



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

中期報告

2025



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	39
其他資料	47
簡明綜合財務報表的審閱報告	53

董事會

執行董事

滕飛先生(主席)
翟欣翔博士(總經理)
夏濱輝先生

非執行董事

孫利軍先生

獨立非執行董事

伍綺琴女士
黃紹開先生
樓家強先生
冼漢迪先生

授權代表

滕飛先生
翟欣翔博士

公司秘書

李雪夷小姐

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

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

卓佳證券登記有限公司
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

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

自來水
熱能
電力

醫藥

力生製藥 (002393.SZ)
宜藥印務
藥研院

酒店

香港萬怡酒店

機電

水力發電設備

策略性及 其他投資

天津港發展 (3382.HK)
升降機及扶手電梯

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	34.11%	生產及銷售化學藥、中成藥及其他保健產品
天津藥物研究院有限公司	20.80%	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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
收入	3	1,718,589	1,820,260
銷售成本		(1,170,689)	(1,231,769)
毛利		547,900	588,491
其他收入	4	474,910	149,223
其他收益及虧損，淨額	5	26,669	(30,201)
銷售及分銷支出		(249,780)	(240,710)
一般及行政支出		(211,825)	(174,769)
其他營運支出		(96,393)	(74,405)
財務費用		(49,264)	(57,837)
應佔採用權益法入賬的聯營公司 及合營企業淨溢利		249,283	257,003
稅前溢利		691,500	416,795
稅項支出	6	(76,504)	(32,465)
期間溢利	7	614,996	384,330
應佔溢利：			
— 本公司擁有人		344,455	288,077
— 少數股東權益		270,541	96,253
		614,996	384,330
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		32.11	26.85
攤薄		32.11	26.85

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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利	614,996	384,330
其他全面(支出)收益		
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	(434,692)	(473,760)
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	63,106	70,443
應佔採用權益法入賬的投資其他全面收益		
— 按公允價值透過其他全面收益列賬之儲備，		
稅後淨額	800	1,286
貨幣換算差額		
— 本集團	127,667	(72,289)
— 採用權益法入賬的投資	82,617	(44,915)
期間其他全面支出	(160,502)	(519,235)
期間全面收益(支出)總額	454,494	(134,905)
應佔全面收益(支出)：		
本公司擁有人	354,123	64,717
少數股東權益	100,371	(199,622)
	454,494	(134,905)

簡明綜合財務狀況表

		二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	2,076,073	2,125,789
土地使用權		473,108	474,088
投資物業	10	193,125	190,205
採用權益法入賬的投資	11	6,339,761	6,064,989
商譽		77,365	77,323
無形資產		55,916	47,121
按公允價值透過損益列賬之財務資產	14	32,655	32,159
應收融資租賃款項		82,775	96,540
已付收購物業、廠房及設備之按金		1,123	10,198
遞延稅項資產		78,900	78,412
按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具	12	1,847,310	2,265,620
三個月以上到期之定期存款		1,617,398	238,734
		12,875,509	11,701,178
流動資產			
存貨		324,776	304,722
應收採用權益法入賬的投資款項		12,973	16,086
應收最終控股公司款項		459	183
應收關連公司款項		102,323	99,926
合約資產		99,023	156,706
應收融資租賃款項		15,139	14,910
應收貨款	13	1,546,595	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	13	737,991	426,410
按公允價值透過損益列賬之財務資產	14	602,611	653,229
結構性存款	15	775,603	347,394
信託存款	16	1,064,449	1,036,909
受限制銀行存款		59,350	119,178
三個月以上到期之定期存款		1,788,300	2,379,043
現金及現金等價物		2,444,547	3,535,113
		9,574,139	10,491,671
總資產		22,449,648	22,192,849

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		7,721,447	7,456,212
		12,857,732	12,592,497
少數股東權益		4,830,133	4,862,796
總權益		17,687,865	17,455,293
負債			
非流動負債			
租賃負債		8,779	13,633
銀行貸款	17	30,611	24,597
遞延稅項負債		143,100	205,253
		182,490	243,483
流動負債			
應付貨款	18	480,988	444,637
其他應付款項及應計費用		1,358,918	1,174,570
應付關連公司款項		153,283	141,058
合約負債		579,685	670,645
租賃負債		10,866	10,499
銀行貸款	17	1,942,187	1,965,216
即期稅項負債		53,366	87,448
		4,579,293	4,494,073
總負債		4,761,783	4,737,556
總權益及負債		22,449,648	22,192,849
流動資產淨額		4,994,846	5,997,598
總資產減流動負債		17,870,355	17,698,776

