期稅項負債	7,226
總負債	<u>1,854,016</u>
淨資產	<u>3,590,775</u>

## 7. 物業、廠房及設備之減值虧損

鑒於政府政策改變的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、廠房及設備作減值虧損的確認：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
提供公用設施	(a)	753,456	—
凱悅酒店之業務	(b)	55,322	—
其他	(c)	20,698	—
合計		<u>829,476</u>	<u>—</u>

## 7. 物業、廠房及設備之減值虧損(續)

附註：

### (a) 提供公用設施分類之物業、廠房及設備

本公司於二零一一年三月三日公告，本公司收到天津開發區財政局通知，鑒於政府政策之改變，由二零一零年起，天津開發區財政局授予本集團公用設施業務之補貼收入的計算基準將由本集團按供應量作為計算基準之方式改為每年由本公司與天津開發區財政局協商之定額補貼。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之補貼收入金額將會比過往以數量基準之方式為低。另外，根據本公司與天津開發區財政局的商議，董事會預期儘管公用設施業務的營運規模將會增加，二零一一年及其後年度的補貼收入將進一步減少。

鑒於上述情況，管理層根據使用價值的計算方法對本集團於提供公用設施分類投資之可收回值進行了嚴謹的審閱。為此，該分類項下每個分部，即：電力、自來水及熱電皆被視為獨立的現金產出單元(「現金產出單元」)。

作為審閱的結果，管理層認為本集團於二個現金產出單元(自來水及熱電)投資之物業、廠房及設備之可收回值少於其賬面值。故此，對有關資產之減值虧損約港幣753,000,000元於本年度之綜合損益表列支。

### (b) 商業房地產分類下之酒店物業

於本年度，管理層審閱了本集團擁有75%權益、位於天津之酒店物業，天津凱悅酒店(「凱悅酒店」)(現正關閉等待裝修改造)之業務前景及發展潛質並認為出售凱悅酒店將符合本集團最佳利益。據此，一間獨立專業評估公司，根據公開市場價值對凱悅酒店的價值進行評估。根據此等估值，本集團對凱悅酒店作出約港幣55,300,000元的減值虧損並在綜合損益表列支。

截至二零一零年十二月三十一日，凱悅酒店及其相關資產及負債作為持作待售資產的一部分呈列於綜合資產負債表(附註16)。

### (c) 非核心業務之物業、房產及設備

於本年度，管理層審閱了已停產之非核心業務某些設備之可收回值。審閱結果，對該等設備作出約港幣20,700,000元的減值虧損並在綜合損益表列支。

## 8. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息費用：		
— 銀行借貸	<u>19,170</u>	<u>14,416</u>

## 9. 年度溢利(虧損)

年度溢利(虧損)乃扣除下列項目後達至：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)	275,006	258,251
採購電力、原水及蒸汽供出售折舊	2,551,393	2,122,001
— 在銷售成本扣除	88,462	79,218
— 在行政支出扣除	10,972	8,701
— 在其他營運支出扣除	24,009	27,664
土地使用權攤銷	6,557	6,758
應收貨款減值撥備	39,031	2,005
經營租約開支		
— 廠房、管道及網絡	129,992	102,246
— 土地及樓宇	7,648	8,430
核數師酬金	5,262	6,069

## 10. 稅項(支出)收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國所得稅	(26,773)	(52,183)
遞延稅項	(26,894)	19,249
	<u>(53,667)</u>	<u>(32,934)</u>

由於本集團年內並無從香港產生之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零零九年：無)。中國所得稅撥備乃按照年內本集團於中國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，內地企業及外資企業的企業所得稅率統一為25%。就之前按15%稅率繳納稅項之本集團提供公用設施之附屬公司而言，稅率將於五年內逐步增加至25%直至二零一二年。

## 11. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建議二零一零年末期股息：無 (二零零九年：無)	—	—
二零一零年中期股息：無(二零零九年：每股5.2港仙)	—	55,508
	<u>—</u>	<u>55,508</u>



## 12. 每股盈利(虧損)

下表列示計算每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據年內本公司擁有人應佔溢利(虧損)及已發行普通股數目計算：

