



天津發展 控股有限公司

TIANJIN DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

股份代號：882

中期報告

2023

目錄

公司資料	2
業務架構	3
簡明綜合損益表	5
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	9
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論及分析	38
其他資料	46
簡明綜合財務報表的審閱報告	53

董事會

執行董事

王剛先生(主席)

李曉廣博士(總經理)

滕飛先生

(於二零二三年三月三十日獲委任)

莊啟飛先生

(於二零二三年三月三十日辭任)

非執行董事

孫利軍先生

(於二零二三年三月三十日獲委任)

崔小飛先生

(於二零二三年三月三十日辭任)

張永銳先生

(於二零二三年六月二十一日退任)

獨立非執行董事

伍綺琴女士

黃紹開先生

樓家強先生

(於二零二三年三月三十日獲委任)

冼漢迪先生

(於二零二三年三月三十日獲委任)

鄭漢鈞博士

(於二零二三年六月二十一日退任)

麥貴榮先生

(於二零二三年六月二十一日退任)

陸海林博士

(於二零二三年六月二十一日退任)

授權代表

王剛先生

李曉廣博士

公司秘書

李雪夷小姐

註冊辦事處

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

36樓7-13室

電話：(852) 2162 8888

傳真：(852) 2311 0896

電郵：ir@tianjindev.com

網址：www.tianjindev.com

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

股份代號

香港聯交所：882

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中信銀行(國際)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司，香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

恆生銀行有限公司

天津發展控股有限公司



公用設施

公司名稱	持股比例	主要業務
天津泰達津聯自來水有限公司	91.41%	於天津開發區供應自來水
天津泰達津聯熱電有限公司	90.94%	於天津開發區供應蒸汽
天津泰達電力有限公司	47.09%	於天津開發區供應電力

醫藥

公司名稱	持股比例	主要業務
天津宜藥印務有限公司	43.55%	藥品包裝設計、製造及印刷
天津力生製藥股份有限公司	34.12%	製造及銷售化學藥
天津藥物研究院有限公司	23.45%	研發新藥技術及新藥產品

酒店

公司名稱	持股比例	主要業務
津聯置業有限公司	100%	經營香港萬怡酒店

機電

公司名稱	持股比例	主要業務
天津市天發重型水電設備製造有限公司	82.74%	製造及銷售水力發電設備

策略性及其他投資

公司名稱	持股比例	主要業務
天津港發展控股有限公司	21%	於天津提供港口服務
奧的斯電梯(中國)投資有限公司	16.55%	生產及銷售升降機及扶手電梯

附註：上述持股百分比指本集團於有關公司或公司集團所持之實益股權。本集團持有天津力生製藥股份有限公司之實益股權已考慮庫存股份項下的股權權益，視其猶如已賦予相關僱員受限制股份激勵計劃項下庫存股份的擁有權。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	1,830,477	1,963,837
銷售成本		(1,229,454)	(1,380,219)
毛利		601,023	583,618
其他收入	4	143,851	198,866
其他收益及虧損，淨額	5	(9,751)	(118,162)
銷售及分銷支出		(235,093)	(231,933)
一般及行政支出		(199,552)	(198,828)
其他營運支出		(87,387)	(90,016)
財務費用		(44,543)	(25,675)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及 合營企業淨溢利		348,173	294,269
稅前溢利		516,721	412,139
稅項支出	6	(34,408)	(40,195)
期間溢利	7	482,313	371,944
應佔溢利：			
本公司擁有人		371,509	272,476
少數股東權益		110,804	99,468
		482,313	371,944
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		34.63	25.40
攤薄		34.63	25.40

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利	482,313	371,944
其他全面收益(支出)		
將不會重新分類至損益之項目：		
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	342,800	(400,033)
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	(52,205)	60,344
應佔採用權益法入賬的投資其他全面收益(支出)		
— 按公允價值透過其他全面收益列賬之儲備， 稅後淨額	1,988	(6,587)
貨幣換算差額		
— 本集團	(322,100)	(450,065)
— 採用權益法入賬的投資	(199,673)	(288,804)
期間其他全面支出	(229,190)	(1,085,145)
期間全面收益(支出)總額	253,123	(713,201)
應佔全面收益(支出)：		
本公司擁有人	110,977	(385,416)
少數股東權益	142,146	(327,785)
	253,123	(713,201)

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	2,136,190	2,264,579
土地使用權	10	480,148	490,418
投資物業	10	211,713	218,589
採用權益法入賬的投資	11	6,859,111	6,743,298
無形資產		810	1,081
應收融資租賃款項		14,656	127,248
已付收購物業、廠房及設備之按金		3,584	2,572
遞延稅項資產		74,374	80,845
按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具	12	1,578,552	1,281,781
		11,359,138	11,210,411
流動資產			
存貨		336,348	340,265
應收採用權益法入賬的投資款項		12,847	13,425
應收最終控股公司款項		1,438	1,131
應收關連公司款項		62,414	62,879
合約資產		142,147	114,250
應收融資租賃款項		107,825	–
應收貨款	13	1,488,500	1,371,974
其他應收款項、按金及預付款	13	1,085,590	192,012
按公允價值透過損益列賬之財務資產	14	356,221	487,559
結構性存款	15	54,230	–
信託存款	16	1,083,099	1,133,865
受限制銀行存款		473,867	178,853
三個月以上到期之定期存款		2,504,392	2,498,153
現金及現金等價物		2,466,965	3,661,450
		10,175,883	10,055,816
總資產		21,535,021	21,266,227

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人			
股本		5,136,285	5,136,285
儲備		6,933,581	6,879,701
		12,069,866	12,015,986
少數股東權益		4,528,974	4,413,294
總權益		16,598,840	16,429,280
負債			
非流動負債			
租賃負債		5,556	10,257
銀行貸款	17	1,708,186	1,564,639
遞延稅項負債		200,537	158,992
		1,914,279	1,733,888
流動負債			
應付貨款	18	799,431	842,894
其他應付款項及應計費用		1,241,837	1,221,556
應付關連公司款項		178,610	204,814
合約負債		618,016	742,573
租賃負債		8,847	8,319
銀行貸款	17	100,000	-
即期稅項負債		75,161	82,903
		3,021,902	3,103,059
總負債		4,936,181	4,836,947
總權益及負債		21,535,021	21,266,227
流動資產淨額		7,153,981	6,952,757
總資產減流動負債		18,513,119	18,163,168