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人				少數	總額
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	小計 港幣千元	股東權益 港幣千元	
於二零二四年一月一日(經審核)	5,136,285	(261,454)	7,659,960	12,534,791	4,978,137	17,512,928
期間溢利	—	—	288,077	288,077	96,253	384,330
期間其他全面支出	—	(223,360)	—	(223,360)	(295,875)	(519,235)
期間全面(支出)收益總額	—	(223,360)	288,077	64,717	(199,622)	(134,905)
股息(附註9)	—	—	(94,404)	(94,404)	(59,158)	(153,562)
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	—	—	—	—	3,517	3,517
收購一間附屬公司	—	—	—	—	44,225	44,225
其他	—	1,712	—	1,712	372	2,084
	—	1,712	(94,404)	(92,692)	(11,044)	(103,736)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	5,136,285	(483,102)	7,853,633	12,506,816	4,767,471	17,274,287
於二零二五年一月一日(經審核)	5,136,285	(562,231)	8,018,443	12,592,497	4,862,796	17,455,293
期間溢利	—	—	344,455	344,455	270,541	614,996
期間其他全面收益(支出)	—	9,668	—	9,668	(170,170)	(160,502)
期間全面收益總額	—	9,668	344,455	354,123	100,371	454,494
股息(附註9)	—	—	(94,618)	(94,618)	(46,295)	(140,913)
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	—	—	—	—	10,784	10,784
附屬公司回購股份	—	6,605	—	6,605	(104,809)	(98,204)
出售一間按公允價值透過 其他全面收益列賬之權益工具	—	(3,551)	4,292	741	(741)	—
儲備內轉撥	—	(2,952)	2,952	—	—	—
其他	—	(1,616)	—	(1,616)	8,027	6,411
	—	(1,514)	(87,374)	(88,888)	(133,034)	(221,922)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	5,136,285	(554,077)	8,275,524	12,857,732	4,830,133	17,687,865

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
營運業務所得(所用)現金淨額	90,326	(346,107)
投資活動所用現金淨額	(985,234)	(296,030)
融資活動(所用)所得現金淨額	(171,189)	44,884
現金及現金等價物減少淨額	(1,066,097)	(597,253)
於一月一日之現金及現金等價物	3,535,113	4,461,089
外匯匯率變動影響	(24,469)	(16,772)
於六月三十日之現金及現金等價物	2,444,547	3,847,064

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D2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二零二四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二零二四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，且亦無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。

除應用經修訂香港財務報告準則之會計準則而導致的會計政策變動外，截至二零二五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本集團呈現於截至二零二四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)

應用經修訂香港財務報告準則之會計準則

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經修訂香港財務報告準則之會計準則，該等準則於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

於本期間應用經修訂香港財務報告準則之會計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**」)所審閱並賴以作出戰略性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。

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、製造及印刷賺取收入，而截至二零二四年六月三十日止六個月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。藥研院原於去年同期為本集團採用權益法入賬之投資。於二零二四年十二月二十五日，自藥研院其中一名股權持有人完成單方面向藥研院增資後，本集團失去對藥研院的重大影響力，並自此確認為本集團按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具。此分類於本中期並無確認藥研院之損益。

(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。

3. 分類資料(續)

客戶合約收入分析

截至二零二五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	143,963	-	-	-	143,963
熱能	568,823	-	-	-	568,823
	712,786	-	-	-	712,786
醫藥					
製造及銷售化學藥、中成藥及 其他保健產品	-	787,402	-	-	787,402
藥品包裝設計、製造及印刷	-	75,878	-	-	75,878
	-	863,280	-	-	863,280
酒店	-	-	63,047	-	63,047
機電					
製造及銷售水力發電設備及大型泵組	-	-	-	79,476	79,476
	712,786	863,280	63,047	79,476	1,718,589
確認收入的時間					
時點確認	712,786	863,280	-	-	1,576,066
隨時間確認	-	-	63,047	79,476	142,523
	712,786	863,280	63,047	79,476	1,718,589

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

客戶合約收入分析(續)