	二零一零年			二零零九年		
	計入 物業、廠房 及設備撥 虧損後 持續營運 業務 千港元	經營收費 道路及 港口服務 業績 千港元	小計 千港元	持續營運 業務 千港元	經營收費 道路及 港口服務 業績 千港元	小計 千港元
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)	<u>(350,370)</u>	<u>824,542</u>	<u>474,172</u>	<u>378,000</u>	<u>(573,141)</u>	<u>(195,141)</u>
股份數目	千股	千股		千股	千股	
計算每股基本及攤薄盈利 (虧損)之普通股份股數	<u>1,067,470</u>	<u>1,067,470</u>		<u>1,067,470</u>	<u>1,067,470</u>	

未計入物業、廠房及設備減值虧損前持續營運業務每股盈利乃根據未計入物業、廠房及設備減值虧損前持續營運業務本公司擁有人應佔溢利及已發行股份數目計算。

二零一零年及二零零九年購股權對每股基本盈利(虧損)沒有攤薄影響。

## 13. 可供出售財務資產

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券			
上市市值	(a)	<u>282,827</u>	416,798
非上市	(b)	<u>181,941</u>	141,854
		<u>464,768</u>	<u>558,652</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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團於濱海投資之投資市值為約港幣282,827,000元，約港幣133,971,000元之未變現公允價值減值已於權益內確認。

- (b) 非上市的可供出售財務資產主要為在中國成立及經營的若干實體的權益，主要以人民幣列值。

## 14. 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元的有期貸款額度，作為現有將於二零一一年十一月到期之銀團貸款作再融資用途。貸款為期六十個月，除非於該融資協議簽訂後起計的第三十六個月不獲貸款人延期。

## 15. 應收貨款

本集團應收貨款(減去撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30天以內	500,487	557,659
31天至90天	23,236	18,297
91天至180天	17,623	11,517
超過180天	175,956	176,135
	<u>717,302</u>	<u>763,608</u>

本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，給予商業房地產分類中酒店的企業客戶信貸期約為30天至180天。本集團並無給予提供公用設施分類的客戶任何信貸期。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有權向天津開發區財政局取得如附註2(i)所述之政府補貼收入約為港幣400,045,000元(二零零九年：約港幣416,411,000元)。年度應收政府補貼收入並無信貸期，而最終的金額須視乎天津開發區財政局於年結後而定。本集團在過往年度持續收到補貼收入金額。

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

## 16. 持作待售資產／及與其相關的負債

於二零一零年十二月三十一日持作待售資產／及與其相關的負債主要是與本集團經營之商業房地產分類有關，其明細如下：

	附註	千港元
<b>持作待售資產</b>		
— 凱悅酒店營運	(a)	357,686
— 持作待售物業	(b)	<u>166,173</u>
		<u>523,859</u>
<b>與持作待售資產有關的負債</b>		
— 凱悅酒店營運	(a)	<u>76,787</u>

附註：

- (a) 誠如附註7(b)所呈列，年內，本集團已決定及已展開出售於附屬公司75%權益的計劃，該附屬公司營運凱悅酒店。以下總結了與凱悅酒店業務相關的資產及直接相關的負債：

	千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	115,957
土地使用權	219,783
應收貨款	56
其他應收款、按金及預付款項	19,675
現金及現金等價物	<u>2,215</u>
<b>總資產</b>	<u>357,686</u>
<b>負債</b>	
其他應付款及應計費用	1,811
遞延稅項負債	<u>74,976</u>
<b>總負債</b>	<u>76,787</u>

- (b) 誠如附註5(b)所呈列，位於深圳及天津之26項物業之業權已轉入本集團名下。管理層已決定及預期從本報告期末起十二個月內能出售這批物業。故此這批物業重分類為持作待售資產。

## 17. 應付貨款

本集團應付貨款的賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30天以內	17,058	68,869
31天至90天	38,931	19,375
91天至180天	15	6,292
超過180天	217,609	100,045
	<b>273,613</b>	<b>194,581</b>

