

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：882)

截至二零一三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 4,952,000,000 元(二零一二年：約港幣 3,890,000,000 元)，較二零一二年上升 27.3%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣 704,400,000 元(二零一二年：約港幣 413,000,000 元)。
- 每股基本盈利為 65.98 港仙(二零一二年：38.70 港仙)。
- 建議末期股息為每股 6.63 港仙(二零一二年：無)。

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一二年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	2	4,952,429	3,890,394
銷售成本		<u>(4,703,499)</u>	<u>(3,558,045)</u>
毛利		248,930	332,349
其他收入	3	299,149	200,729
其他收益，淨額	4	494,344	115,850
銷售支出		(60,427)	—
一般及行政支出		(557,267)	(437,262)
其他營運支出		(81,643)	(62,374)
財務費用	5	(52,782)	(63,233)
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		556,263	458,535
合營企業		<u>(3,107)</u>	<u>501</u>
稅前溢利		843,460	545,095
稅項支出	6	<u>(68,602)</u>	<u>(58,375)</u>
年度溢利	7	<u><u>774,858</u></u>	<u><u>486,720</u></u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		704,353	413,094
少數股東權益		<u>70,505</u>	<u>73,626</u>
		<u><u>774,858</u></u>	<u><u>486,720</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u><u>65.98</u></u>	<u><u>38.70</u></u>
攤薄		<u><u>65.45</u></u>	<u><u>38.66</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利		774,858	486,720
其他全面收益(支出)			
<i>其後可能重新分類至損益表之項目：</i>			
貨幣換算差額			
– 本集團		172,223	2,473
– 聯營公司		93,550	5,824
– 合營企業		456	2
可供出售財務資產公允價值變動	11	17,367	24,810
應佔聯營公司其他全面收益			
– 可供出售重估儲備		356	2,122
出售附屬公司之重新分類		(7,900)	–
年度其他全面收益		<u>276,052</u>	<u>35,231</u>
年度全面收益總額		<u>1,050,910</u>	<u>521,951</u>
應佔全面收益：			
本公司擁有人		957,731	448,093
少數股東權益		<u>93,179</u>	<u>73,858</u>
		<u>1,050,910</u>	<u>521,951</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,194,969	2,287,823
土地使用權		160,703	489,407
投資物業		201,197	195,987
於聯營公司權益	10	5,179,873	4,944,466
於合營企業權益		84,157	17,162
無形資產		232,046	239,808
遞延稅項資產		100,077	106,127
可供出售財務資產	11	251,172	233,405
商譽		163,032	158,810
		<u>8,567,226</u>	<u>8,672,995</u>
流動資產			
存貨		130,010	140,285
應收合營企業款項		14,794	14,373
應收最終控股公司款項		353	1,379
應收關連公司款項		41,048	22,792
應收客戶合約工程款項	12	762,038	966,241
應收貨款	13	674,829	819,148
應收票據	13	18,957	160,523
其他應收款項、按金及預付款	14	455,403	550,515
按公允價值透過損益列賬之財務資產		654,731	438,167
信託存款	15	1,486,872	1,579,335
受限制銀行存款		212,250	102,811
三個月以上到期之定期存款		98,233	254,398
現金及現金等價物		4,489,915	3,864,901
		<u>9,039,433</u>	<u>8,914,868</u>
總資產		<u><u>17,606,659</u></u>	<u><u>17,587,863</u></u>
權益			
本公司擁有人			
股本		106,747	106,747
儲備		10,920,006	9,949,187
		<u>11,026,753</u>	<u>10,055,934</u>
少數股東權益		<u>777,787</u>	<u>849,854</u>
總權益		<u><u>11,804,540</u></u>	<u><u>10,905,788</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款	16	–	1,993,500
遞延稅項負債		46,845	119,071
		46,845	2,112,571
流動負債			
應付貨款	17	931,473	1,201,616
應付票據	17	356,996	213,202
其他應付款項及應計費用		1,486,805	1,884,941
應付關連公司款項		573,094	491,822
應付客戶合約工程款項	12	153,792	104,209
銀行貸款	16	2,145,068	565,914
即期稅項負債		108,046	107,800
		5,755,274	4,569,504
總負債		5,802,119	6,682,075
總權益及負債		17,606,659	17,587,863
流動資產淨額		3,284,159	4,345,364
總資產減流動負債		11,851,385	13,018,359