截至二零二四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	142,305	–	–	–	142,305
熱能	626,355	–	–	–	626,355
	768,660	–	–	–	768,660
醫藥					
製造及銷售化學藥、中成藥及 其他保健產品	–	811,411	–	–	811,411
藥品包裝設計、製造及印刷	–	83,941	–	–	83,941
	–	895,352	–	–	895,352
酒店					
	–	–	66,555	–	66,555
機電					
製造及銷售水力發電設備及大型泵組	–	–	–	89,693	89,693
	768,660	895,352	66,555	89,693	1,820,260
確認收入的時間					
時點確認	768,660	895,352	–	–	1,664,012
隨時間確認	–	–	66,555	89,693	156,248
	768,660	895,352	66,555	89,693	1,820,260

3. 分類資料(續)

分類收入及業績

截至二零二五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 (附註(ii))	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 總額 港幣千元
分類收入							
— 外部客戶	712,786	863,280	63,047	79,476	-	-	1,718,589
經營溢利(虧損)(未計利息)	44,541	380,824	10,705	(51,354)	-	-	384,716
利息收入	11,734	64,355	18	235	-	-	76,342
財務費用	-	(2,136)	-	-	-	-	(2,136)
應佔採用權益法入賬的 聯營公司及合營企業 淨溢利	29,476	-	-	-	72,456	147,351	249,283
稅前溢利(虧損)	85,751	443,043	10,723	(51,119)	72,456	147,351	708,205
稅項(支出)抵免	(3,137)	(65,160)	4,869	(1)	-	-	(63,429)
分類業績							
— 期間溢利(虧損)	82,614	377,883	15,592	(51,120)	72,456	147,351	644,776
少數股東權益	(4,254)	(245,717)	-	8,824	-	(25,433)	(266,580)
本公司擁有人 應佔溢利(虧損)	78,360	132,166	15,592	(42,296)	72,456	121,918	378,196
分類業績							
— 期間溢利(虧損)包括： 折舊及攤銷	22,120	51,405	6,720	11,346	-	-	91,591

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二四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 (附註(ii))	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 總額 港幣千元
分類收入							
— 外部客戶	768,660	895,352	66,555	89,693	—	—	1,820,260
經營溢利(虧損)(未計利息)	50,422	88,046	15,123	(58,700)	—	—	94,891
利息收入	12,257	45,101	52	170	—	—	57,580
財務費用	—	(337)	—	—	—	—	(337)
應佔採用權益法入賬的 聯營公司及合營企業 淨溢利(虧損)	28,259	(46,553)	—	—	87,882	187,415	257,003
稅前溢利(虧損)	90,938	86,257	15,175	(58,530)	87,882	187,415	409,137
稅項(支出)抵免	(3,812)	(24,001)	—	538	—	—	(27,275)
分類業績							
— 期間溢利(虧損)	87,126	62,256	15,175	(57,992)	87,882	187,415	381,862
少數股東權益	(4,757)	(56,680)	—	10,010	—	(32,348)	(83,775)
本公司擁有人 應佔溢利(虧損)	82,369	5,576	15,175	(47,982)	87,882	155,067	298,087
分類業績							
— 期間溢利(虧損)包括：							
折舊及攤銷	30,270	50,634	6,835	11,702	—	—	99,441

3. 分類資料(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利之對賬		
須予呈報分類總額	644,776	381,862
公司及其他(附註(iii))	(29,780)	2,468
期間溢利	614,996	384,330

附註：

- (i) 向外部客戶供應自來水及熱能之收入分別為港幣143,963,000元及港幣568,823,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：分別為港幣142,305,000元及港幣626,355,000元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣81,692,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣77,194,000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) 醫藥分類的經營溢利包括來自天士力集團(定義見附註12)之股息收入約港幣329,400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

- (iii) 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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	124,656	131,845
政府補助	3,645	2,268
租金收入扣除費用，淨額	525	3,738
銷售廢料	1,071	452
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	334,488	2,433
融資租賃利息收入	2,223	3,057
雜項	8,302	5,430
	474,910	149,223

5. 其他收益及虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
減值虧損撥回(撥備)：		
— 應收貨款	21,591	(21,963)
— 其他應收款項	(662)	78
— 合約資產	(7,270)	(3,667)
— 應收融資租賃款項	102	197
出售／撤銷物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(77)	1,221
持作交易之財務資產公允價值收益(虧損)淨額		
— 上市	3,320	1,162
— 非上市	5,113	(6,118)
匯兌收益(虧損)淨額	4,552	(1,111)
	26,669	(30,201)

