

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)

### 截至二零一二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 3,890,000,000 元(二零一一年：約港幣 3,517,000,000 元)，較二零一一年上升 10.6%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣 413,000,000 元(二零一一年：約港幣 437,000,000 元)。
- 每股基本盈利為 38.70 港仙(二零一一年：40.96 港仙)。

#### 業績

天津發展控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一一年同期之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	2	3,890,394	3,517,032
銷售成本		<u>(3,558,045)</u>	<u>(3,242,249)</u>
毛利		332,349	274,783
其他收入	3	200,729	132,885
其他收益，淨額	4	115,850	54,678
一般及行政支出		(437,262)	(377,582)
其他營運支出		(62,374)	(36,238)
財務費用	5	(63,233)	(33,704)
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		458,535	603,451
共同控制實體		<u>501</u>	<u>(1,088)</u>
稅前溢利		545,095	617,185
稅項支出	6	<u>(58,375)</u>	<u>(109,662)</u>
年度溢利	7	<u><u>486,720</u></u>	<u><u>507,523</u></u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		413,094	437,195
少數股東權益		<u>73,626</u>	<u>70,328</u>
		<u><u>486,720</u></u>	<u><u>507,523</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u><u>38.70</u></u>	<u><u>40.96</u></u>
攤薄		<u><u>38.66</u></u>	<u><u>40.93</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度溢利		486,720	507,523
其他全面收益(虧損)：			
貨幣換算差額			
— 本集團		2,473	229,860
— 聯營公司		5,824	171,564
— 共同控制實體		2	810
可供出售財務資產公允價值變動	10(a)	24,810	(89,314)
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收益(虧損) — 可供出售重估儲備		2,122	(7,910)
年度其他全面收益		35,231	279,605
年度全面收益總額		521,951	787,128
應佔全面收益：			
本公司擁有人		448,093	689,783
少數股東權益		73,858	97,345
		521,951	787,128

## 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,287,823	1,685,553
土地使用權		489,407	278,151
投資物業		195,987	134,335
於聯營公司權益	9	4,944,466	5,239,421
於共同控制實體權益		17,162	16,660
無形資產		239,808	–
遞延稅項資產		106,127	100,051
可供出售財務資產	10	233,405	208,595
收購物業、廠房及設備已付按金		–	57,429
商譽		158,810	–
		<u>8,672,995</u>	<u>7,720,195</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		140,285	3,178
應收共同控制實體款項		14,373	14,580
應收最終控股公司款項		1,379	1,198
應收關連公司款項		22,792	15,740
應收客戶合約工程款項	11	966,241	–
應收貨款	12	819,148	590,793
應收票據	12	160,523	3,206
其他應收款項、按金及預付款	13	550,515	305,246
可供出售財務資產	10	–	36,991
按公允價值透過損益列賬之財務資產		438,167	338,708
信託存款	14	1,579,335	1,638,768
受限制銀行存款		102,811	3,083
三個月以上到期之定期存款		254,398	809,174
現金及現金等價物		3,864,901	2,950,873
		<u>8,914,868</u>	<u>6,711,538</u>
<b>總資產</b>		<u>17,587,863</u>	<u>14,431,733</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人</b>			
股本		106,747	106,747
儲備		9,949,187	9,482,322
		<u>10,055,934</u>	<u>9,589,069</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>849,854</u>	<u>592,936</u>
<b>總權益</b>		<u>10,905,788</u>	<u>10,182,005</u>

綜合資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	15	1,993,500	1,987,500
遞延稅項負債		119,071	76,056
		<u>2,112,571</u>	<u>2,063,556</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款	16	1,201,616	379,035
應付票據	16	213,202	9,458
其他應付款項及應計費用		1,884,941	1,069,121
應付關連公司款項		491,822	292,325
應付客戶合約工程款項	11	104,209	–
銀行貸款		565,914	362,514
即期稅項負債		107,800	73,719
		<u>4,569,504</u>	<u>2,186,172</u>
<b>總負債</b>		<u><u>6,682,075</u></u>	<u><u>4,249,728</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>17,587,863</u></u>	<u><u>14,431,733</u></u>
<b>流動資產淨額</b>		<u><u>4,345,364</u></u>	<u><u>4,525,366</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>13,018,359</u></u>	<u><u>12,245,561</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編制基準及會計政策

