

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)

截至二零二五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 3,196,199,000 元（二零二四年：港幣 3,359,416,000 元）。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣 427,942,000 元（二零二四年：港幣 548,069,000 元）。
- 不計算來自按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具派發的特別股息約港幣 305,076,000 元，本公司擁有人應佔經常性溢利約港幣 320,509,000 元（二零二四年：約港幣 298,539,000 元，未計及一間聯營公司權益被攤薄所產生之一次性收益及出售一間聯營公司錄得之收益），較二零二四年增加 7.4%。
- 每股基本盈利為 39.89 港仙（二零二四年：51.09 港仙）。
- 建議末期股息為每股 8.82 港仙（二零二四年：每股 8.82 港仙），連同已派付之中期股息，全年總股息為每股 14 港仙（二零二四年：每股 14 港仙）。

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」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	2	3,196,199	3,359,416
銷售成本		<u>(2,258,196)</u>	<u>(2,372,308)</u>
毛利		938,003	987,108
其他收入	3	542,740	291,862
其他收益及虧損，淨額	4	61,193	354,353
銷售及分銷支出		(426,253)	(449,481)
一般及行政支出		(454,745)	(428,524)
其他營運支出		(175,630)	(167,810)
財務費用	5	(95,216)	(120,730)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利		<u>441,234</u>	<u>419,176</u>
稅前溢利		831,326	885,954
稅項支出	6	<u>(76,215)</u>	<u>(84,789)</u>
年度溢利	7	<u><u>755,111</u></u>	<u><u>801,165</u></u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		427,942	548,069
少數股東權益		<u>327,169</u>	<u>253,096</u>
		<u><u>755,111</u></u>	<u><u>801,165</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u><u>39.89</u></u>	<u><u>51.09</u></u>
攤薄		<u><u>39.88</u></u>	<u><u>51.09</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年度溢利	<u>755,111</u>	<u>801,165</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	(540,669)	(318,354)
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 應佔採用權益法入賬的投資其他全面收益	135,573	46,298
– 按公允價值透過其他全面收益列賬之 儲備，稅後淨額	7,888	8,399
貨幣換算差額		
– 本集團	260,190	(244,149)
– 採用權益法入賬的投資	<u>132,619</u>	<u>(119,094)</u>
年度其他全面支出	<u>(4,399)</u>	<u>(626,900)</u>
年度全面收益總額	<u><u>750,712</u></u>	<u><u>174,265</u></u>
應佔全面收益（支出）：		
本公司擁有人	578,535	226,410
少數股東權益	<u>172,177</u>	<u>(52,145)</u>
	<u><u>750,712</u></u>	<u><u>174,265</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,052,844	2,125,789
土地使用權		472,959	474,088
投資物業		186,822	190,205
採用權益法入賬的投資	10	6,248,845	6,064,989
商譽		79,403	77,323
無形資產		46,090	47,121
按公允價值透過損益列賬之財務資產		70,961	32,159
應收融資租賃款項		114,345	96,540
已付收購物業、廠房及設備之按金		12,705	10,198
遞延稅項資產		88,890	78,412
按公允價值透過其他全面收益列賬之 權益工具	11	1,760,340	2,265,620
三個月以上到期之定期存款		2,614,037	238,734
		13,748,241	11,701,178
流動資產			
存貨		344,302	304,722
應收採用權益法入賬的投資款項		13,167	16,086
應收最終控股公司款項		275	183
應收關連公司款項		127,002	99,926
合約資產		62,809	156,706
應收融資租賃款項		–	14,910
應收貨款	12	1,439,282	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	12	389,248	426,410
按公允價值透過損益列賬之財務資產		883,799	653,229
結構性存款	13	449,456	347,394
信託存款	14	1,107,497	1,036,909
受限制銀行存款		70,131	119,178
三個月以上到期之定期存款		1,305,397	2,379,043
現金及現金等價物		2,811,065	3,535,113
		9,003,430	10,491,671
總資產		22,751,671	22,192,849

綜合財務狀況表 (續)
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
權益			
本公司擁有人			
股本	15	5,136,285	5,136,285
儲備		7,889,449	7,456,212
		<u>13,025,734</u>	<u>12,592,497</u>
少數股東權益		4,896,358	4,862,796
		<u>17,922,092</u>	<u>17,455,293</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		7,595	13,633
銀行貸款		1,741,936	24,597
遞延稅項負債		67,044	205,253
		<u>1,816,575</u>	<u>243,483</u>
流動負債			
應付貨款	16	479,920	444,637
其他應付款項及應計費用	17	1,297,722	1,174,570
應付關連公司款項		157,570	141,058
合約負債		768,412	670,645
租賃負債		7,840	10,499
銀行貸款		238,760	1,965,216
即期稅項負債		62,780	87,448
		<u>3,013,004</u>	<u>4,494,073</u>
總負債		<u>4,829,579</u>	<u>4,737,556</u>
總權益及負債		<u>22,751,671</u>	<u>22,192,849</u>
流動資產淨額		<u>5,990,426</u>	<u>5,997,598</u>
總資產減流動負債		<u>19,738,667</u>	<u>17,698,776</u>