6. 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	52,301	21,529
過往年度撥備不足	24,413	–
遞延稅項	(210)	10,936
	76,504	32,465

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，故於該兩個中期期間內並無就香港利得稅計提撥備。

於該兩個中期期間內，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。

7. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利乃扣除下列項目後達致：		
僱員福利支出(包括董事酬金)	304,443	298,463
已確認為支出之存貨成本	955,188	900,853
物業、廠房及設備折舊	94,521	102,026
土地使用權折舊	4,220	3,071
無形資產攤銷	2,506	4,339
短期租賃支出		
– 廠房、管道及網絡	5,345	6,119
– 土地及樓宇	3,291	2,458
研發費用計入其他營運支出列支	79,370	74,400

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	344,455	288,077
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
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包括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，因其於兩個中期期間內均沒有攤薄影響。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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：		
— 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)	94,618	94,404

於報告期末後，董事會(「董事會」)已宣佈向於二零二五年九月二十六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5.18港仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：每股普通股5.18港仙)，合共金額約港幣55,569,500元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣55,569,500元)。

10. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於本中期中內，本集團購置港幣25,930,000元之物業、廠房及設備，以拓展其業務。

截至二零二四年六月三十日止六個月，除收購江西青春康源製藥有限公司(「青春康源」)及其附屬公司(統稱為「青春康源集團」)而增添的物業、廠房及設備外，本集團購置港幣63,728,000元之物業、廠房及設備，以拓展其業務。

此外，本集團於兩個中期期間內並無購置或出售任何投資物業。

簡明綜合財務報表附註

10. 物業、廠房及設備及投資物業之變動(續)

投資物業於報告期末之公允價值乃根據衡匯評估及顧問有限公司(截至二零二四年六月三十日止六個月：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)進行之估值達致。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。本公司董事確定於兩個中期期間內，本集團投資物業之公允價值並無重大變動。

11. 採用權益法入賬的投資

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	3,776,179	3,716,230
— 在中國非上市股份		
— 奧的斯中國	1,092,146	928,920
— 泰達電力	1,471,436	1,419,839
	6,339,761	6,064,989
上市股份市值		
— 天津港發展	840,567	827,635

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)(二零二四年十二月三十一日：港幣820,729,000元(經扣除減值虧損))。

12. 按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具

		二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
股本證券			
上市，按市值	(i)	77,236	84,228
非上市	(ii)	1,770,074	2,181,392
		1,847,310	2,265,620

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4.20%(二零二四年十二月三十一日：4.20%)權益，濱海投資於聯交所主板上市。

於二零二五年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣59,803,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣66,770,000元)及未變現公允價值虧損港幣6,967,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣11,569,000元)已於其他全面收益內確認。

- (ii) 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(前稱天士力控股集團有限公司)(「天士力集團」)之12.15%(二零二四年十二月三十一日：12.15%)權益及藥研院之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股權，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權益工具，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

		二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
應收貨款			
應收貨款 — 違約風險	(i)	1,475,272	1,312,897
應收貨款 — 總額		1,475,272	1,312,897
減：信貸虧損撥備		(135,339)	(154,792)
應收貨款 — 淨額		1,339,933	1,158,105
以票據支持的應收貨款		206,662	243,757
	(ii)	1,546,595	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	(iii)	737,991	426,410

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，(i) 給予本集團酒店業務企業客戶之信貸期為30天；(ii) 給予機電分類客戶之信貸期為90天至180天；及(iii) 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(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	319,261	196,441
31天至90天	175,127	293,212
91天至180天	293,002	236,725
181天至365天	315,566	393,547
超過1年	443,639	281,937
	1,546,595	1,401,862

(iii) 其他應收款項、按金及預付款增加主要來自應收天士力集團股息收入。

14. 按公允價值透過損益列賬之財務資產

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	9,539	8,427
存款證	200,996	77,739
中國上市基金	11,328	11,003
中國非上市基金	253,387	453,135
中國非上市信託基金	160,016	135,084
	635,266	685,388
分析為：		
流動	602,611	653,229
非流動	32,655	32,159
	635,266	685,388

簡明綜合財務報表附註

15. 結構性存款

於二零二五年六月三十日，本集團於中國七間持牌商業銀行(二零二四年十二月三十一日：七間持牌商業銀行)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最長為六個月(二零二四年十二月三十一日：三個月)。結構性存款之預期年利率為0.8%至3.4%(二零二四年十二月三十一日：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。