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人				少數	
	股本	其他儲備	保留盈利	小計	股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	5,136,285	831,936	6,930,472	12,898,693	4,976,965	17,875,658
期間溢利	-	-	272,476	272,476	99,468	371,944
期間其他全面支出	-	(657,892)	-	(657,892)	(427,253)	(1,085,145)
期間全面(支出)收益總額	-	(657,892)	272,476	(385,416)	(327,785)	(713,201)
股息(附註9)	-	-	(59,002)	(59,002)	(38,720)	(97,722)
其他	-	1,509	-	1,509	-	1,509
	-	1,509	(59,002)	(57,493)	(38,720)	(96,213)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	5,136,285	175,553	7,143,946	12,455,784	4,610,460	17,066,244
於二零二三年一月一日(經審核)	5,136,285	(296,361)	7,176,062	12,015,986	4,413,294	16,429,280
期間溢利	-	-	371,509	371,509	110,804	482,313
期間其他全面(支出)收益	-	(260,532)	-	(260,532)	31,342	(229,190)
期間全面(支出)收益總額	-	(260,532)	371,509	110,977	142,146	253,123
股息(附註9)	-	-	(59,002)	(59,002)	(30,117)	(89,119)
附屬公司受限制股份激勵計劃下之 以股份為基礎之付款儲備	-	-	-	-	3,203	3,203
儲備內轉撥	-	2,067	(2,067)	-	-	-
其他	-	1,905	-	1,905	448	2,353
	-	3,972	(61,069)	(57,097)	(26,466)	(83,563)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	5,136,285	(552,921)	7,486,502	12,069,866	4,528,974	16,598,840

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
營運業務(所用)所得現金淨額	(960,310)	295,748
投資活動(所用)所得現金淨額	(332,296)	562,203
融資活動所得(所用)現金淨額	147,367	(98,441)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,145,239)	759,510
於一月一日之現金及現金等價物	3,661,450	3,998,814
外匯匯率變動影響	(49,246)	(163,762)
於六月三十日之現金及現金等價物	2,466,965	4,594,562

簡明綜合財務報表附註

1. 編制基準

天津發展控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編制。

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料之截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟均源自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表的其他資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長提交截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司核數師已就該等綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表依照歷史成本基準編制，惟投資物業及若干金融工具乃按公允價值計量(如適用)則除外。

除應用由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零二三年六月三十日止六個月的該等簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與編制本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

2. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期內，本集團已就編制本集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第 17 號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月之 香港財務報告準則第 17 號(修訂))	保險合約
香港會計準則第 1 號及香港財務報告 準則實務報告第 2 號(修訂)	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號(修訂)	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號(修訂)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號(修訂)	國際稅務改革 — 第二支柱規則範本

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

3. 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(「**天津開發區**」)為工商及住宅用戶供應自來水和熱能賺取收入，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。

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

(b) 醫藥

此分類通過於中國生產及銷售醫藥產品以及藥品包裝設計、製造及印刷賺取收入，而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。藥研院為本集團採用權益法入賬之投資。

(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以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。

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

收入按貨品及服務類別之分類

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	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	總額 港幣千元
貨品或服務類別					
公用設施					
自來水	153,044	-	-	-	153,044
熱能	703,251	-	-	-	703,251
	856,295	-	-	-	856,295
醫藥					
製造及銷售醫藥產品	-	737,944	-	-	737,944
藥品包裝設計、製造及印刷	-	95,446	-	-	95,446
	-	833,390	-	-	833,390
酒店	-	-	60,426	-	60,426
機電					
製造及銷售水力發電設備及 大型泵組	-	-	-	80,366	80,366
	856,295	833,390	60,426	80,366	1,830,477
確認收入的時間					
時點確認	856,295	833,390	-	-	1,689,685
隨時間確認	-	-	60,426	80,366	140,792
	856,295	833,390	60,426	80,366	1,830,477

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

收入按貨品及服務類別之分類(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	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	總額 港幣千元
貨品或服務類別					
公用設施					
自來水	154,356	-	-	-	154,356
熱能	800,347	-	-	-	800,347
	954,703	-	-	-	954,703
醫藥					
製造及銷售醫藥產品	-	737,037	-	-	737,037
藥品包裝設計、製造及印刷	-	82,404	-	-	82,404
	-	819,441	-	-	819,441
酒店					
	-	-	40,337	-	40,337
機電					
製造及銷售水力發電設備及大型泵組	-	-	-	149,356	149,356
	954,703	819,441	40,337	149,356	1,963,837
確認收入的時間					
時點確認	954,703	819,441	-	-	1,774,144
隨時間確認	-	-	40,337	149,356	189,693
	954,703	819,441	40,337	149,356	1,963,837

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

分類收入及業績

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	營運分類 總計 港幣千元
分類收入							
— 外部客戶	856,295	833,390	60,426	80,366	-	-	1,830,477
經營溢利(虧損)(未計利息)	16,561	102,574	12,160	(22,846)	-	-	108,449
利息收入	19,066	23,286	32	543	-	-	42,927
財務費用	-	(154)	-	-	-	-	(154)
應佔採用權益法入賬的 聯營公司及合營企業 淨溢利(虧損)	29,437	(25,761)	-	-	99,832	244,665	348,173
稅前溢利(虧損)	65,064	99,945	12,192	(22,303)	99,832	244,665	499,395
稅項(支出)抵免	(842)	(20,569)	-	553	-	-	(20,858)
分類業績							
— 期間溢利(虧損)	64,222	79,376	12,192	(21,750)	99,832	244,665	478,537
少數股東權益	(3,070)	(62,012)	-	3,770	-	(42,229)	(103,541)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	61,152	17,364	12,192	(17,980)	99,832	202,436	374,996
分類業績							
— 期間溢利(虧損)包括： 折舊及攤銷	34,229	42,219	7,148	12,747	-	-	96,343