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，而截至二零二四年十二月三十一日止年度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。該公司直至二零二四年十二月二十五日止為本集團採用權益法入賬的投資。於該日，藥研院其中一名股權持有人完成單方面注資，本集團失去對藥研院的重大影響力，自此藥研院為本集團按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具。本年度，此分類並無確認藥研院的任何損益。

(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)

分類收入及業績

截至二零二五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	1,263,931	1,664,753	136,524	130,991	-	-	3,196,199
經營(虧損)溢利(未計利息)	(26,508)	444,189	28,354	(90,716)	-	-	355,319
利息收入	22,963	63,808	30	368	-	-	87,169
財務費用	-	(8,680)	-	-	-	-	(8,680)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利	62,826	-	-	-	139,994	238,414	441,234
稅前溢利(虧損)	59,281	499,317	28,384	(90,348)	139,994	238,414	875,042
稅項(支出)抵免	(6,354)	(51,980)	130	(1)	-	-	(58,205)
分類業績							
- 年度溢利(虧損)	52,927	447,337	28,514	(90,349)	139,994	238,414	816,837
少數股東權益	480	(292,896)	-	15,594	-	(41,150)	(317,972)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	53,407	154,441	28,514	(74,755)	139,994	197,264	498,865
分類業績							
- 年度溢利(虧損)包括： 折舊及攤銷	45,354	102,396	13,604	22,740	-	-	184,094

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

2. 分類資料 (續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年度溢利之對賬		
須予呈報分類總額	816,837	857,937
公司及其他 (附註(ii))	<u>(61,726)</u>	<u>(56,772)</u>
年度溢利	<u><u>755,111</u></u>	<u><u>801,165</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307,173,000元及港幣956,758,000元 (二零二四年: 分別為港幣304,294,000元及港幣1,139,455,000元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣102,126,000元 (二零二四年: 港幣191,596,000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

於二零二五年十二月三十一日

	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>4,299,213</u>	<u>7,982,466</u>	<u>467,661</u>	<u>475,295</u>	<u>3,879,534</u>	<u>849,576</u>	<u>17,953,745</u>	<u>4,797,926</u>	<u>22,751,671</u>
分類負債	<u>1,388,166</u>	<u>1,067,372</u>	<u>14,603</u>	<u>833,761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,303,902</u>	<u>1,525,677</u>	<u>4,829,579</u>

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>

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國	3,059,675	3,225,190
香港	<u>136,524</u>	<u>134,226</u>
	<u>3,196,199</u>	<u>3,359,416</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國	8,724,422	8,595,713
香港	<u>375,246</u>	<u>394,000</u>
	<u>9,099,668</u>	<u>8,989,713</u>

3. 其他收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息收入	185,631	237,322
政府補助	5,483	11,577
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	338,767	10,722
租金收入扣除費用，淨額	2,389	4,036
銷售廢料	1,530	869
融資租賃利息收入	3,937	5,613
雜項	<u>5,003</u>	<u>21,723</u>
	<u>542,740</u>	<u>291,862</u>

4. 其他收益及虧損，淨額

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售／撤銷物業、廠房及設備之 （虧損）收益淨額		(428)	164
一間聯營公司權益被攤薄所產生之收益	(a)	–	350,233
出售一間聯營公司之收益	(b)	–	78,138
匯兌收益（虧損）淨額		8,315	(8,139)
減值虧損撥回（撥備）：			
– 應收貨款		34,554	(55,342)
– 合約資產		2,045	(4,431)
– 其他應收款項		(1,420)	1,501
– 應收融資租賃款項		(54)	1,468
投資物業之公允價值減少		(8,111)	(12,453)
持作交易之財務資產公允價值收益淨額			
– 上市		3,389	1,738
– 非上市		22,903	1,476
		<u>61,193</u>	<u>354,353</u>

附註：

- (a) 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。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導致本集團在截至二零二四年十二月三十一日止年度的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）。
- (b) 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。

5. 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款利息	94,633	120,058
租賃負債利息	583	672
	<u>95,216</u>	<u>120,730</u>