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」)而編制。

於本年度，本集團已應用下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第 12 號(修訂)	遞延稅項：相關資產之回收
香港財務報告準則第 7 號(修訂)	金融工具：披露 — 財務資產轉讓

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(修訂)	對香港財務報告準則 2009-2011 週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號(修訂)	披露 — 財務資產與財務負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號(修訂)及香港財務報告準則第 7 號(修訂)	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號(修訂)、香港財務報告準則第 11 號(修訂)及香港財務報告準則第 12 號(修訂)	綜合財務報表、共同安排及其他實體之權益披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號(修訂)、香港財務報告準則第 12 號(修訂)及香港會計準則第 27 號(修訂)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 12 號	其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公允價值之計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第 32 號(修訂)	財務資產與財務負債之抵銷 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間適用。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間適用。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間適用。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間適用。

## 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。

### (f) 機電

此分類由本集團新收購之附屬公司天津市天鍛壓力機有限公司(「天鍛」)及天津市天發重型水電設備製造有限公司(「天發設備」)所貢獻，該兩間公司製造及銷售液壓機、機械及水力發電設備，以及大型泵組。由於上述收購於二零一二年十二月三十一日完成，其作為附屬公司之業績不會在本年的分類業績呈列。

## 2. 分類資料(續)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	公用設施 (附註(i)) 港幣千元	酒店 港幣千元	釀酒 (附註(ii)) 港幣千元	港口服務 港幣千元	升降機及 扶手電梯 港幣千元	總額 港幣千元
分類收入	3,772,471	117,923	—	—	—	3,890,394
經營溢利(未計利息)	54,524	3,541	—	—	—	58,065
利息收入	42,809	21	—	—	—	42,830
財務費用	(28,674)	—	—	—	—	(28,674)
應佔聯營公司(虧損)溢利	—	—	(111,267)	148,217	417,860	454,810
稅前溢利	68,659	3,562	(111,267)	148,217	417,860	527,031
稅項支出	(45,550)	(2,023)	—	—	—	(47,573)
分類業績—						
年度溢利(虧損)	23,109	1,539	(111,267)	148,217	417,860	479,458
少數股東權益	1,830	6,739	—	—	(72,123)	(63,554)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	24,939	8,278	(111,267)	148,217	345,737	415,904
分類業績—						
年度溢利(虧損)包括：						
折舊及攤銷	64,698	28,803	—	—	—	93,501

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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	總額 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)	70,972	(23,217)	1,907	149,785	362,085	561,532
分類業績—						
年度溢利(虧損)包括：						
折舊及攤銷	47,789	29,073	—	—	—	76,862

## 2. 分類資料(續)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度溢利之對賬		
須予呈報分類總額	479,458	632,226
購股權費用	(18,210)	(17,835)
公司及其他(附註(iii))	25,472	(106,868)
年度溢利	<u>486,720</u>	<u>507,523</u>

### 附註：

- (i) 供應電力、自來水及熱電之收入分別約港幣 2,292,900,000 元、港幣 355,700,000 元及港幣 1,123,900,000 元(二零一一年：分別約為港幣 2,087,200,000 元、港幣 316,800,000 元及港幣 998,400,000 元)。
- 公用設施之收入亦包括政府補貼收入約港幣 321,300,000 元(二零一一年：約港幣 304,400,000 元)。
- (ii) 如附註 9(a)所述，本集團已根據本公司董事作出之最佳估計對其截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔王朝酒業之虧損採用權益會計法入賬。此外，由於董事會(「董事會」)在批准本綜合財務報表之日，本集團無法獲得王朝酒業截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料，本集團經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據其公允價值，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此，本集團確認合共港幣 111,267,000 元之虧損，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。
- (iii) 該金額主要包括(a)未列入本集團須予呈報分類之其他非核心業務之業績；(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)；及(c)天鍛及天發設備作為本集團聯營公司之業績。