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」)(包括所有適用的香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編制，惟誠如附註 2(iv)及附註 10 所闡釋，本集團對王朝酒業(定義見附註 2(d))之投資未能履行香港會計準則第 28 號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」及香港財務報告準則第 12 號「其他實體之權益披露」之規定者外。

於本年度，本集團已首次應用下列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
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
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
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	共同安排
香港財務報告準則第 12 號	其他實體之權益披露
香港財務報告準則第 13 號	公允價值之計量
香港會計準則第 19 號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第 1 號(修訂)	其他全面收益項目之呈列
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

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 2010 – 2012 週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則 2011 – 2013 週期之年度改進 ²
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 14 號	監管遞延賬戶 ⁴
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 ³
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 ⁵
香港會計準則第 19 號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第 32 號(修訂)	財務資產與財務負債之抵銷 ⁵
香港會計準則第 36 號(修訂)	非財務資產之可收回金額披露 ⁵
香港會計準則第 39 號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 21 號	徵費 ⁵

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間適用，惟部份限制除外。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間適用。

³ 可供應用 — 強制性生效日期將於香港財務報告準則第 9 號之尚待確實階段落實後釐定。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間適用。

⁵ 於二零一四年一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(「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。須予呈報分類之會計政策與編制基準及會計政策所述者相同。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) 機電

此分類通過製造及銷售液壓機、機械及水力發電設備以及大型泵組賺取收入。

(d) 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。

(e) 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。

(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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	公用設施 (附註(i)) 港幣千元	酒店 (附註(ii)) 港幣千元	機電 (附註(iii)) 港幣千元	釀酒 (附註(iv)) 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	3,832,059	117,823	1,002,547	—	—	—	4,952,429
經營溢利(未計利息)	65,232	17,595	16,764	—	—	—	99,591
利息收入	42,200	15	17,253	—	—	—	59,468
財務費用	(16,300)	—	(3,618)	—	—	—	(19,918)
應佔聯營公司溢利	—	—	—	—	170,320	383,876	554,196
稅前溢利	91,132	17,610	30,399	—	170,320	383,876	693,337
稅項支出	(22,319)	(3,173)	(10,565)	—	—	—	(36,057)
分類業績— 年度溢利	68,813	14,437	19,834	—	170,320	383,876	657,280
少數股東權益	(3,047)	3,352	(9,151)	—	—	(66,257)	(75,103)
本公司擁有人應佔溢利	65,766	17,789	10,683	—	170,320	317,619	582,177
分類業績— 年度溢利包括： 折舊及攤銷	61,617	22,505	64,724	—	—	—	148,846

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	機電 (附註(v)) 港幣千元	釀酒 (附註(iv)) 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(虧損)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

2. 分類資料(續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利之對賬		
須予呈報分類總額	657,280	479,458
購股權費用	(13,088)	(18,210)
出售附屬公司之收益	171,851	—
公司及其他(附註(vi))	(41,185)	25,472
年度溢利	<u>774,858</u>	<u>486,720</u>

附註：

- (i) 供應電力、自來水及熱電之收入分別為港幣 2,359,070,000 元、港幣 387,187,000 元及港幣 1,085,802,000 元(二零一二年：分別為港幣 2,292,860,000 元、港幣 355,662,000 元及港幣 1,123,949,000 元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣 230,587,000 元(二零一二年：港幣 321,322,000 元)。

- (ii) 天津之酒店物業已於二零一三年八月份出售。
- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度機電分類之經營溢利(未計利息)已包括出售物業、廠房及設備／土地使用權之收益及對部份建造合同之預計成本進行調整之金額。
- (iv) 如附註 10 所述，就本綜合財務報表獲本董事會批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表：
- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)呈報王朝酒業在此期間及比較期間之財務資料概要及其他相關披露資料。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並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，根據本公司董事作出之最佳估計，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，並在該年度之綜合損益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。
- (v) 因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」)之收購乃於二零一二年十二月三十一日完成，所以該兩間公司成為本集團之附屬公司前並未向主要營運決策者作出匯報，故天鍛及天發設備並無呈列截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務業績，即機電分類之業績。
- (vi) 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及其他聯營公司之業績；(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)天鍛及天發設備於二零一二年十二月三十一日前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