16. 信託存款

於二零二五年六月三十日，以人民幣計價之信託存款存入中國之兩間金融機構(二零二四年十二月三十一日：兩間金融機構)，存款期為自報告期末後起計六至十二個月(二零二四年十二月三十一日：六至十二個月)。該等存款預期年化回報率為4.0%(二零二四年十二月三十一日：4.0%)。

17. 銀行貸款

於本中期中內，本集團獲取港幣22,736,000元之新增銀行貸款及償還銀行貸款港幣43,113,000元。

截至二零二四年六月三十日止六個月，除於收購青春康源集團而增添之銀行貸款外，本集團獲取港幣154,411,000元之新增銀行貸款及償還銀行貸款港幣46,416,000元。

於報告期末，銀行貸款之實際年利率為2.60%至4.98%(二零二四年十二月三十一日：3.28%至5.96%)。

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	108,329	144,080
31天至90天	94,362	39,073
91天至180天	62,600	35,765
超過180天	215,697	225,719
	480,988	444,637

19. 資本承擔

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	21,489	28,596

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(特別是所使用的評估方法及輸入值)，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)之評估方法所進行之計量。

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	評估方法及 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
	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	77,236	84,228	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
— 非上市證券 — 藥研院(附註(i))	905,589	891,898	第三級 (二零二四年十二月三十一日：第二級)	基於交易價格並考慮市場倍數之市場法 (二零二四年十二月三十一日：使用市場法以最接近報告期末的單方面增資交易價格作為參考)	市場倍數(附註(ii)) (二零二四年十二月三十一日：不適用)	市場倍數增加會令公允價值增加，反之亦然 (二零二四年十二月三十一日：不適用)
— 非上市證券 — 天士力集團(附註(iii))	852,265	1,272,690	第三級	基於調整後資產淨額之資產基礎法 (二零二四年十二月三十一日：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)	調整後資產淨額 (二零二四年十二月三十一日：股息收益率為1.49%)(附註(iv))	調整後資產淨額增加會令公允價值增加，反之亦然 (二零二四年十二月三十一日：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	12,220	16,804	第三級	使用可比較企業的企業倍數及市場流通性折讓之市場法	市場流通性折讓為8.37% (二零二四年十二月三十一日：9.59%至11.54%)(附註(v))	市場流通性折讓增加會令公允價值減少，反之亦然
	1,847,310	2,265,620				

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)

財務資產	公允價值		公允價值 層級	評估方法及 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
	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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						
— 上市證券	9,539	8,427	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
— 存款證	200,996	77,739	第二級	銀行提供之贖回價格	不適用	不適用
— 上市基金	11,328	11,003	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用	不適用
— 非上市基金	253,387	453,135	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
— 非上市信託基金	160,016	135,084	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
— 結構性存款	775,603	347,394	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
— 信託存款	1,064,449	1,036,909	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
— 溢利保證安排(附註(vi))	-	-	第三級	青春康源擁有人應佔青春康 源集團之估計溢利貼現現 金流及貼現率	青春康源擁有人應佔 青春康源集團之估 計溢利	青春康源擁有人應佔青春 康源集團之估計溢利增 加會令公允價值減少， 反之亦然
	2,475,318	2,069,691				

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) 藥研院於二零二五年六月三十日的公允價值採用更能反映其於該日公允價值的以交易價格為基礎並考慮市場倍數之市場法(二零二四年十二月三十一日：用前述以交易價格為基礎之市場法)確認。由於本中期評估方法變更涉及重要的無法觀察輸入值，因此藥研院於本中期的公允價值計量已從二零二四年十二月三十一日的第二級轉撥至第三級。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，市場倍數上調／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增加／減少港幣49,674,000元。
- (iii) 天士力集團於二零二五年六月三十日的公允價值採用調整後資產淨額之資產基礎法(二零二四年十二月三十一日：股息收益率模式)確定，因其更能反映截至二零二五年六月三十日止六個月期間被投資公司於企業重組後基礎資產所產生的價值。
- (iv) 於二零二五年六月三十日，調整後資產淨額上調／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／減少港幣8,523,000元。於二零二四年十二月三十一日，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12,560,000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12,815,000元。
- (v) 於二零二五年六月三十日，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608,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣727,000元)。

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：(續)