## 2. 分類資料(續)

### 分類資產及負債

於二零一二年十二月三十一日

	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	機電 港幣千元	須予呈報 分類總額 港幣千元	公司 及其他 (附註(ii)) 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	<u>3,496,638</u>	<u>996,856</u>	<u>786,780</u>	<u>3,319,892</u>	<u>824,117</u>	<u>3,102,945</u>	<u>12,527,228</u>	<u>5,060,635</u>	<u>17,587,863</u>
分類負債	<u>2,242,223</u>	<u>88,902</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,611,770</u>	<u>3,942,895</u>	<u>2,739,180</u>	<u>6,682,075</u>

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	機電 (附註(i)) 港幣千元	須予呈報 分類總額 港幣千元	公司 及其他 (附註(ii)) 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>312,477</u>	<u>9,429,214</u>	<u>5,002,519</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>-</u>	<u>2,018,564</u>	<u>2,231,164</u>	<u>4,249,728</u>

附註：

- (i) 此表示本集團應佔天鍛及天發設備作為聯營公司之淨資產。
- (ii) 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、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貸款。

### 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國內地	3,773,312	3,403,296
香港	<u>117,082</u>	<u>113,736</u>
	<u>3,890,394</u>	<u>3,517,032</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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國內地	7,793,513	6,854,087
香港	<u>539,950</u>	<u>557,462</u>
	<u>8,333,463</u>	<u>7,411,549</u>

### 3. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息收入	162,997	110,233
租金收入扣除費用，淨額	15,679	6,143
雜項	22,053	16,509
	<u>200,729</u>	<u>132,885</u>

### 4. 其他收益，淨額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業公允價值變動之收益	25,228	-
出售持作待售資產之收益	-	6,689
出售於聯營公司權益之收益	58,682	-
匯兌收益淨額	5,063	34,360
出售可供出售財務資產之收益淨額	4,644	30,872
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(3,159)	109
持作交易之財務資產收益(虧損)淨額		
— 上市	5,376	(24,425)
— 非上市	20,016	9,954
其他	-	(2,881)
	<u>115,850</u>	<u>54,678</u>

### 5. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內償還的銀行貸款利息	<u>63,233</u>	<u>33,704</u>

### 6. 稅項支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	50,044	77,220
遞延稅項	8,331	32,442
	<u>58,375</u>	<u>109,662</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(二零一一年：無)。

本集團之中國附屬公司須按 25%之稅率繳納中國企業所得稅。

## 7. 年度溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度溢利乃扣除(計入)下列項目後達至：		
僱員福利開支(包括董事酬金)	403,226	337,669
採購電力、原水及蒸汽成本	3,069,813	2,845,276
折舊		
— 在銷售成本扣除	58,062	42,465
— 在行政支出扣除	17,280	9,313
— 在其他營運支出扣除	22,593	22,983
土地使用權攤銷	6,992	6,858
應收貨款減值(回撥)撥備	(2,866)	14,793
物業、廠房及設備減值虧損	30,000	—
經營租賃開支		
— 廠房、管道及網絡	150,801	147,137
— 土地及樓宇	10,571	9,172
核數師酬金	4,802	6,531

## 8. 每股盈利

下表列示每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利及已發行股份數目計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔溢利	<u>413,094</u>	<u>437,195</u>
股份數目	千股	千股
計算每股基本盈利之普通股股數	1,067,470	1,067,470
於普通股潛在的攤薄影響：購股權	<u>1,079</u>	<u>682</u>
計算每股攤薄盈利之計入購股權普通股股數	<u>1,068,549</u>	<u>1,068,152</u>