於二零一三年十二月三十一日

	公用設施 港幣千元	酒店 港幣千元	機電 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	須予呈報 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>3,439,643</u>	<u>605,859</u>	<u>3,271,590</u>	<u>786,780</u>	<u>3,533,530</u>	<u>843,456</u>	<u>12,480,858</u>	<u>5,125,801</u>	<u>17,606,659</u>
分類負債	<u>2,084,222</u>	<u>7,947</u>	<u>1,594,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,686,787</u>	<u>2,115,332</u>	<u>5,802,119</u>

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	機電 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	須予呈報 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>3,496,638</u>	<u>996,856</u>	<u>3,102,945</u>	<u>786,780</u>	<u>3,319,892</u>	<u>824,117</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>1,611,770</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,942,895</u>	<u>2,739,180</u>	<u>6,682,075</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國	<u>4,835,024</u>	<u>3,773,312</u>
香港	<u>117,405</u>	<u>117,082</u>
	<u><u>4,952,429</u></u>	<u><u>3,890,394</u></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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國	<u>7,691,396</u>	<u>7,793,513</u>
香港	<u>524,581</u>	<u>539,950</u>
	<u><u>8,215,977</u></u>	<u><u>8,333,463</u></u>

3. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息收入	214,556	162,997
租金收入扣除費用，淨額	9,545	15,679
政府補助	13,689	—
銷售廢料	5,255	—
撥回預收客戶款項	32,911	—
雜項	23,193	22,053
	<u>299,149</u>	<u>200,729</u>

4. 其他收益，淨額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售附屬公司之收益	171,851	—
出售於聯營公司權益之收益	—	58,682
投資物業公允價值變動之收益	—	25,228
匯兌收益淨額	19,205	5,063
出售物業、廠房及設備／土地使用權之 收益(虧損)淨額(附註)	278,610	(3,159)
出售可供出售財務資產之收益淨額	—	4,644
持作交易之財務資產收益淨額		
— 上市	8,548	5,376
— 非上市	16,130	20,016
	<u>494,344</u>	<u>115,850</u>

附註：

於二零一三年九月，天發設備(機電分類之附屬公司)同意參與廠房搬遷計劃。於二零一三年十一月，天發設備轉讓其土地使用權以及其上若干不動物業、廠房及設備之擁有權予地方政府而獲取補償金約人民幣 344,000,000 元(相當於約港幣 435,000,000 元)，並錄得收益約港幣 278,000,000 元。補償金將以分期形式支付，於二零一三年十二月三十一日，已收到款項約人民幣 226,000,000 元(相當於約港幣 286,000,000 元)，餘下補償款約人民幣 118,000,000 元(相當於約港幣 149,000,000 元)則按其他應收款項列賬。

5. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	<u>52,782</u>	<u>63,233</u>

6. 稅項支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62,665	50,044
遞延稅項	5,937	8,331
	<u>68,602</u>	<u>58,375</u>

本集團於本年度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(二零一二年：無)。

本集團之中國附屬公司須按 25%之稅率繳納企業所得稅，惟兩間附屬公司符合高新技術企業資格從二零一一年十月開始為期三年按 15%之優惠企業所得稅稅率繳稅。

7. 年度溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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)	531,686	403,226
已確認為支出之存貨成本	3,366,884	3,069,813
折舊		
– 在銷售成本扣除	88,664	58,062
– 在行政支出扣除	33,237	17,280
– 在銷售支出扣除	379	–
– 在其他營運支出扣除	19,306	22,593
土地使用權攤銷	8,497	6,992
無形資產攤銷	14,138	–
應收貨款撥備減值撥回	(4,767)	(2,866)
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	155,680	150,801
– 土地及樓宇	13,298	10,571
核數師酬金	6,039	4,802
研發費用		
– 在其他營運支出扣除	49,999	–

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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>704,353</u>	<u>413,094</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>8,710</u>	<u>1,079</u>
計算每股攤薄盈利之計入購股權普通股股數	<u>1,076,180</u>	<u>1,068,549</u>

9. 股息

本公司董事會已建議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.63港仙(二零一二年：無)，合共金額約港幣70,779,000元(二零一二年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