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	營運分類 總計 港幣千元
分類收入							
— 外部客戶	954,703	819,441	40,337	149,356	-	-	1,963,837
經營溢利(未計利息)	13,327	40,721	3,246	9,878	-	-	67,172
利息收入	22,664	74,107	-	1,788	-	-	98,559
財務費用	-	(537)	-	(7,047)	-	-	(7,584)
應佔採用權益法入賬的 聯營公司及合營企業 淨溢利(虧損)	47,902	(26,682)	-	-	60,614	213,687	295,521
稅前溢利	83,893	87,609	3,246	4,619	60,614	213,687	453,668
稅項抵免(支出)	1,214	(29,149)	-	510	-	-	(27,425)
分類業績							
— 期間溢利	85,107	58,460	3,246	5,129	60,614	213,687	426,243
少數股東權益	(3,319)	(48,505)	-	(886)	-	(36,882)	(89,592)
本公司擁有人應佔溢利	81,788	9,955	3,246	4,243	60,614	176,805	336,651
分類業績							
— 期間溢利包括：							
折舊及攤銷	23,562	42,063	7,585	14,161	-	-	87,371

3. 分類資料(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利之對賬		
須予呈報分類總額	478,537	426,243
公司及其他(附註(ii))	3,776	(54,299)
期間溢利	482,313	371,944

附註：

- (i) 向外部客戶供應自來水及熱能之收入分別為港幣153,044,000元及港幣703,251,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：分別為港幣154,356,000元及港幣800,347,000元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣225,469,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣275,654,000元)由天津開發區相關機構定期釐定。政府補貼收入的確認儘管已綜合考慮所有相關因素後本集團應享有該收入之最佳估計，惟其仍可能與實際金額有所不同，且其後可能有需要作出調整。

- (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)。

簡明綜合財務報表附註

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	121,454	162,597
政府補助	1,309	1,609
租金收入扣除費用，淨額	5,676	2,000
銷售廢料	591	1,093
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	6,769	5,023
融資租賃利息收入	3,151	5,055
雜項	4,901	21,489
	143,851	198,866

5. 其他收益及虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
減值虧損(撥備)撥回：		
— 應收貨款	(13,423)	(51,434)
— 其他應收款項	(3,276)	(944)
— 合約資產	769	7,453
— 應收融資租賃款項	(798)	—
出售／撇銷物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(144)	36
持作交易之財務資產公允價值(虧損)收益淨額		
— 上市	(782)	1,197
— 非上市	30,042	(48,857)
匯兌虧損淨額	(22,139)	(25,613)
	(9,751)	(118,162)

簡明綜合財務報表附註

6. 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	29,622	43,403
遞延稅項	4,786	(3,208)
	34,408	40,195

由於在兩個中期期間內並無在香港產生估計應課稅溢利或估計應課稅利潤已全部由以前年度結轉的稅項虧損抵銷，故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可按15%之優惠企業所得稅稅率繳稅。

7. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利乃扣除下列項目後達至：		
僱員福利支出(包括董事酬金)	255,799	253,151
已確認為支出之存貨成本	990,739	1,144,317
物業、廠房及設備折舊	103,274	94,672
土地使用權折舊	3,170	5,299
無形資產攤銷	247	132
短期租賃支出		
— 廠房、管道及網絡	12,274	13,113
— 土地及樓宇	1,739	1,795
計入其他營運支出之研發費用	87,375	89,802

簡明綜合財務報表附註

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：

盈利	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	371,509	272,476
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	1,072,770	1,072,770

計算上述每股攤薄盈利並無假設(i)本公司在深圳證券交易所上市の間接非全資附屬公司天津力生製藥股份有限公司(「力生製藥」)發行之未歸屬受限制股份，因其將導致截至二零二三年六月三十日止六個月的每股盈利增加；及(ii)已行使由本集團之採用權益法入賬的投資發行的購股權，因該等購股權之行使價於該兩個中期間內高於本集團採用權益法入賬的投資股份之平均市價。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派之股息：		
一 已派付二零二二年末期股息 一		
每股普通股 5.50 港仙		
(二零二一年：每股普通股 5.50 港仙)	59,002	59,002

於報告期末後，董事會（「董事會」）已宣佈向於二零二三年九月二十九日名列本公司股東名冊之本公司股東派付中期股息每股普通股 3.45 港仙（截至二零二二年六月三十日止六個月：每股普通股 3.45 港仙），合共金額約港幣 37,011,000 元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣 37,011,000 元）。

10. 物業、廠房及設備、土地使用權以及投資物業變動

於本中期內，本集團購置港幣 54,068,000 元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣 108,126,000 元）之物業、廠房及設備及土地使用權，以拓展其業務。

此外，本集團於本中期內並無購置或出售任何投資物業（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

截至二零二二年六月三十日止六個月，賬面價值總額為港幣 36,786,000 元之若干天津物業因管理層擬將其用途改以收取租金及／升值及已作出相應租賃安排而由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。該等物業於轉撥當日及於二零二二年六月三十日之賬面值與公允價值並無重大差異。截至二零二三年六月三十日止六個月不存在該等轉撥。

簡明綜合財務報表附註

10. 物業、廠房及設備、土地使用權以及投資物業變動(續)

投資物業於報告期末之公允價值乃根據威格斯資產評估顧問有限公司(與本集團無關連之獨立估值師)進行之估值達至。估值乃按照來自現有租約的租金收入淨額資本化的基準或參考可比較市場交易釐定。所用的估值方法與以前年度並無變動。公司董事確定於本中期內，本集團投資物業之公允價值並無重大變動(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

11. 採用權益法入賬的投資

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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	3,590,934	3,609,172
— 在中國非上市股份		
— 奧的斯中國	1,183,771	980,014
— 藥研院	667,851	722,280
— 泰達電力	1,335,777	1,350,016
— 其他	80,778	81,816
	6,859,111	6,743,298
上市股份市值		
— 天津港發展	698,317	737,113