- (vi) 根據力生製藥於二零二三年十二月二十九日簽訂有關收購青春康源的65%股權之股權收購協議，青春康源、出售方及劉木生先生(統稱「**保證方**」)已同意就二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年財政年度向本集團提供業績承諾(「**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)(「**經審核淨溢利**」)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核淨溢利應不低於上一財政年度；及(ii)青春康源經審核淨溢利的每年平均增長率應不低於10%。因此，青春康源於二零二六年財政年度的經審核淨溢利不低於人民幣14,731,860元(統稱「**業績承諾**」)。倘青春康源的經審核淨溢利於業績承諾期間任何相關年度或整個期間未能達到業績承諾規定之所需水平，保證方將向力生製藥提供補償(「**溢利保證安排**」)。經本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度審閱，此等業績承諾已達成並無須進行業績補償。

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
於二零二四年一月一日(經審核)	1,619,566
於其他全面支出確認之公允價值變動	(456,026)
匯兌差額	(10,419)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	1,153,121
於二零二五年一月一日(經審核)	1,289,494
於其他全面支出確認之公允價值變動	(427,435)
轉撥至第三級	895,767
出售	(12,544)
匯兌差額	24,792
於二零二五年六月三十日(未經審核)	1,770,074

20. 金融工具之公允價值計量(續)

財務資產第三級公允價值計量之對賬(續)

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儲備」之變動。

公允價值之計量及評估程序

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評估方法及輸入值。

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。本集團使用之評估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評估方法、輸入值及主要假設之資料詳情已於上文披露。

除本中期間藥研院的公允價值計量由第二級轉撥至第三級外，於該兩個中期間內，第一、第二級及第三級之間並無任何轉撥，詳情載於附註20(i)。

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

本公司董事認為本集團於該等簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬之應收貨款及其他應收款項、應收租賃融資款項、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、採用權益法入賬的投資、最終控股公司及關連公司的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若。

簡明綜合財務報表附註

20. 金融工具之公允價值計量(續)

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(續)

按攤銷成本列賬之財務資產及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。

21. 關連人士披露

本集團由津聯集團有限公司(「**津聯**」)控制，其於二零二五年六月三十日持有本公司約62.81%(二零二四年十二月三十一日：約62.81%)普通股股份權益，本公司餘下之約37.19%(二零二四年十二月三十一日：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，除了由天津開發區相關行政機關授予公用設施業務的政府補貼收入外，本集團與受中國政府控制、共同控制或受中國政府重大影響之其他實體(「**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、部分商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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
附註	(未經審核)	(未經審核)	
短期租賃廠房、管道及網絡開支	(ii)	5,323	11,221
採購貨品	(i)	5,017	—
採購日常辦公用品、消耗品、備件及其他產品	(i)	27,413	—
採購服務	(i)	9,182	—
採購蒸汽及熱能	(iii)	494,499	529,378
銷售貨品	(i)	25,569	28,799
出售自來水、蒸汽及暖氣	(v)	49,696	40,212
採購電力	(v)	9,820	5,599

附註：

- (i) 該等交易是按照相關協議的條款與關連人士，即天津市醫藥集團有限公司(「天津醫藥」)和天津泰達投資控股有限公司(「泰達控股」)控制的實體進行。
- (ii) 該金額為本集團按照相關協議的條款，就其在天津開發區的公用事業供應業務分別向天津泰達水業有限公司和天津泰達熱電能源管理有限公司支付用於租賃輸水管道和熱電網絡及相關設施的租賃費用。兩家公司均為泰達控股的全資附屬公司。

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)

(i) 本集團之關連人士交易(續)

- (iii) 該金額為分別向天津泰達能源發展有限責任公司和國華能源發展(天津)有限公司按照相關協議的條款購買蒸汽和熱電，用於天津開發區的供應熱能業務。兩家公司均為泰達控股的全資附屬公司。
- (iv) 上述(i)、(ii)及(iii)項中與本集團關連人士天津醫藥及泰達控股所控制的實體進行的關聯交易亦構成上市規則第14A章項下的非豁免持續關連交易。
- (v) 此等關連交易指向泰達控股所控制的實體提供／購買公用事業服務，其價格按照適用於所有獨立客戶的公佈價格執行，根據上市規則第14A.97條獲豁免遵守所有披露規定。

(ii) 主要管理人員報酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
袍金	—	—
薪金及其他酬金	2,074	2,081
退休福利計劃供款	18	18
	2,092	2,099