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

#### 公用設施業務

本集團的公用設施業務主要在天津經濟技術開發區(「天津開發區」)經營，為工商業及住宅提供電力、自來水和熱能。

#### 電力業務

天津泰達津聯電力有限公司(「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528,680千伏安。

於二零一零年，本集團的電力業務錄得收入約港幣1,938,400,000元及年度溢利約港幣40,990,000元，分別較去年增加16%及減少46%。年度溢利減少主要是由於費用開支上升及天津開發區政府財政補貼收入減少所致。年內出售電量總量約為2,496,935,000千瓦時，較去年增加12%。

#### 自來水業務

天津泰達津聯自來水有限公司(「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能力約為400,000噸。

於二零一零年，本集團的自來水業務錄得收入約港幣314,000,000元及年度虧損約港幣286,600,000元。若扣除由於天津開發區政府補貼政策改變而導致的減值撥備，虧損約為港幣22,800,000元，分別較去年減少2%及減少140%。年內出售自來水總量約為47,719,000噸，較去年增加5%。年度虧損主要由於二零一零年上半年自來水淨化項目投產所增加之開支、折舊費用及政府財政補貼收入減少所致。

### 熱能業務

天津泰達津聯熱電有限公司(「熱電公司」)主要從事在天津開發區內為工商業用戶及居民住宅分銷蒸汽及供應暖氣。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，日輸送能力為22,200噸蒸汽。

於二零一零年，本集團的熱能業務錄得收入約港幣885,000,000元及年度虧損約港幣505,000,000元，若扣除由於天津開發區政府補貼政策改變而導致的減值撥備，虧損約為港幣15,300,000元，分別較去年上升15%及下降144%。年度虧損主要由於開發區政府財政補貼收入減少而引致的減值撥備及採購成本上升所致。二零一零年出售蒸汽總量約為3,820,000噸，較去年增加14%。

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，一直為天津開發區提供公用設施服務。

### 天津開發區財政補貼政策改變及資產減值

二零一零年以前，電力公司，自來水公司及熱電公司均享有政府財政補貼。天津開發區財政局同意於每一財政年度止按各企業的年度供應量給予電力公司、自來水公司及熱電公司政府補貼收入，即電力公司按每供應1千瓦時電給予政府補貼收入人民幣0.02元；自來水公司按每供應1噸水給予補貼收入人民幣2元；及熱電公司按每供應1噸蒸氣給予補貼收入人民幣50元。

本公司於二零一一年三月二日收到天津開發區財政局通知，鑒於政府政策之改變，由二零一零年起，天津開發區財政局授予本集團公用設施業務之補貼收入的計算基準將由本集團按供應量作為計算基準之方式改為每年由本公司與天津開發區財政局協商之定額補貼。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之補貼收入金額將會比過往以數量基準之方式為低。另外，根據本公司與天津開發區財政局的商議，董事會預期儘管公用設施業務的營運規模將會增

加，二零一一年及其後年度的補貼收入將進一步減少。此政府政策之改變不但對本集團公用設施業務之經營利潤率造成不利影響，同時亦對本集團於公用設施業務投資之回收(主要指物業、廠房及設備)產生重大不利影響。有鑒於此及本著審慎原則，本公司對自來水公司及熱電公司的相關資產作出相應減值合共約港幣753,000,000元，其中自來水公司約港幣264,000,000元，熱電公司約港幣489,000,000元。政府補貼方式之改變導致對本集團公用設施業務之補貼收入較去年按供應量計算之補貼收入減少約港幣33,300,000元。

## 商業房地產業務

### 香港萬怡酒店(「萬怡酒店」)

位於港島黃金地段、是擁有245間客房的四星級酒店，該酒店旨在為商務人士及休閒旅客提供高級現代化住宿。

於二零一零年，萬怡酒店的業績令人滿意，錄得收入約港幣84,900,000元及年度虧損約港幣3,000,000元。若扣除一次性遞延稅項，溢利約港幣7,500,000元。於回顧年度內，平均入住率約為83%。

### 天津凱悅酒店(「凱悅酒店」)

本集團擁有凱悅酒店75%權益。凱悅酒店於回顧年度內已停止營業，目前已完成內部拆卸工程。董事會已決定將凱悅酒店列作待售資產處理。

於二零一零年，凱悅酒店錄得減值虧損約港幣55,000,000元。

## 策略性及其他投資

### 釀酒業務

於回顧年度內，王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)(股份代號：828)收入上升9%至約港幣1,614,600,000元，王朝酒業擁有人應佔溢利增長2%至約港幣158,800,000元。銷售量上升9%至63,200,000瓶。紅葡萄酒銷量與去年相若，佔總銷售額約82%。二零一零年業績改善主要歸因於銷售量上升及控制銷售費用所致。