## 9. 於聯營公司權益

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本集團於聯營公司權益			
— 在香港上市股份			
— 王朝酒業	(a)	786,780	901,151
— 天津港發展		3,319,892	3,220,005
— 在中國非上市股份			
— 奧的斯中國		824,117	805,788
— 天鍛	(b)	—	169,158
— 天發設備	(c)	—	143,319
— 米蘭酒業	(d)	13,677	—
		<u>4,944,466</u>	<u>5,239,421</u>

### 附註：

- (a) 誠如王朝酒業於二零一三年三月二十六日刊發之公告所載，王朝酒業正對其若干交易進行內部調查。由於董事會在批准本綜合財務報表之日，有關調查尚未完成，故本集團無法獲得王朝酒業截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料。因此，於編制本綜合財務報表時，本集團已根據本公司董事之最佳估計對其截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔王朝酒業之虧損採用權益會計法入賬。此外，鑒於王朝酒業之調查仍在進行中，本集團經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據其公允價值，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此，本集團確認合共港幣 111,267,000 元之虧損，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日，本集團之非全資附屬公司天津泰康實業有限公司（「天津泰康」）持有聯營公司天鍛 21.83% 股權。於二零一二年十一月一日，天津泰康與天津百利機電控股集團有限公司（「天津百利」）訂立一份協議，以代價人民幣 455,557,000 元（相當於約港幣 560,334,000 元（根據本公司於二零一二年十一月一日之公告內披露的匯率））收購天鍛 56.62% 股權（「天鍛收購事項」）。天鍛收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，自此，天鍛成為天津泰康持有 78.45% 股權之附屬公司。
- (c) 於二零一一年十二月三十一日，天津泰康持有聯營公司天發設備 34% 股權。於二零一二年十一月一日，天津泰康與天津百利訂立一份協議，以代價人民幣 301,984,000 元（相當於約港幣 371,439,000 元（根據本公司於二零一二年十一月一日之公告內披露的匯率））收購天發設備 66% 股權（「天發設備收購事項」）。天發設備收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，自此，天發設備成為天津泰康之全資附屬公司。
- (d) 於二零一二年九月，本集團收購了遼寧五女山米蘭酒業有限公司（「米蘭酒業」）（一間於中國註冊成立之公司）25% 股權，代價為人民幣 11,092,000 元（相當於約港幣 13,677,000 元）。自此，米蘭酒業成為本集團一間聯營公司。米蘭酒業從事葡萄酒及冰葡萄酒生產加工。

## 10. 可供出售財務資產

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>證券</b>			
上市，證券市值	(a)	218,323	193,513
非上市	(b)	<u>15,082</u>	<u>52,073</u>
		<u>233,405</u>	<u>245,586</u>
<b>披露</b>			
流動資產		-	36,991
非流動資產		<u>233,405</u>	<u>208,595</u>
		<u>233,405</u>	<u>245,586</u>

附註：

- (a) 上市證券是指本集團於濱海投資有限公司(「濱海投資」)8.28%股權之投資，濱海投資於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣 218,323,000 元(二零一一年：約港幣 193,513,000 元)，約港幣 24,810,000 元之未變現公允價值收益(二零一一年：未變現公允價值虧損約港幣 89,314,000 元)已於其他全面收益內確認。

- (b) 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股權投資，主要以人民幣列值。

## 11. 應收(應付)客戶合約工程款項

此金額為年末天鍛及天發設備合約進度。

## 12. 應收貨款及應收票據

本集團應收貨款及票據(減去撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30 天以內	524,526	411,525
31 至 90 天	91,301	20,082
91 至 180 天	135,628	26,082
181 至 365 天	73,339	136,310
1 至 2 年	154,877	—
	<u>979,671</u>	<u>593,999</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；天鍛和天發設備之客戶為 90 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。

於二零一二年十二月三十一日，如附註 2(i)所述，應收天津開發區財政局之補貼收入約港幣 190,415,000 元(二零一一年：約港幣 257,281,000 元)。年度應收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每個財政年度末後釐定。本集團在過往年度持續收到補貼收入。