6. 稅項支出

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	68,765	66,984
過往年度撥備不足（超額）	21,206	(4,857)
遞延稅項	<u>(13,756)</u>	<u>22,662</u>
	<u>76,215</u>	<u>84,789</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。

本集團在若干適用第二支柱規則的司法管轄區開展業務。由於本集團在幾乎所有開展業務的司法管轄區的實際稅率均高於 15%，因此由此產生的額外稅項對本集團而言並不重大，故本集團未就其涉及第二支柱所得稅事項作出任何披露。

7. 年度溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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）	658,504	693,544
已確認為支出之存貨成本	1,819,670	1,762,580
折舊		
– 計入銷售成本列支	134,131	111,879
– 計入行政支出列支	50,842	56,679
– 計入銷售支出列支	360	380
– 計入其他營運支出列支	9,136	7,051
土地使用權折舊	6,489	5,578
無形資產攤銷	2,200	4,929
短期租賃開支		
– 廠房、管道及網絡	10,671	21,576
– 土地及樓宇	5,907	4,158
核數師酬金		
– 審核服務	7,706	8,874
– 非審核服務	2,410	2,505
研發費用計入其他營運支出列支	<u>161,448</u>	<u>167,796</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	427,942	548,069
天津力生製藥股份有限公司（「力生製藥」） 受限制股份激勵計劃的具攤薄性潛在普通股之影響	<u>(134)</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>427,808</u>	<u>548,069</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>

計算上述截至二零二四年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並無包括力生製藥發行之未歸屬受限制股份，因其沒有攤薄影響。

9. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
– 已派付二零二五年中期股息 每股普通股5.18港仙 (二零二四年：每股普通股5.18港仙)	55,569	55,569
– 已派付二零二四年末期股息 每股普通股8.82港仙 (二零二三年：每股普通股8.80港仙)	<u>94,618</u>	<u>94,404</u>
	<u>150,187</u>	<u>149,973</u>

董事會已建議宣派截至二零二五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（二零二四年：每股普通股 8.82 港仙），金額約為港幣 94,618,000 元（二零二四年：港幣 94,618,000 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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	3,879,534	3,716,230
– 在中國非上市股份		
– 奧的斯中國	849,576	928,920
– 泰達電力	1,519,735	1,419,839
	<u>6,248,845</u>	<u>6,064,989</u>

11. 按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
股本證券			
上市，按市值	(a)	85,781	84,228
非上市	(b), (c), (d)	1,674,559	2,181,392
		<u>1,760,340</u>	<u>2,265,620</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%（二零二四年：4.20%）權益，濱海投資於聯交所主板上市。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣68,512,000元（二零二四年：港幣66,770,000元）及未變現公允價值收益港幣1,742,000元（二零二四年：虧損港幣12,561,000元）已於其他全面收益內確認。

- (b) 非上市證券主要指本集團於天士力生物醫藥產業集團有限公司（「天士力集團」）之12.15%（二零二四年：12.15%）權益及藥研院之31.05%（二零二四年：31.05%）權益。天士力集團為中國一間綜合企業，其主要資產包括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4。

11. 按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具 (續)

- (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）。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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貨款	1,251,422	1,158,105
以票據支持的應收貨款	187,860	243,757
應收貨款總額	1,439,282	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	389,248	426,410
	1,828,530	1,828,272

本集團應收貨款（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
30天以內	353,579	196,441
31至90天	173,313	293,212
91至180天	203,187	236,725
181至365天	203,156	393,547
超過1年	506,047	281,937
	1,439,282	1,401,862

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團於四間中國持牌商業銀行（二零二四年：七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十一個月（二零二四年：一至三個月）。結構性存款之預期年利率為0.1%至4.4%（二零二四年：1.1%至2.6%），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

於二零二五年十二月三十一日，以人民幣計價之信託存款存入中國之一間金融機構（二零二四年：兩間金融機構），存款期為自報告期末後起計六至十二個月（二零二四年：六至十二個月）。該等存款預期年度回報率為3.5%至4.0%（二零二四年：年度回報率為4.0%）。

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： 於二零二四年一月一日、二零二四年及 二零二五年十二月三十一日	<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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
30天以內	145,903	144,080
31至90天	89,695	39,073
91至180天	68,810	35,765
超過180天	<u>175,512</u>	<u>225,719</u>
	<u>479,920</u>	<u>444,637</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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應計費用	764,988	590,970
其他應付款項	<u>532,734</u>	<u>583,600</u>
	<u>1,297,722</u>	<u>1,174,570</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（二零二四年：325,000 噸）。