10. 於聯營公司權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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(附註)	786,780	786,780
- 天津港發展	3,533,530	3,319,892
- 在中國非上市股份		
- 奧的斯中國	843,456	824,117
- 遼寧五女山米蘭酒業有限公司	<u>16,107</u>	<u>13,677</u>
	<u>5,179,873</u>	<u>4,944,466</u>

附註：

根據王朝酒業於二零一三年三月二十二日刊發之公告，其股份自該日起暫停買賣。誠如王朝酒業其後刊發之公告所載，對王朝酒業之若干交易進行之內部調查尚未完成，因此，就本綜合財務報表獲本董事會批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之任何財務資料。就編制本綜合財務報表而言：

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)呈報王朝酒業在此期間及比較期間之財務資料概要及其他相關披露資料。

- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並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，根據本公司董事作出之最佳估計，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，並於該年度之綜合損益表內按應佔聯營公司之虧損列賬。

11. 可供出售財務資產

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
證券			
上市，證券市值	(a)	235,690	218,323
非上市	(b)	<u>15,482</u>	<u>15,082</u>
		<u>251,172</u>	<u>233,405</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，濱海投資已於二零一四年二月十一日從香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板轉到主板上市。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣 235,690,000 元(二零一二年：港幣 218,323,000 元)，港幣 17,367,000 元之未變現公允價值收益(二零一二年：港幣 24,810,000 元)已於其他全面收益內確認。

於二零一三年七月二十五日，本集團與濱海投資之控股股東泰達香港置業有限公司(「泰達香港」)訂立股份借用協議(「該協議」)，以促使濱海投資發行可換股債券。根據該協議，本集團同意借出其持有的全部濱海投資股權(「該等股份」，即濱海投資 8.28%股權投資)，讓泰達香港可於該協議期內行使該等股份及相關的投票權。於該協議期內，泰達香港將向本集團撥回該等股份之任何收入及分配。

- (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，主要以人民幣列值及按成本列賬。

12. 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。

13. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30 天以內	342,037	524,526
31 至 90 天	52,416	91,301
91 至 180 天	58,707	135,628
181 至 365 天	105,629	73,339
超過 1 年	134,997	154,877
	<u>693,786</u>	<u>979,671</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 天至 180 天；及(ii)給予機電分類之客戶為 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。

於二零一三年十二月三十一日，如附註 2(i)所述，應收天津開發區財政局之政府補貼收入已悉數收取(二零一二年：港幣 190,415,000 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。

14. 其他應收款項、按金及預付款

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收出售一間附屬公司代價	(a)	37,975	123,305
信託貸款	(b)	25,316	184,957
應收補償金		148,678	—
其他		243,434	242,253
		<u>455,403</u>	<u>550,515</u>

附註：

- (a) 該金額代表於以前年度出售一間附屬公司應收之代價，且大部份款項已於本年度內償付。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，該金額代表透過一間中國金融機構(二零一二年：兩間中國金融機構)授予於中國一間與政府關連之借款人(二零一二年：兩間與政府關連之借款人)的一筆按固定利率計息之信託貸款(二零一二年：兩筆按固定利率計息之信託貸款)。於本年度內，一筆港幣 164,557,000 元之貸款已經償還。尚未償還的金額須於一年內償還，其採用之固定年利率為 6%(二零一二年：年利率介乎 6%至 6.66%)。

15. 信託存款

於二零一三年十二月三十一日，信託存款存入以天津為基地之三間金融機構(二零一二年：兩間金融機構)，存款期為從報告期末後 1 至 21 個月(二零一二年：2 至 12 個月)。該存款之年固定回報率為 4.7%至 9.0%(二零一二年：5.6%至 10.0%)。

超過一年期之合約賦予本集團於到期日前提早贖回權利。因此，該等存款已分類為流動資產。

16. 銀行貸款

本年度內，本集團籌借新的貸款港幣 1,153,165,000 元，及償還貸款港幣 1,588,554,000 元。

於二零一三年十二月三十一日，港幣 2,145,068,000 元之貸款須於一年內償還，並按年利率介乎 1.71%至 6.80%(二零一二年：1.70%至 7.22%)計息。

17. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30 天以內	310,269	501,408
31 至 90 天	283,766	371,657
91 至 180 天	464,031	319,209
超過 180 天	230,403	222,544
	<u>1,288,469</u>	<u>1,414,818</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。