天津港發展於報告期末的權益包括商譽港幣820,729,000元(經扣除減值虧損)(二零二二年十二月三十一日：港幣820,729,000元(經扣除減值虧損))。

簡明綜合財務報表附註

12. 按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
股本證券			
上市，按市值	(i)	116,344	105,322
非上市	(ii)	1,462,208	1,176,459
		1,578,552	1,281,781

附註：

- (i) 上市證券主要指本集團於濱海投資有限公司(「濱海投資」)之4.07%(二零二二年十二月三十一日：4.07%)股權權益，濱海投資於聯交所主板上市。

於二零二三年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣93,103,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣86,493,000元)，港幣6,610,000元之未變現公允價值收益(截至二零二二年六月三十日止六個月：未變現公允價值虧損港幣550,000元)已於其他全面收益內確認。

- (ii) 非上市股本證券主要指本集團於天士力控股集團有限公司(「天士力控股」)之12.15%(二零二二年十二月三十一日：12.15%)股權權益。天士力控股為中國一間綜合企業，主要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，公允價值計量詳情於附註20內披露。

簡明綜合財務報表附註

13. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款

		二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貨款			
應收貨款 — 違約風險	(i)	1,271,145	1,105,951
應收貨款 — 總額		1,271,145	1,105,951
減：信貸虧損撥備		(136,639)	(127,788)
應收貨款 — 淨額		1,134,506	978,163
以票據支持的應收貨款		353,994	393,811
	(ii)	1,488,500	1,371,974
其他應收款項、按金及預付款	(iii)	1,085,590	192,012

附註：

- (i) 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，(a) 給予本集團酒店業務企業客戶之信貸期為30天；(b) 給予機電分類客戶之信貸期為90天至180天；及(c) 給予醫藥分類客戶之信貸期為30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。

簡明綜合財務報表附註

13. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團應收貨款總額(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	407,033	612,401
31天至90天	246,405	137,795
91天至180天	144,172	187,714
181天至365天	631,126	280,436
超過1年	59,764	153,628
	1,488,500	1,371,974

(iii) 於二零二三年六月三十日，其他應收款項、按金及預付款包括約港幣787,000,000元(二零二二年十二月三十一日：無)向供應商(本集團之關連人士)採購蒸汽的預付款。

14. 按公允價值透過損益列賬之財務資產

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作交易之投資：		
香港上市股份	8,377	6,830
中國上市股份	-	12,015
中國上市基金	23,118	23,903
中國非上市基金	197,648	113,523
中國非上市信託基金	127,078	331,288
	356,221	487,559

於本中期中內，本集團擁有持作交易投資之現金流入淨額為港幣150,249,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：現金流出淨額為港幣92,422,000元)。

簡明綜合財務報表附註

15. 結構性存款

於二零二三年六月三十日，本集團於一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二至三個月。結構性存款之預期年利率為1.6%，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。

16. 信託存款

於二零二三年六月三十日，信託存款存入中國之三間金融機構(二零二二年十二月三十一日：三間金融機構)，存款期為自報告期末後起計七至二十三個月(二零二二年十二月三十一日：一至六個月)。該等存款預期回報率介乎每年6.0%至7.3%(二零二二年十二月三十一日：6.0%至7.3%)。

超過一年期之合約賦予本集團於到期日前以攤銷成本提早贖回權利。因此，該等存款已分類為流動資產。該等信託存款以按公允價值透過損益列賬之財務資產入賬。

17. 銀行貸款

於本中期內，本集團獲取港幣250,000,000元之新增銀行貸款(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)及未有償還銀行貸款(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

於報告期末，銀行貸款之實際年利率為5.04%至5.16%(二零二二年十二月三十一日：3.77%)。

簡明綜合財務報表附註

18. 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：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	71,758	293,849
31天至90天	88,613	218,562
91天至180天	465,298	131,051
超過180天	173,762	199,432
	799,431	842,894

19. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
就添置物業、廠房及設備已訂約但未撥備	89,437	104,684

簡明綜合財務報表附註

20. 金融工具之公允價值計量

按經常性基準以公允價值計量之本集團財務資產之公允價值

本集團部分財務資產於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關如何釐定此等財務資產之公允價值之資料(特別是所使用的估值方法及輸入值)，以及根據公允價值計量之輸入值之可觀察程度將公允價值計量進行分類(第一至三級)之公允價值層級水準。

- 第一級公允價值計量乃以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第二級公允價值計量乃以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入值，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第三級公允價值計量乃透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(無法觀察輸入值)之估值方法所進行之計量。

財務資產	公允價值		公允價值層級	估值方法及主要輸入值	重要的無法觀察輸入值	無法觀察輸入值與公允價值之關係
	於二零二三年六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)				
按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具						
— 上市證券	116,344	105,322	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
— 非上市證券 — 一間中國私人公司	1,338,889	1,072,316	第三級	使用預期可持續之股息收入及市場股息收益率之股息收益率模式	股息收益率為1.29%(二零二二年十二月三十一日：1.33%)(附註(i))	股息收益率增加會令公允價值減少，反之亦然
— 其他非上市證券	123,319	104,143	第三級	使用可比較企業的企業倍數及市場性折讓之市場法	市場流過性折讓為4.0%至9.5%(二零二二年十二月三十一日：10.0%至18.5%)(附註(ii))	市場流過性折讓增加會令公允價值減少，反之亦然
	1,578,552	1,281,781				

20. 金融工具之公允價值計量(續)

按經常性基準以公允價值計量之本集團財務資產之公允價值(續)