自來水公司收入約為港幣 307,200,000 元，較二零二四年的港幣 304,300,000 元增長 1%。自來水公司溢利約為港幣 26,100,000 元，較去年港幣 17,300,000 元增長 50.9%。收入及溢利增長主要源於銷量提升及營運效率改善，從而實現更佳成本控制與改善毛利。年內自來水公司銷售總量約為 45,549,000 噸，較去年增長 1.5%。

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 576 公里（二零二四年：549 公里）之管道及逾 120 個處理站（二零二四年：120 個處理站）。日輸送能力約為 30,000 噸蒸汽。

於二零二五年，熱電公司錄得收入約為港幣 956,700,000 元，較去年港幣 1,139,400,000 元下降 16%。熱電公司錄得虧損約港幣 36,000,000 元，較二零二四年溢利港幣 24,700,000 元減少港幣 60,700,000 元。收入下降主要由於政府補貼收入減少港幣 89,500,000 元，以及年度蒸汽銷售量下降所致。此對溢利的影響，部份被營運效率改善從而降低營運費用所抵銷。年內蒸汽銷售總量約為 2,958,000 噸，較去年減少 9.7%。

電力

於二零二五年十二月三十一日，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 1,360,000 千伏安。

於本年度內，泰達電力之收入約為港幣 2,477,600,000 元，較去年上升 3.3%。泰達電力為本集團貢獻溢利約港幣 62,800,000 元，較二零二四年港幣 57,500,000 元上升 9.2%。本年度內出售總電量約為 3,154,400,000 千瓦時，較去年增長 2%。

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」）（按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具）持有之 31.05% 權益參與新藥技術及新產品的研發業務。

於二零二五年，醫藥分類之收入約為港幣 1,664,800,000 元，較去年港幣 1,609,700,000 元增長 3.4%。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 1,508,600,000 元，較去年港幣 1,454,900,000 元增長 3.7%。銷售包裝材料之收入約為港幣 156,200,000 元，較二零二四年港幣 154,800,000 元增長 0.9%。

醫藥分類的溢利約為港幣 447,300,000 元，而去年為港幣 443,300,000 元。若不計入天士力生物醫藥產業集團有限公司（「天士力集團」）派發的特別股息港幣 305,100,000 元，醫藥分類的利潤約為港幣 142,200,000 元，按前述同比基準，二零二四年之溢利約為港幣 15,000,000 元。此業績表現主要得益於藥品業務毛利增加，歸因於營銷策略調整帶來的利潤率改善，以及不再應佔藥研院的虧損業績所致，惟部份被年內一般及行政開支與研發成本上升所抵銷。

於二零二四年二月一日，本集團完成收購江西青春康源製藥有限公司（「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買賣協議的相關條款，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。

於二零二五年，萬怡酒店錄得收入約港幣 136,500,000 元，較去年港幣 134,200,000 元增長 1.7%。來自營運萬怡酒店的利潤由二零二四年的港幣 18,100,000 元上升 57.5%至約港幣 28,500,000 元。平均房價略有提升，平均入住率約達 91.7%，較去年增加兩個百分點。

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。

於二零二五年，機電業務收入約為港幣 131,000,000 元，較去年減少 23.7%。機電業務虧損約為港幣 90,300,000 元，而二零二四年則錄得虧損港幣 126,700,000 元。虧損減少主要由於行政開支減少及撥回合約資產減值虧損，惟部份被收入減少及年內若干已完成之工程合約的經營利潤率收窄所抵銷。本集團將持續審視機電業務的營運表現，並慎重評估對其業務重組的潛在裨益。

策略性及其他投資

港口服務

於二零二五年十二月三十一日，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 14,466,800,000 元，與去年相比增加 5.5%。

於二零二五年，天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣 666,600,000 元。天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣 140,000,000 元，與去年相比減少 2.9%。

升降機及扶手電梯

於二零二五年十二月三十一日，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 11.2% 至約港幣 16,542,200,000 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 197,300,000 元，較二零二四年下降 14.7%。

於濱海投資有限公司之投資

於二零二五年十二月三十一日，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 68,500,000 元（二零二四年：約港幣 66,800,000 元），約港幣 1,700,000 元之未變現公允價值收益（二零二四年：未變現公允價值虧損港幣 12,500,000 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

於二零二五年十二月三十一日，本集團於天士力集團擁有 12.15% 股權，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 257,164,534 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 17.21%。天士力醫藥主要於中國從事研發、製造及分銷醫藥產品。