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(續)

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. 報告期末後事項

報告期末後，力生製藥與建信股權投資管理有限責任公司、天津泰達私募基金管理有限公司、共青城建興投資合夥企業(有限合夥)、天津市泰達國際控股(集團)有限公司、天津市國鑫一號產業發展母基金合夥企業(有限合夥)及建信領航戰略性新興產業發展基金(有限合夥)擬就設立建議出資總額為人民幣500,000,000元的有限合夥基金(「該基金」)訂立有限合夥協議(「該合夥協議」)，其中力生製藥擬認繳出資人民幣173,750,000元，佔該基金建議認繳出資總額的34.75%。力生製藥並無就建議設立該基金而訂立具約束力協議。該合夥協議的簽署須待力生製藥於股東大會上通過相關決議案後，方可作實。

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。

於回顧期內，自來水公司錄得收入約港幣144,000,000元，較去年同期增加1.2%。自來水公司之溢利約為港幣22,000,000元，較去年同期之港幣18,400,000元增加19.6%。此主要歸因於成功實施營運開支削減措施，帶動經營利潤率有所改善。期內自來水銷售總量約為22,563,000噸，較去年同期增加3.6%。

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549公里之管道及逾120個處理站。日輸送能力約為25,000噸蒸汽。

公用設施(續)

熱能(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月，熱電公司之收入約為港幣568,800,000元，較二零二四年同期之港幣626,400,000元減少9.2%。熱電公司之溢利約為港幣31,100,000元，而去年同期則為港幣40,400,000元。收入與溢利之減少主要是由於蒸汽銷售量下降，惟部分被營運支出減少所抵銷。期內蒸汽銷售總量約為1,714,000噸，較去年同期減少10.2%。

電力

於二零二五年六月三十日，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1,060,000千伏安。

於回顧期內，泰達電力之收入減少0.2%至約港幣1,140,900,000元，為本集團貢獻溢利約港幣29,500,000元，較二零二四年同期增加港幣1,200,000元。期內出售總電量約為1,448,681,000千瓦時。

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

管理層討論及分析

醫藥(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月，該分類之收入約為港幣863,300,000元，較去年同期港幣895,400,000元減少3.6%。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787,400,000元，較去年同期減少3%。銷售包裝材料之收入約為港幣75,900,000元，較截至二零二四年六月三十日止六個月港幣84,000,000元減少港幣8,100,000元。醫藥分類之溢利約為港幣377,900,000元，而去年同期為港幣62,300,000元。

倘不計及天士力生物醫藥產業集團有限公司(「**天士力集團**」)宣派之特別股息港幣303,100,000元，醫藥分類之溢利約為港幣74,800,000元，較去年同期港幣62,300,000元增加港幣12,500,000元。此業績主要是由於利息收入增加及本集團並無分佔藥研院業績的影響所致，惟部分被銷售及分銷開支以及一般及行政支出增加所抵銷。

茲提述本公司日期為二零二五年八月二十二日的公告，內容有關天津力生製藥股份有限公司(「**力生製藥**」)、建信股權投資管理有限公司、天津泰達私募基金管理有限公司、共青城建興投資合夥企業(有限合夥)、天津市泰達國際控股(集團)有限公司、天津市國鑫一號產業發展母基金合夥企業(有限合夥)及建信領航戰略性新興產業發展基金(有限合夥)擬就設立有限合夥基金(「**該基金**」)訂立有限合夥協議(「**該合夥協議**」)。該基金的建議出資總額為人民幣500,000,000元，其中力生製藥擬認繳出資人民幣173,750,000元，佔該基金建議認繳出資總額的34.75%。於本報告日期，力生製藥並無就建議設立該基金而訂立具約束力協議。該合夥協議的簽署須待力生製藥於股東大會上通過相關決議案後，方可作實。

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，萬怡酒店之收入較二零二四年同期港幣66,600,000元減少5.4%至約港幣63,000,000元。萬怡酒店之溢利約為港幣15,600,000元，而去年同期為港幣15,200,000元。平均入住率為89.7%，較去年同期增加兩個百分點。平均房價下跌6.4%。

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。

於回顧期內，機電分類之收入約為港幣79,500,000元，較去年同期減少11.4%。機電分類之虧損減少至約為港幣51,100,000元，較去年同期之港幣58,000,000元改善11.9%。營運虧損乃主要由於期內水力發電行業發展放緩以及交付完成合約工程的毛利率較低所致。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，並會慎重地考慮對其重組所帶來的好處。