財務資產	公允價值		公允價值 層級	估值方法及 主要輸入值	重要的無法 觀察輸入值	無法觀察輸入值 與公允價值之關係
	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)				
按公允價值透過損益列賬之 財務資產						
一 上市證券	8,377	18,845	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
一 上市基金	23,118	23,903	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
一 非上市基金	197,648	113,523	第二級	相關投資基金參考基金相關 資產(主要為上市證券)提 供之贖回價值	不適用	不適用
一 非上市信託基金	127,078	331,288	第二級	銀行或金融機構參考信託基 金相關資產(主要為上市證 券及政府債券)提供之贖回 價值	不適用	不適用
一 結構性存款	54,230	-	第二級	銀行參考相關資產預期回報 提供之贖回價值	不適用	不適用
一 信託存款	1,083,099	1,133,865	第二級	金融機構參考相關資產預期 回報提供之贖回價值	不適用	不適用
	1,493,550	1,621,424				

簡明綜合財務報表附註

20. 金融工具之公允價值計量(續)

按經常性基準以公允價值計量之本集團財務資產之公允價值(續)

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，當股息收益率上調百分之一，在所有其他參數維持不變下，非上市證券之賬面值將減少港幣13,256,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣10,728,000元)；當股息收益率下調百分之一，在所有其他參數維持不變下，非上市證券之賬面值將增加港幣13,524,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣10,945,000元)。
- (ii) 於二零二三年六月三十日，當市場流通性折讓上調／下調百分之五，在所有其他參數維持不變下，非上市證券之賬面值將減少／增加港幣342,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣574,000元)。

財務資產第三級公允價值計量之對賬

	非上市 證券 港幣千元
於二零二二年一月一日	1,751,252
於其他全面收益確認之公允價值變動	(397,914)
匯兌差額	(63,216)
於二零二二年六月三十日	1,290,122
於二零二三年一月一日	1,176,459
增加	5,656
於其他全面收益確認之公允價值變動	330,970
匯兌差額	(50,877)
於二零二三年六月三十日	1,462,208

計入其他全面收益之所有收益及虧損與報告期末持有之按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具有關，並呈報為「按公允價值透過其他全面收益列賬之儲備」之變動。

20. 金融工具之公允價值計量(續)

公允價值之計量及估值程序

就財務報告而言，本集團部分資產及負債按公允價值計量。本集團管理層負責釐定公允價值計量之適當的估值方法及輸入值。

於估算一項資產或負債之公允價值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。本集團使用之估值方法包括並無基於可觀察市場數據之輸入值，以估算若干類別金融工具之公允價值。

有關釐定各項資產及負債之公允價值時所用估值方法、輸入值及主要假設之資料詳情已於上文披露。

於該兩個中期期間內，第一級、第二級及第三級之間並無任何轉撥。

按非經常性基準以公允價值計量之本集團財務資產及財務負債之公允價值

本公司董事認為應收貨款及其他應收款項、應收融資租賃款項、受限制銀行存款、三個月以上到期之定期存款、現金及現金等價物、應付貨款及其他應付款項、短期銀行貸款以及於該等簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬之與採用權益法入賬的投資、最終控股公司及關聯公司間結餘的賬面值由於期限偏短，故該等資產及負債的賬面值與其公允價值相約。

財務資產及按攤銷成本列賬之財務負債之公允價值乃按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

長期銀行貸款之公允價值乃按當前可供使用的同類金融工具之市場利率將預期未來合約付款貼現估算，其公允價值與賬面值相若。

簡明綜合財務報表附註

21. 關連人士披露

本集團由津聯集團有限公司(「津聯」)控制，其於二零二三年六月三十日持有本公司約62.81%(二零二二年十二月三十一日：約62.81%)股份權益，本公司餘下之約37.19%(二零二二年十二月三十一日：約37.19%)普通股股份由其他投資者分散持有。

津聯是一間最終由中國天津市人民政府控制之國有企業。根據香港會計準則第24號(修訂)「關連人士披露」，由中國政府直接或間接控制、共同控制或明顯受中國政府影響之實體均納入本集團之關連人士。以此為基礎，關連人士包括津聯及其附屬公司、聯營公司、其他國有企業及其由中國政府直接或間接控制之附屬公司，及本公司能行使共同控制或有明顯影響之其他實體及公司，及本公司和津聯之主要管理層及其密切家庭成員。

於兩個中期期間內，除了公用設施業務來自於天津開發區相關行政機關的政府補貼收入外，本集團與受中國政府控制、共同控制或明顯受中國政府影響之其他實體(「**其他政府相關實體**」)訂立之重大交易主要包括：大部分銀行存款、銀行定期存款及相關之利息收入、部分貨品和服務之銷售及採購(例如公用設施(包括電力及自來水)之採購及醫藥產品之銷售，其構成本集團採購及銷售之主要部分)。該等交易之價格及其他條款載於規管該等交易之協議內或經雙方同意(如適用)。

21. 關連人士披露(續)

除上述提及與其他政府相關實體之交易及於該等簡明綜合財務報表其他地方呈報之關連人士交易及結餘外，以下概述本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易及結餘：

(a) 關連人士交易

(i) 本集團之關連人士交易(附註)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
短期租賃廠房、管道及網絡開支	12,246	13,073
採購貨品	5,939	12,262
提供服務	2,568	6,378
採購蒸汽及熱能	612,001	717,262
銷售貨品	78,263	79,404

附註：關連人士指本公司非全資附屬公司之少數股東權益控制之實體、採用權益法入賬的投資及中間股東。

簡明綜合財務報表附註

21. 關連人士披露(續)

(a) 關連人士交易(續)

(ii) 主要管理人員報酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
袍金	-	-
薪金、以股份為基礎之付款開支及 其他酬金	2,710	2,523
退休福利計劃供款	18	18
	2,728	2,541

若干執行董事及高級管理層於兩個中期期間之報酬由相關中間股東承擔。

(b) 關連人士結餘

關連人士結餘詳情呈報於簡明綜合財務狀況表。

22. 訴訟

於二零一八年十二月十二日，天津市中央藥業有限公司(「**中央藥業**」，本公司之間接非全資附屬公司)與一名銷售及市場推廣代理(「**代理**」)分別訂立一份兩年期的市場推廣銷售協議，期限自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止(「**兩年期協議**」)；及另一份十年期的市場推廣銷售協議，期限自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止(「**十年期協議**」)。於二零二一年一月十二日，代理與中央藥業於兩年期協議屆滿後進一步訂立補充協議(「**補充協議**」)。