於二零二五年十二月三十一日，於天士力集團之投資的公允價值約為港幣 850,900,000 元（二零二四年：約港幣 1,272,700,000 元），佔本集團資產總值約 3.7%，於該日，公允價值虧損連同匯兌影響約港幣 421,800,000 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 331,600,000 元（二零二四年：港幣 4,000,000 元）。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

展望二零二六年，世界經濟在高度不確定性中前行，地緣政治衝突與國際經貿摩擦持續，外部環境面臨複雜嚴峻的挑戰。中國經濟已邁入新發展階段，長期向好的基本面和內在支撐條件依然穩固。在各項政策措施協同推動下，中國經濟有望持續保持平穩發展。

本集團將憑藉堅實根基及穩健財務實力，積極應對複雜環境挑戰。在確保現有業務穩中求進的基礎上，持續深化轉型升級與創新驅動發展，積極融入天津市國企深化改革行動，主動謀劃並把握新機遇。

流動資金、資本來源及主要風險

於二零二五年十二月三十一日，本集團之手頭現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣 6,800,600,000 元及港幣 1,980,700,000 元（二零二四年：分別約為港幣 6,272,100,000 元及港幣 1,989,800,000 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 238,800,000 元（二零二四年：港幣 1,965,200,000 元）之銀行貸款將於一年內到期。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與香港的商業銀行訂立一項循環貸款融資及一項為期三年的定期貸款融資，向本集團提供合共港幣 1,820,000,000 元的貸款融資，利率根據有關利息期間內香港銀行同業拆息加 1.5%至 1.6%不等之浮動利率計息。於二零二五年十二月三十一日，按貸款總額相對股東權益計算之資產負債比率約為 15.2%（二零二四年：約 15.8%）。

於二零二五年十二月三十一日，未償還銀行貸款合共港幣 1,980,700,000 元，港幣 1,906,000,000 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 1,706,000,000 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 67,500,000 元（相當於約港幣 74,700,000 元）之銀行貸款為定息債項，年利率為 2.8%至 3.1%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額之 96%（二零二四年：96%）以港幣結算，4%（二零二四年：4%）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

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用約 2,796 名員工（二零二四年：2,729 名），其中約 244 人（二零二四年：259 人）為管理人員，及 990 人（二零二四年：894 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。截至二零二五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（二零二四年：無）。

資產押記

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押受限制銀行存款港幣 70,100,000 元（二零二四年：港幣 119,200,000 元）予金融機構作為一般銀行信貸額度之抵押品。

訴訟

如本公司二零二四年年報所披露（其中所定義詞於本處使用時具有相同涵義），天津高級人民法院已撤銷中央製藥及代理人雙方提出的上訴。因此，原判決維持不變且已終局確定。本集團管理層維持原有觀點，認為該訴訟對本集團財務狀況並無重大不利影響。

末期股息

董事會建議向於二零二六年七月九日（星期四）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股8.82港仙（二零二四年：每股8.82港仙）。待股東於本公司將於二零二六年六月二十三日（星期二）舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二六年七月三十一日（星期五）派付。

該末期股息連同於二零二五年十月三十一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（二零二四年：每股14港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年六月十七日（星期三）至二零二六年六月二十三日（星期二）（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。有權出席本公司股東週年大會並於會上投票的記錄日期將為二零二六年六月二十三日（星期二）。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二零二六年六月十六日（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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司將於二零二六年七月六日（星期一）至二零二六年七月九日（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。有權享有建議末期股息的記錄日期將為二零二六年七月九日（星期四）。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二零二六年七月三日（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證券登記有限公司，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

於截至二零二五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

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內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*（「企管守則」）的守則條文，惟偏離企管守則之守則條文第 C.5.1條，其規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行三次常規會議，以審議及批准（其中包括）本集團之全年業績及中期業績。為及時及有效地處理本公司事務，在本公司組織章程細則允許下，若干董事會批准乃透過書面決議案方式獲得，概無涉及任何大股東或董事而董事會認為存有重大利益衝突的事項以書面決議案方式處理。管理層亦透過電子方式（例如電郵及微信群）定期向董事會匯報本集團的主要財務及營運表現。因此，董事會認為已採取充分措施確保董事之間的溝通有效進行，使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。

董事會將持續制定、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。

* 自二零二五年七月一日起生效的企管守則修訂，將適用於自二零二五年七月一日或之後開始的財政年度的企業管治報告及年報。就本公告而言，本公司參照此前生效的企管守則。

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截至二零二五年十二月三十一日止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二零二五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

載於就截至二零二五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

二零二五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，二零二六年三月三十日

於本公告日期，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