王朝酒業於二零一零年為本集團貢獻溢利約港幣71,000,000元，上升1%。

## 港口服務

於回顧年度內，天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)(股份代號：3382)的收入上升10倍至約港幣15,053,000,000元，天津港發展擁有人應佔溢利約港幣570,600,000元，去年錄得虧損約港幣47,700,000元。天津港發展自二零一零年二月四日起已不再為本集團的附屬公司，而成為本集團之聯營公司。本集團在天津港發展的權益已從67.33%攤薄至21%。本集團已採用權益會計法來處理本集團於天津港發展的權益。

於回顧年度內，天津港發展營運規模擴大及業務結構合理配置的優勢逐步體現，進一步改善了整體經營業績。

天津港發展於二零一零年為本集團貢獻溢利約港幣110,000,000元，較去年同期虧損約港幣47,700,000元有明顯改善。

## 升降機及扶手電梯業務

本集團的聯營公司奧的斯電梯(中國)投資有限公司(「奧的斯中國」)於回顧年度內，繼續錄得滿意的業績。二零一零年的收入約為港幣13,390,000,000元，與二零零九年相比上升11%。

於二零一零年，升降機及扶手電梯業務的溢利貢獻(扣除少數股東權益後)約為港幣297,300,000元，較去年增長36%。中國經濟蓬勃發展及各項基建項目均為升降機及扶手電梯業務的收入增加，提供了有利條件。成套合同價格改善及原材料價格控制均有助於毛利率改善。本集團相信升降機及扶手電梯業務續有良好表現及盈利貢獻。

## 公路業務

自二零一零年一月一日起，天津市人民政府道路建設車輛通行徵收辦公室頒布的《關於停止徵收天津市道路建設車輛通行費的公告》開始實施，外環東路即無任何路費收入。於回顧年度內，外環東路錄得虧損約港幣48,300,000元，主要是公路維護費用所致。

於二零一零年三月三十一日，本公司收悉天津市政府文件《關於外環東路及津濱高速公路權益處置問題的覆函》(津政辦函【2010】13號)，對本公司持有及參與經營的外環東路及津濱高速公路作出如下批示：

- 外環東路：天津市政府組織協調有關公司收購本集團持有的外環東路83.93%的權益。
- 津濱高速公路：天津市政府安排有關方面退還本集團原投資。

於二零一零年八月二十三日，本集團於天津津政交通發展有限公司(「津政」)之全部83.9308%股權以人民幣1,198,892,520元之代價出售予天津市外環東路有限公司(本公司之關連人士)。該出售事項根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)構成主要及關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。出售事項之完成須待出售協議內的條件達成後才能作實；以及需獲得天津市政府國有資產監督管理委員會及其他相關中國政府部門批准方能生效。前述條件及有關批准已於二零一零年十二月六日完成。於出售事項完成後，本集團綜合收益表錄得收益約港幣236,400,000元。

有關出售事項的詳情可參閱本公司於二零一零年八月二十三日刊發的公告。

本集團於津濱高速公路之原投資為20,000,000美元(相當於約港幣156,000,000元)。按照前述二零一零年三月三十一日之津政辦函【2010】13號文件，天津市政府於二零一零年六月及九月間，已安排將26項位於深圳及天津之物業轉讓予本公司一間於中國之全資附屬公司，以退還本公司於津濱高速公路之原投資。根據日期為二零一零年十月十五日之估值報告，該等物業之市值約為人民幣150,820,000元(相當於約港幣174,630,000元)，至此，本公司已悉數收回於津濱高速公路之原投資。

董事認為，在以上述方式悉數收回本公司於津濱高速公路之原投資後，本公司於Golden Horse Resources Limited(「Golden Horse」)(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於出售事項前由本公司直接持有40%權益，該公司透過5間在中國成立之中外合資企業持有津濱高速公路60%權益)，不再擁有任何經濟利益。