於二零二三年七月，代理向天津市第二中級人民法院(「**法院**」)就提供銷售及市場推廣服務向中央藥業提出民事訴訟，並要求(i)取消十年期協議；(ii)支付營銷及推廣費用人民幣約16,500,000元；(iii)根據補充協議支付表現花紅人民幣約1,200,000元；(iv)退還市場推廣按金約人民幣500,000元；(v)退還預付按金約人民幣700,000元；(vi)因取消十年期協議而產生的預期虧損補償約人民幣184,200,000元；及(vii)支付訴訟附帶的費用。代理同時向法院申請保留中央藥業的若干資產及索取賠償約人民幣203,100,000元。該等中央藥業的資產包括銀行存款約人民幣73,000,000元及其持有天士力控股與河北昆侖製藥有限公司(中央藥業的全資附屬公司)的全部股權。於二零二三年八月七日，中央藥業已提出反申索呈請及要求支付約人民幣54,100,000元。於該等簡明綜合財務報表獲本公司董事會授權刊發日期，反申索已獲法院接納，並有待開庭審理。

根據法律意見，本公司董事認為，就法律訴訟之可能結果作出結論仍言之尚早，因此現階段因法律訴訟流出經濟資源之可能性不大。

簡明綜合財務報表附註

23. 報告期末後事項

- (a) 於二零二三年八月十日，力生製藥與天津市城達房屋拆遷有限公司（「**天津城達房屋**」）訂立主補償協議及補充補償協議（統稱「**補償協議**」），據此，力生製藥同意歸還，而天津城達房屋同意收儲位於中國天津市南開區黃河道491號作工業用途的土地及房屋（「**該等土地房產**」），而天津城達房屋須向力生製藥支付補償款額人民幣247,900,000元（相當於約港幣269,456,522元）。於該等簡明綜合財務報表獲本公司董事會授權刊發日期，該等土地房產的收儲尚未完成。該等土地房產分類為物業、廠房及設備，而本集團預期於完成收儲該等土地房產後錄得出售物業、廠房及設備之收益。
- (b) 於二零二三年八月二十八日，力生製藥已根據中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，在天津產權交易中心透過公開掛牌出售程序出售其分類為按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具天津醫藥集團財務有限公司之全部15%股權（「**潛在出售事項**」）。潛在出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元（相當於約港幣95,460,717元）。潛在出售事項的最終代價將取決於中標者在公開掛牌出售程序中作出的最終投標價。緊隨公開掛牌程序完成後，力生製藥將與中標者訂立正式協議。

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」)主要於天津開發區從事供應自來水。此外亦從事水管安裝及維修、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325,000噸。

截至二零二三年六月三十日止六個月，自來水公司之收入約為港幣153,000,000元，與去年同期之水平大致相若。自來水公司之溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月港幣11,100,000元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月約港幣17,300,000元。溢利增加主要是由於期內水價提升以及一般及行政支出下降所致。期內自來水銷售總量約為22,714,000噸，較去年同期減少1.4%。

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462公里之輸氣管道及逾120個處理站。日輸送能力約為30,000噸蒸汽。

管理層討論及分析

公用設施(續)

熱能(續)

於回顧期內，熱電公司之收入約為港幣703,300,000元，與去年同期港幣800,300,000元相比減少12.1%。熱電公司之溢利自去年同期之港幣26,100,000元減少33%至約港幣17,500,000元。收入及溢利下降主要是由於政府補貼收入減少港幣50,200,000元及蒸汽的銷售量下降所致。此對溢利的負面影響，部分被期內的一般及行政開支下降所抵銷。期內蒸汽銷售總量約為2,003,000噸，較去年同期減少4.7%。

電力

於二零二三年六月三十日，本集團擁有天津泰達電力有限公司(「泰達電力」)47.09%股權。泰達電力主要於天津開發區經營供電服務，並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。目前，泰達電力之裝機輸電能力約為996,000千伏安。

於回顧期內，泰達電力之收入減少7.8%至約港幣1,179,400,000元，為本集團貢獻溢利約港幣29,400,000元，較去年同期減少港幣18,500,000元。

醫藥

醫藥分類主要於中國從事生產及銷售化學藥物以及藥品包裝設計、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」)持有之35%權益參與新藥技術及新產品研發業務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，該分類之收入約為港幣833,400,000元，較去年同期之港幣819,400,000元增加1.7%。於該分類之總收入中，銷售醫藥產品之收入約為港幣738,000,000元，與去年同期保持相若水平。銷售包裝材料之收入約為港幣95,400,000元，較去年同期增加15.8%。醫藥分類之溢利約為港幣79,400,000元，較去年同期增加35.7%。

醫藥(續)

於回顧期內，藥研院之收入減少19.4%至約港幣271,100,000元，錄得虧損(扣除少數股東權益後)約港幣33,500,000元，而去年同期則為虧損港幣32,400,000元。倘不計入藥研院之業績，醫藥分類之溢利約為港幣112,900,000元；按前述同比基準，較去年同期之港幣90,900,000元增加港幣22,000,000元。此業績主要是由於醫藥產品銷售量的增長及經營支出下降所致。

於二零二三年八月十日，天津力生製藥股份有限公司(「力生製藥」，本公司間接非全資附屬公司)與天津市城達房屋拆遷有限公司(「天津城達房屋」)訂立主補償協議及補充補償協議，據此，力生製藥同意歸還，而天津城達房屋同意收儲該等位於中國天津市南開區黃河道491號的工業用土地及房產(「該等土地房產」)，補償款額人民幣247,900,000元(相當於約港幣269,456,522元)將由天津城達房屋支付予力生製藥。截至本公告日期，該等土地房產收儲事項尚未完成。該等土地房產收儲事項之詳情已分別於本公司日期為二零二三年七月二十六日及二零二三年八月十日之公告內披露。