應收貨款及票據、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應收款項之賬面值。

## 13. 其他應收款項、按金及預付款

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收出售一間附屬公司代價	(a)	123,305	123,305
信託貸款	(b)	184,957	—
其他		242,253	181,941
		<u>550,515</u>	<u>305,246</u>

附註：

- 該金額代表於以前年度出售一間附屬公司應收之代價，且預期該款項將於未來十二個月內償付。
- 該金額代表透過兩間中國金融機構授予若干於中國的借款人之信託貸款。年利率介乎 6%至 6.66%，並須於一年內償還。

#### 14. 信託存款

於二零一二年十二月三十一日，信託存款存入兩間以中國天津為基地之金融機構，存款期為從報告期末後 2 至 12 個月(二零一一年：2 至 16 個月)。該存款之年固定回報率為 5.6%至 10.0%(二零一一年：6.1%至 8.4%)。

#### 15. 銀行貸款

如附註 10 所披露，天鍛及天發設備於二零一二年十二月成為本集團之附屬公司，致使天鍛及天發設備之銀行貸款在本集團於二零一二年十二月三十一日之賬目中入賬。因此，本集團於二零一二年十二月三十一日之銀行貸款增加約港幣 184,905,000 元。

除上述外，本年度內，本集團籌借新的貸款約港幣 399,263,000 元，及償還貸款約港幣 380,835,000 元。

於二零一二年十二月三十一日，約港幣 565,914,000 元之貸款須於一年內償還，並按年利率介乎 1.70%至 7.22%(二零一一年：1.70%至 7.54%)計息。

#### 16. 應付貨款及應付票據

本集團按發票日期計算之應付貨款及票據之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30 天以內	501,408	32,178
31 至 90 天	371,657	248,961
91 至 180 天	319,209	—
超過 180 天	222,544	107,354
	<u>1,414,818</u>	<u>388,493</u>

應付貨款及票據之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

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，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。

於二零一二年，電力公司錄得收入約港幣 2,292,900,000 元及溢利約港幣 40,000,000 元，分別較去年增加 9.8%及 136.7%。溢利增加主要是由於毛利率上升及沖回預提費用所致。年內出售總電量約為 2,646,676,000 千瓦時，較去年增加 1.8%。

#### 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，此外亦提供水管安裝及維修、技術顧問服務，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。

於二零一二年，自來水公司錄得收入約港幣 355,700,000 元，較去年增加 12.3%；並錄得虧損約港幣 51,200,000 元，而去年則為溢利約港幣 5,800,000 元。有鑒於此及本著審慎原則，本公司對自來水公司的相關資產作出港幣 30,000,000 元減值撥備。年內出售自來水總量約為 46,699,000 噸，較去年下跌 1.8%。

#### 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 105 個處理站。日輸送能力約為 30,000 噸蒸汽。

於二零一二年，熱電公司錄得收入約港幣 1,123,900,000 元及溢利約港幣 34,400,000 元，分別較去年增加 12.6%及下降 30.6%。溢利減少主要是由於經營成本增加所致。二零一二年出售蒸汽總量約為 4,214,000 噸，較去年增加 7.4%。

## 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。

於二零一二年，萬怡酒店之收入增加 3%至約港幣 117,100,000 元，並錄得溢利約港幣 23,400,000 元，而去年則為虧損約港幣 10,900,000 元。業績理想是由於房費提高以及有效控制開支所致。年內，平均入住率為 85.6%，較去年 86.3%下降 0.7%。

### 天津之酒店物業

經營天津凱悅酒店之管理合同已於二零一二年四月終止。本集團正積極探索重建或出售等多個替代方案。年內，錄得約港幣 21,900,000 元之虧損，主要是費用開支及折舊。