於二零一零年十二月六日，本公司(作為賣方)與津聯集團有限公司(「津聯」)(作為買方)訂立協議，以港幣1.00元之代價出售Golden Horse 40%之權益。由於津聯為本公司之控股股東，根據上市規則，津聯屬本公司之關連人士，該出售事項構成本公司之關連交易。該出售事項已於二零一零年十二月十三日完成。

上述關連交易的詳情可參閱本公司於二零一零年十二月六日刊發之公告。

收回本公司於津濱高速公路之原投資，本集團於綜合收益表錄得收益約港幣9,907,000元。該數額乃根據天津市政府轉讓予本公司之26項物業之市值及本公司於Golden Horse之投資於二零零九年十二月三十一日之賬面值(與出售日之賬面值相同)而計算。同時，上述以港幣1.00元將Golden Horse出售予津聯，於本集團的收益表已錄得港幣1.00元之收益。

#### 於濱海投資有限公司(「濱海投資」)之投資

於回顧年度內，本集團於濱海投資(股份代號：8035)擁有8.28%的權益。

由於本集團於濱海投資的投資已於以前年度完全撥備，故已確認一筆視作出售事項的收益約港幣28,000,000元，並重新分類為可供出售財務資產。於二零一零年十二月三十一日，本集團於濱海投資之投資市值約為港幣282,800,000元，約港幣133,970,000元之未變現公允價值減值已於權益內確認。

## 展望

展望二零一一年，世界政治、經濟形勢充滿各種不明朗因素。雖然面對營商環境的諸多挑戰，本公司正為未來的發展奠定穩固的基礎。在退出公路業務及財政補貼政策改變下，二零一零年本公司仍能保持盈利，足以證明我們對現有業務的重組調整已有初步成效。隨着中央政府施行新的經濟政策和措施，本公司將繼續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，有序地完成業務的重組工作，同時保持各項業務的持續穩定發展。

本公司將秉承發展與穩健並重的方針，克守審慎的理財原則，務求發展策略取得圓滿成功，本公司對二零一一年及未來前景充滿信心。

## 流動資金及資本來源分析

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣2,951,000,000元及港幣2,168,000,000元(二零零九年：分別為港幣3,662,000,000元及港幣3,351,000,000元)，其中約港幣2,168,000,000元之銀行借貸將於一年內到期。

於二零一零年十二月三十一日，按借貸總額相對於股東資金計算的資產負債比率約為24%(二零零九年：約為38%)。

於二零一零年十二月三十一日未償還銀行貸款共約港幣2,168,000,000元，其中港幣2,000,000,000元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加0.47%的浮動利率計息及人民幣50,000,000元(約港幣58,000,000元)為根據中國人民銀行基準利率計算，餘額人民幣94,000,000元(約港幣110,000,000元)為定息債項，年利率為5.31%。

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內92%(二零零九年：96%)以港元結算，8%(二零零九年：1%)以人民幣結算及0%(二零零九年：3%)以美元結算。

於回顧年度，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，本公司及其附屬公司合共聘用約1,200名員工，其中約190人為管理人員，約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的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。

## 資產押記

於二零一零年十二月三十一日，受限制銀行存款約港幣10,580,000元已抵押為同等價值的應付票據之抵押品。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一零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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之股份。

## **遵守企業管治常規守則**

本公司於年內已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文的規定，惟下述有關上市規則第3.10(1)及3.21條的偏離除外：

### **未符合上市規則第3.10(1)及3.21條**

謹此提述本公司於二零一零年五月二十六日及二零一零年七月二十八日發出之公告。鄺志強先生已於二零一零年五月二十六日退任本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。於鄺先生退任後，本公司董事會及審核委員會只剩兩位獨立非執行董事，人數低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定之最低數目。董事會隨即確認伍綺琴女士為合適及合資格人選接替鄺先生。於二零一零年七月二十八日，伍女士獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席，本公司亦隨即符合了上市規則第3.10(1)及3.21條所規定。

## **遵守標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認其於年內已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個別人士，制定不低於標準守則條文的證券交易書面指引。

## **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。審核委員會已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至二零一零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

二零一零年年報將於二零一一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，二零一一年三月二十九日

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、王建東博士、白智生先生、張文利先生、孫增印先生、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