於二零二三年八月二十八日，力生製藥已根據中國規管企業國有資產轉讓的相關規定，在天津產權交易中心透過公開掛牌出售程序出售其於天津醫藥集團財務有限公司之全部15%股權(「潛在出售事項」)。潛在出售事項之掛牌底價為人民幣87,823,860元(相當於約港幣95,460,717元)。潛在出售事項的最終代價將取決於中標者在公開掛牌出售程序中作出的最終投標價。緊隨公開掛牌程序完成後，力生製藥將與中標者訂立正式協議。截至本公告日期，力生製藥尚未就潛在出售事項訂立任何正式協議。有關潛在出售事項的詳情已於本公司日期為二零二三年八月二十五日之公告內披露。

管理層討論及分析

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，萬怡酒店的收入增加港幣20,100,000元至約港幣60,400,000元。溢利約為港幣12,200,000元，而去年同期則為港幣3,200,000元。平均入住率由去年同期的68.2%上升至80.8%，平均房價亦有所上升。

機電

機電分類主要於中國從事製造及銷售水力發電設備，以及大型泵組的業務。

截至二零二三年六月三十日止六個月，機電分類之收入約為港幣80,400,000元，較去年同期港幣149,400,000元減少46.2%。機電分類之虧損約為港幣21,800,000元，而去年同期之溢利為港幣5,100,000元。經營虧損乃主要由於水力發電行業發展放緩導致水力發電設備業務合約工程完工減少以及經營支出增加所致。本集團對水力發電設備業務經營表現將繼續採取審慎態度，並會慎重地考慮其重組所帶來的好處。

策略性及其他投資

港口服務

於回顧期內，天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)(股份代號：3382)之收入減少12.2%至約港幣6,241,600,000元，而天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣474,500,000元，較去年同期增加65.9%。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣99,800,000元，與二零二二年同期相比增加64.7%。

升降機及扶手電梯

於回顧期內，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8,913,200,000元，與二零二二年同期相比減少22.3%。

奧的斯中國為本集團貢獻溢利(扣除少數股東權益後)約為港幣202,400,000元，與去年同期相比增加14.5%。

於濱海投資有限公司之投資

於回顧期內，本集團於濱海投資有限公司(「濱海投資」)(股份代號：2886)擁有4.07%之股權。於二零二三年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣93,100,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣86,500,000元)，約港幣6,600,000元之未變現公允價值收益已於其他全面收益內確認。

管理層討論及分析

策略性及其他投資(續)

於天士力控股集團有限公司之投資

於回顧期內，本集團於天士力控股集團有限公司(「天士力控股」)擁有12.15%之股權。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)，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持有。天士力控股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683,481,524股天士力醫藥集團股份有限公司(「天士力醫藥」)A股，佔天士力醫藥已發行A股約45.57%。天士力醫藥主要於中國從事研發、製造及分銷醫藥產品。於二零二三年六月三十日，於天士力控股之投資的公允價值約為港幣1,338,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,072,300,000元)，佔本集團資產總值約6.2%，於該日，未變現公允價值收益及匯兌差額約港幣266,600,000元已於其他全面收益內確認。於回顧期內，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並未從天士力控股收取股息收入(二零二一年：無)。持有天士力控股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

世界各主要經濟體前景依然不明朗，增長動能趨緩態勢明顯，經濟不穩定、不確定性因素較多。中國經濟將受惠於改革措施的推進，經濟有望繼續恢復向好。今年下半年，本公司將繼續推動業務穩步增長，同時恪守審慎理財原則及保持財務資源穩健，藉此可把握發展良機，為股東帶來可持續且不斷增長的優質項目。

流動資金、資本來源及主要風險

於二零二三年六月三十日，本集團之手頭現金總額及銀行貸款總額分別為約港幣 5,445,200,000 元及約港幣 1,808,200,000 元(二零二二年十二月三十一日：分別約為港幣 6,338,500,000 元及港幣 1,564,600,000 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 100,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：無)之銀行貸款將於一年內到期。

於二零二三年六月三十日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為 15% (二零二二年十二月三十一日：約 13%)。

於二零二三年六月三十日，未償還銀行貸款港幣 1,808,200,000 元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加 1.6% 之浮動利率計息，而未償還利息港幣 1,708,200,000 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，可能會根據預先確定的關鍵績效指標的達標程度而降低。

於二零二三年六月三十日，本集團所有銀行貸款以港幣結算(二零二二年十二月三十一日：100%)。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、信託存款、其他財務資產及銀行貸款。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維持充裕財務資源涵蓋資金需要。

於回顧期內，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。

管理層討論及分析

員工及薪酬政策

於回顧期內，本集團合共聘用約2,412名員工，其中約220人為管理人員，768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向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

於二零二三年六月三十日，本集團分別抵押受限制銀行存款港幣473,900,000元、土地使用權港幣58,900,000元及物業港幣289,600,000元予金融機構作為一般銀行信貸額度之抵押品。

訴訟

誠如本公司日期為二零二三年八月三日及二零二三年八月十日的公告(「該等公告」)所披露，天津市中央藥業有限公司(「中央藥業」，本公司間接非全資附屬公司)為日常業務過程中與其銷售及營銷代理產生的訴訟案件的當事人。誠如該等公告所述，對涉及向中央藥業提供銷售及市場推廣服務而作出的申索支付要求，中央藥業的若干資產已被保留財產。中央藥業已於二零二三年八月七日遞交反訴狀，目前正等待天津市第二中級人民法院開庭審理。此等或然責任或法律訴訟程序的結果目前無法可靠確定，惟本集團管理層認為，任何該等訴訟可能產生的法律責任將不會對本集團的財務狀況產生重大負面影響。

董事權益

於二零二三年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊；或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內，概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

主要股東權益

於二零二三年六月三十日，以下人士或法團（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份	佔全部	
			持有股份 之數目	已發行股份 概約百分比
天津泰達投資控股有限公司（「泰達控股」）	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
天津泰達實業集團有限公司（「泰達實業」）	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
天津渤海國有資產經營管理有限公司（「渤海國資」）	1及2	受控制法團權益	673,759,143	62.81%
津聯集團有限公司（「津聯」）	1及3	直接實益擁有及 受控制法團權益	673,759,143	62.81%