## 機電

### 液壓機

於二零一二年十一月一日，天津泰康實業有限公司(「天津泰康」)(本公司持有 82.74%股權之附屬公司)與天津百利機電控股集團有限公司(「天津百利」)訂立一份協議，以代價人民幣 455,557,000 元(相當於約港幣 560,334,000 元)收購天津市天鍛壓力機有限公司(「天鍛」) 56.62%股權。天津百利是天津泰康的非控股股東。天鍛主要從事液壓機及機械設備之製造和銷售，並為中國液壓機行業之主要製造商。

該收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，自此，天鍛成為天津泰康持有 78.45%股權之附屬公司。截至二零一二年十二月三十一日止年度，天鍛作為天津泰康持有 21.83%股權之聯營公司，其業績以權益會計法入賬。

收購事項之詳情可分別參閱本公司日期為二零一二年十一月一日之公告及日期為二零一二年十一月二十二日之通函。

### 水力發電設備

於二零一二年十一月一日，天津泰康與天津百利訂立一份協議，以代價人民幣 301,984,000 元(相當於約港幣 371,439,000 元)收購天津市天發重型水電設備製造有限公司(「天發設備」) 66%股權。天津百利是天津泰康的非控股股東。天發設備主要從事水力發電設備及大型泵組之製造和銷售，並為中國水力發電行業之主要製造商。

該收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，自此，天發設備成為天津泰康之全資附屬公司。截至二零一二年十二月三十一日止年度，天發設備作為天津泰康持有 34% 股權之聯營公司，其業績以權益會計法入賬。

收購事項之詳情可分別參閱本公司日期為二零一二年十一月一日之公告及日期為二零一二年十一月二十二日之通函。

## **策略性及其他投資**

### **釀酒業務**

誠如王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)(股份代號：828)於二零一三年三月二十六日刊發之公告所載，王朝酒業正對其若干交易進行內部調查。由於董事會在批准本綜合財務報表之日，有關調查尚未完成，故本集團無法獲得王朝酒業截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料。因此，於編制本綜合財務報表時，本集團已根據本公司董事之最佳估計對其截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔王朝酒業之虧損採用權益會計法入賬。此外，鑒於王朝酒業之調查仍在進行中，本集團經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據其公允價值，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此，本集團確認合共約港幣 111,300,000 元之虧損，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表內按應佔聯營公司之虧損列賬，去年應佔溢利約港幣 1,900,000 元。

### **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 8.4% 至約港幣 17,934,700,000 元；天津港發展之年度溢利約為港幣 1,716,900,000 元，較去年增加 5.5%，而天津港發展之擁有人應佔溢利約為港幣 705,800,000 元。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣 148,200,000 元，與去年相比減少 1%。

### **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 16,685,600,000 元，與二零一一年相比上升 1%。

奧的斯中國為本集團貢獻溢利約港幣 345,700,000 元，與去年相比減少 4.5%。

### **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% 股權。於二零一二年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣 218,323,000 元(二零一一年：約港幣 193,513,000 元)，約港幣 24,810,000 元之未變現公允價值收益(二零一一年：未變現公允價值虧損約港幣 89,314,000 元)已於其他全面收益內確認。

## 展望

二零一三年，世界經濟形勢仍將複雜多變，不穩定因素依然突出，全球經濟下行風險仍然存在，特別是歐元區債務危機、美國財政懸崖陰霾及新興市場國家經濟增長放緩等。中國經濟在軟著陸的同時，還須面對地區緊張局勢風險。在新形勢下，本公司將一如既往，繼續發揮優勢，在保持現有各項業務平穩的前提下，加快發展步伐。本公司財政穩健，資產優良，有能力應對未來各項挑戰，並能充分把握發展良機。本公司在二零一二年表現理想，展望未來，我們充滿信心。

## 流動資金及資本來源分析

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣 4,222,100,000 元及港幣 2,559,400,000 元(二零一一年：分別約為港幣 3,763,000,000 元及港幣 2,350,000,000 元)。約港幣 565,900,000 元(二零一一年：約港幣 362,500,000 元)之銀行貸款將於一年內到期。

於二零一二年十二月三十一日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為25%(二零一一年：約為24%)。