於二零一三年，電力公司錄得收入約港幣 2,359,100,000 元，較去年港幣 2,292,900,000 元增加 2.9%。溢利約為港幣 28,000,000 元，較去年港幣 40,000,000 元減少 30%。溢利減少主要是由於經營成本及工資上漲導致毛利率下跌所致，惟部份為融資成本開支減少所抵銷，因相關之銀行貸款於二零一二年末已悉數償還。年內出售總電量約為 2,688,862,000 千瓦時，較去年增加 1.6%。

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 425,000 噸。

於二零一三年，自來水公司錄得收入約港幣 387,200,000 元，較去年增加 9%；並錄得虧損約港幣 4,500,000 元，較二零一二年虧損港幣 51,200,000 元有顯著改善。虧損減少是由於經營利潤率提升及投資收益增加所致。年內出售自來水總量約為 49,638,000 噸，較去年增加 6.3%。

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 105 個處理站。日輸送能力約為 30,000 噸蒸汽。

於二零一三年，熱電公司錄得收入約港幣 1,085,800,000 元及溢利約港幣 45,400,000 元，分別較二零一二年下降 3%及增加 32%。溢利增加主要是由於年內已悉數償還銀行貸款，令融資成本開支減少所致。年內出售蒸汽總量約為 4,036,000 噸，較去年下降 4.3%。

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。

於二零一三年，萬怡酒店錄得收入約港幣 117,400,000 元，較去年港幣 117,100,000 元增加 0.3%。溢利約為港幣 22,900,000 元，較二零一二年港幣 23,400,000 元減少 2.1%。平均入住率約為 87%，較去年上升 1%。

天津之酒店物業

於二零一三年六月二十八日，本集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣 351,953,000 元(相當於約港幣 445,510,000 元)出售忠正有限公司之全部權益，而忠正有限公司乃香港利時年有限公司之唯一股東，香港利時年有限公司則持有天津第一飯店有限公司(「第一飯店」)75%權益。第一飯店所持有之主要資產為天津之酒店物業。該出售完成前，其錄得虧損約港幣 8,400,000 元，主要為年內產生之費用及折舊等支出。

該出售已於二零一三年八月三十日完成，而本集團已確認收益約港幣 171,900,000 元。該交易之詳情已載於本公司於二零一三年六月二十八日刊發之公告。

機電

機電分類主要於中國從事製造和銷售液壓機、機械及水力發電設備，以及大型泵組的業務。

於二零一三年，機電分類錄得收入約港幣 1,002,500,000 元及溢利約港幣 19,800,000 元。該等業績包括搬遷獲得地方政府補償之收益淨額，抵銷了部份經營虧損。虧損主要因年內水力發電行業發展放緩、部份工程項目施工期出現調整，以及對部份建造合同之預計成本進行調整所致。

策略性及其他投資

釀酒業務

王朝酒業集團有限公司(「王朝酒業」)(股份代號：828)自二零一三年三月二十二日起停牌至今。誠如王朝酒業其後刊發之公告所載，對王朝酒業之若干交易進行之內部調查尚未完成，因此，就本綜合財務報表獲本董事會批准通過前，王朝酒業無法刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之任何財務資料。因此，就編制本綜合財務報表而言，本集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；及(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值。

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 23%至約港幣 22,108,800,000 元，而天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣 811,000,000 元，較去年增加 14.9%。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣 170,300,000 元，與二零一二年相比增加 14.9%。

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 19,680,600,000 元，與去年相比上升 17.9%。

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 317,600,000 元，與二零一二年相比下跌 8%。

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：2886)擁有8.28%股權。於二零一三年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣235,700,000元(二零一二年：約港幣218,300,000元)，約港幣17,400,000元之未變現公允價值收益(二零一二年：港幣24,800,000元)已於其他全面收益內確認。

於二零一三年七月二十五日，本集團與濱海投資之控股股東泰達香港置業有限公司(「泰達香港」)訂立股份借用協議(「該協議」)，以促使濱海投資發行可換股債券。根據該協議，本集團同意借出其持有的全部濱海投資股權(「該等股份」，即濱海投資8.28%股權投資)，讓泰達香港可於該協議期內行使該等股份及相關的投票權。於該協議期內，泰達香港將向本集團撥回該等股份之任何收入及分配。