其他資料

主要股東權益(續)

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 津聯為渤海國資的直接全資附屬公司，而渤海國資則為泰達實業的直接全資附屬公司。泰達實業為泰達控股持有85%權益之附屬公司。根據證券及期貨條例，泰達控股、泰達實業及渤海國資被視為持有津聯所持同一批本公司股份之權益。
3. 於二零二三年六月三十日，津聯直接持有22,960,000股本公司股份及由其全資附屬公司，名為天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司，分別持有568,017,143股、2,022,000股及80,760,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，津聯被視為持有天津投資控股有限公司、津聯創業投資有限公司及津聯投資有限公司所持本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無獲通知有任何人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉。

企業管治

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部分所載的企業管治守則(「管治守則」)之守則條文，惟偏離管治守則的守則條文第F.2.2條，其規定董事會主席應出席股東週年大會。本公司主席王剛先生因有其他事務，未能出席於二零二三年六月二十一日舉行之本公司股東週年大會。根據本公司組織章程細則，該股東週年大會由本公司執行董事及副總經理滕飛先生擔任會議主席。

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必要更改。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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二零二三年六月三十日止六個月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。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B 條，自本公司二零二二年年報刊發之日後，本公司董事資料之變動如下：

- (1) 李曉廣博士於二零二三年六月二十九日辭任泰達實業及津聯副總經理，並於二零二三年八月二十九日辭任天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)執行董事。
- (2) 滕飛先生分別於二零二三年五月五日及二零二三年八月二十九日獲委任為天津力生製藥股份有限公司(股份代號：002393.SZ)董事及任天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)執行董事。
- (3) 黃紹開先生於二零二三年六月二十六日辭任雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)獨立非執行董事。
- (4) 樓家強先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，自二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後生效。
- (5) 冼漢迪先生獲委任為本公司投資委員會主席，自二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後生效。

其他資料

董事資料變動(續)

- (6) 張永銳先生於二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後退任本公司非執行董事。
- (7) 鄭漢鈞博士於二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事，且不再擔任本公司薪酬委員會主席及成員、審核委員會及提名委員會成員。
- (8) 麥貴榮先生於二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事，且不再擔任本公司投資委員會主席及成員、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。
- (9) 陸海林博士於二零二三年六月二十一日舉行之股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事，且不再擔任本公司審核委員會成員。

審核委員會之審閱

本集團之獨立核數師受本公司審核委員會委託，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會檢討了本集團所採用之會計原則及慣例，並與管理層討論本公司之風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統的成效，以及核數及財務申報等事宜，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

審核委員會主席為伍綺琴女士，另包括三位成員，黃紹開先生、樓家強先生及冼漢迪先生。

根據上市規則第 13.18 條須予披露之資料

- (i) 於二零二二年十二月五日，本公司與一家銀行作為貸款人（「銀行」）簽訂一項港幣 300,000,000 元有期貨款之融資函（「該二零二二年融資函」），自首次提款之日起計為期十二個月。

根據該二零二二年融資函，本公司承諾在整個融資期內，本公司應促使天津市人民政府國有資產監督管理委員會（「天津市國資委」）保持直接或間接持有本公司超過 50% 之大多數股權，或本公司受津聯之直接或間接管理控制。

倘發生違反該二零二二年融資函項下的相關承諾，銀行可向本公司發出書面通知 (a) 宣佈該融資被終止且該融資應即時被取消；及 (b) 宣佈該二零二二年融資函項下的責任即時到期及須予償還，毋須需作提示、要求、申明或任何類型通知，且本公司明確表示全部豁免，及該融資即時到期償還。

- (ii) 於二零二二年十二月七日，本公司與一組銀團作為貸款人（「銀團」）簽訂一項上限為港幣 2,500,000,000 元（含超額貸款權）的有期貨款簽訂融資協議（「該二零二二年融資協議」），自提款之日起為期三十六個月。

根據該二零二二年融資協議，若出現（其中包括）以下情況，即屬違約事件：(i) 天津市國資委不再直接或間接持有本公司超過 50% 之大多數股權，或 (ii) 本公司不再受津聯之直接或間接管理控制。

倘若出現違約事件，銀團可向本公司發出通知：(a) 取消對貸款的所有或任何部份承諾；(b) 宣佈貸款或任何相關部份貸款連同應收利息，及所有其他應收款項及欠款即時到期及須予償還；及／或 (c) 宣佈貸款或任何相關部份貸款須予即時償還。

其他資料

根據上市規則第 13.18 條須予披露之資料(續)

- (iii) 於二零二三年二月一日，本公司與一家銀行作為貸款人(「貸款人」)簽訂一項港幣 100,000,000 元循環貸款(「該二零二三年融資」)之融資函(「該二零二三年融資函」)。該二零二三年融資並無固定期限，而貸款人可在任何時間作出信審。

根據該二零二三年融資函，本公司承諾(其中包括)天津市國資委將繼續為本公司最終實益擁有人，並保持直接或間接持有本公司超過 50% 之大多數股權。

倘發生違反該二零二三年融資函項下的相關承諾，貸款人可隨時暫停、撤銷或要求償還該二零二三年融資的全部或任何部份，或釐定是否允許提取該二零二三年融資。

中期股息

董事會向於二零二三年九月二十九日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股 3.45 港仙(二零二二年六月三十日：每股 3.45 港仙)。中期股息將於二零二三年十月三十日派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月二十七日(星期三)至二零二三年九月二十九日(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。為符合享有中期股息之資格，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二三年九月二十六日(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登捷時有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
主席及執行董事
王剛

香港，二零二三年八月三十日

簡明綜合財務報表的審閱報告

致天津發展控股有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱第5至37頁所載天津發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括於二零二三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編制的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編制及列報該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方協定之委聘條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

簡明綜合財務報表的審閱報告

結論

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編制。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年八月三十日