於二零一二年十二月三十一日未償還銀行貸款合共港幣2,559,400,000元，其中港幣1,993,500,000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175,000,000元(相當於約港幣215,800,000元)為根據中國人民銀行基準利率上浮5至10個基點計息。人民幣240,000,000元(相當於約港幣295,900,000元)之銀行貸款為定息債項，年利率為3.12%至6.30%，餘額約人民幣43,900,000元(相當於約港幣54,200,000元)為應收貼現票據。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內78%(二零一一年：85%)以港幣結算，22%(二零一一年十二月三十一日：15%)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

年末，本集團合共聘用約3,100名員工，其中約500人為管理人員，770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

於二零一二年十二月三十一日，受限制銀行存款約港幣102,800,000元已抵押作為約港幣213,200,000元應付票據之抵押品。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約港幣158,000,000元以土地使用權、樓宇及存款作抵押。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。

## 獨立核數師報告摘錄

鑒於王朝酒業截至二零一二年十二月三十一日之財務資料在董事會批准本綜合財務報表之日尚未出具，本公司的核數師對其就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所作的報告提出保留意見，現將保留意見摘錄如下：

### 保留意見的基準

如本綜合財務報表附註 18(a)所載，於本報告日期無法獲得 貴集團上市聯營公司王朝酒業(定義見本綜合財務報表附註 45)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料。因此， 貴集團於編制本綜合財務報表時已根據貴公司董事作出之最佳估計對其應佔王朝酒業之虧損採用權益會計法入賬。此外， 貴集團經參考王朝酒業上市股份於二零一二年十二月三十一日所報收市價，根據其公允價值，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。因此， 貴集團確認合共港幣 111,267,000 元之虧損，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。然而，鑒於吾等未能充分接觸王朝酒業之財務資料、管理層及核數師，吾等無法獲得足夠的恰當審核憑證，以令吾等本身信納 貴公司董事就應佔虧損及扣除王朝酒業減值虧損後之資產淨值之會計處理而作出之估計的恰當性。

鑒於上文所述及未獲得可就王朝酒業的財務資料進行會計處理的任何替代程序，吾等無法確認(i) 貴集團應佔王朝酒業截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績及其他全面收益或支出是否恰當；及(ii) 貴集團應佔王朝酒業於二零一二年十二月三十一日扣除王朝酒業減值虧損後之資產淨值是否公允地反映。此外，所需的王朝酒業財務資料概要並未根據香港會計準則第 28 號「於聯營公司之投資」披露。

### 保留意見

吾等認為，除保留意見的基準段落中確定事項的可能影響外，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編制。

### 根據香港公司條例第 141(4)及 141(6)條報告之事宜

把 貴集團應佔王朝酒業業績及其他全面收益或支出，以及於王朝酒業投資獨立來看：

- 吾等並未取得吾等認為審計所需之所有資料及解釋；及
- 吾等未能判斷賬簿是否適當地保存。

## 購買、出售或贖回股份

於截至二零一二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及企業管治守則

本公司於年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(有效至二零一二年三月三十一日止)及企業管治守則(「新企業管治守則」)(自二零一二年四月一日起生效)之守則條文，惟本公司執行董事(除董事會主席與本公司訂有服務協議外)並無正式委任書，與新企業管治守則的守則條文第 D.1.4 條之規定有所偏離。

迄今，本公司已與各執行董事簽訂正式委任書，詳細訂明有關委任的主要條款及條件、職責及責任，本公司現已完全符合此項守則條文。

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五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、麥貴榮先生、黃紹開先生及陸海林博士。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二零一二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

載於就截至二零一二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

二零一二年年報將於二零一三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，二零一三年三月二十七日

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、王志勇先生、王衛東博士、段剛先生、張永銳先生\*、陳清霞博士\*、鄭漢鈞博士\*\*、麥貴榮先生\*\*、伍綺琴女士\*\*、黃紹開先生\*\*及陸海林博士\*\*。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事