展望

展望二零一四年，歐美經濟復甦步伐雖然緩慢，但越趨明顯。低息環境可望持續，有助各經濟體繼續邁向復甦。隨著中國經濟多項改革措施陸續開展，預期將推動內地經濟朝向中長期可持續增長之模式發展。在充滿競爭和挑戰的環境下，本公司將憑藉穩固業務基礎及財務實力，應對未來各種考驗，並將努力加快推進業務整合工作。我們對未來充滿信心。

流動資金及資本來源分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣4,800,400,000元及港幣2,145,100,000元(二零一二年十二月三十一日：分別為港幣4,222,100,000元及港幣2,559,400,000元)，而所有銀行貸款(二零一二年：約港幣565,900,000元)將於一年內到期。

於二零一三年十二月三十一日未償還銀行貸款合共港幣2,145,100,000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1.4%之浮動利率計息。餘下人民幣115,000,000元(相當於約港幣145,100,000元)之銀行貸款為定息債項，年利率為3.12%至6.80%。於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額內93%(二零一二年十二月三十一日：78%)以港幣結算，7%(二零一二年十二月三十一日：22%)以人民幣結算。

於二零一三年十二月三十一日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為20%(二零一二年：約為25%)。

於二零一三年十二月十日，本公司與一組銀團簽訂港幣2,550,000,000元之有期貸款之融資協議，為期六十個月(除非於該融資協議簽訂之日起計的第三十六個月不獲貸方延期)。於二零一四年一月三十日，港幣2,000,000,000元已被動用償還上一筆有期貸款。餘下資金已運用於本公司之一般營運資金。

於本年度，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

年末，本集團合共聘用約 2,800 名員工，其中約 440 人為管理人員，901 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

於二零一三年十二月三十一日，受限制銀行存款約港幣 212,300,000 元已抵押作為約港幣 357,000,000 元應付票據之抵押品。

末期股息

董事會建議向於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 6.63 港仙(二零一二年：無)。待股東於本公司將於二零一四年六月五日舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月十四日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年六月三日(星期二)至二零一四年六月五日(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二零一四年五月三十日(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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

本公司將於二零一四年六月十一日(星期三)至二零一四年六月十三日(星期五)(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二零一四年六月十日(星期二)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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

獨立核數師報告摘錄

本公司的核數師對其就本集團截至二零一三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 19(a)所載，於本報告日期，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 48)尚未刊發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之任何財務資料。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團未能(i)按權益會計法核算其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之業績及其應佔王朝酒業於二零一三年十二月三十一日之資產淨值；(ii)評估計提於王朝酒業權益之任何需要進行的減值；及(iii)披露王朝酒業之財務資料概要。故此，貴集團未能履行香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第 28 號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」及香港財務報告準則第 12 號「其他實體之權益披露」之規定，此項準則要求對於聯營公司之投資採用權益會計法列賬及其減值評估，以及聯營公司在此期間及比較期間之相關披露資料。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團乃按權益會計法核算其應佔王朝酒業之虧損，並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，根據貴公司董事作出之最佳估計，於王朝酒業權益之賬面值確認減值虧損。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該年度之虧損及扣除王朝酒業於二零一二年十二月三十一日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。再考慮到所需王朝酒業之財務資料概要沒有根據香港會計準則第 28 號披露的事實，致使吾等對該等綜合財務報表之審核提出保留意見。

對確定截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表偏離上述規定之具體影響，就吾等而言並不切實可行。

保留意見

吾等認為，除保留意見的基準段落中確定事項外，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二零一三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

於截至二零一三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守則(「管治守則」)之守則條文，惟以下偏離事項除外：

管治守則之守則條文第 A.1.1 條規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季舉行一次。年內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全體董事以書面決議案方式作出。

管治守則之守則條文第 A.6.7 條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司獨立非執行董事黃紹開先生因已安排其他事務，故未能出席於二零一三年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。

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二零一三年十二月三十一日止之年度業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至二零一三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損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況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，香港審閱委聘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

二零一三年年報將於二零一四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，二零一四年三月二十七日

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、張文利先生、王志勇先生、段剛先生、崔荻博士、郝非非先生、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