管理層討論及分析

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)之收入增加2.9%至約港幣6,942,200,000元，而天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣345,000,000元，較去年同期減少17.6%。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣72,500,000元，與去年同期相比減少17.5%。

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6,740,800,000元，與去年同期相比減少23.3%。

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121,900,000元，與二零二四年同期相比減少21.4%。

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4.2%之股權。於二零二五年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣59,800,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣66,800,000元)，約港幣7,000,000元之未變現公允價值虧損已於其他全面收益內確認。

策略性及其他投資(續)

於天士力生物醫藥產業集團有限公司之投資

於回顧期內，本集團於天士力集團擁有 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)，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，現由力生製藥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。

於二零二五年六月三十日，於天士力集團之投資的公允價值約為港幣 852,300,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,272,700,000 元)，佔本集團資產總值約 3.8%，於該日，未變現公允價值虧損及匯兌差額約港幣 420,400,000 元已於其他全面收益內確認。於回顧期內，來自天士力集團之股息收入約為港幣 329,400,000 元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣 4,000,000 元)。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

二零二五年下半年，環球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，全球貿易前景及經濟復甦態勢依然不明朗。中國經濟正步入新的發展階段，伴隨一系列政策措施協同效應持續釋放，預計可望實現預定目標。本公司將積極推進業務穩健發展，深化整合，聚焦股東價值，夯實發展根基。在堅持審慎理財原則的同時，公司將不斷提升核心競爭力，並對未來發展充滿信心。

管理層討論及分析

流動資金、資本來源及主要風險

於二零二五年六月三十日，本集團之手頭現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣 5,909,600,000 元及約港幣 1,972,800,000 元(二零二四年十二月三十一日：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 1,942,200,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,965,200,000 元)之銀行貸款將於一年內到期。於回顧期內，本集團與香港商業銀行訂立一項貸款協議，據此向本集團提供最多港幣 100,000,000 元的貸款融資，利率根據有關利息期內香港銀行同業拆息加 1.5% 之浮動利率計息。於二零二五年六月三十日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為 15.3% (二零二四年十二月三十一日：約為 15.8%)。

於二零二五年六月三十日，未償還銀行貸款合共港幣 1,972,800,000 元，港幣 1,918,000,000 元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加 1.4% 至 1.6% 之浮動利率計息，其中未償還金額港幣 1,718,000,000 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，並將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 50,000,000 元(相當於約港幣 54,800,000 元)之銀行貸款為定息債項，年利率為 2.6% 至 3.1%。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行貸款總額之 97% (二零二四年十二月三十一日：96%) 以港幣結算，3% (二零二四年十二月三十一日：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。

員工及薪酬政策

於回顧期內，本集團合共聘用約2,735名員工，其中約257人為管理人員，904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。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。於回顧期內，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（二零二四年十二月三十一日：無）。

資產押記

於二零二五年六月三十日，本集團分別抵押受限制銀行存款港幣59,400,000元及賬面值為港幣55,600,000元之物業、廠房及設備予金融機構作為一般銀行信貸額度之抵押品。

訴訟

誠如本公司二零二四年年報所披露（當中所界定的詞彙在此具有相同涵義），天津市高級人民法院已駁回中央藥業及代理的上訴。因此，一審判決維持不變且為最終判決。本集團管理層認為該訴訟不會對本集團的財務狀況產生重大不利影響。

其他資料

董事權益

於二零二五年六月三十日，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。

董事購買股份或債權證的權利

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二零二五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權證而獲益。

股份計劃

本公司及其附屬公司並無任何上市規則第十七章項下的股份計劃。

主要股東權益

於二零二五年六月三十日，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	持有股份 之數目	佔全部
				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	直接實益權益及 受控制法團權益	673,759,143	62.81%

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非全資附屬公司。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. 於二零二五年六月三十日，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及津聯投資有限公司，分別持有570,039,143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，於二零二五年六月三十日，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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第二部分所載的企業管治守則之守則條文。

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必要更改。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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二零二五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之證券交易書面指引。

其他資料

董事資料更新

1. 夏濱輝先生於二零二五年六月十九日獲委任為濱海投資有限公司(股份代號：2886)非執行董事。
2. 孫利軍先生於二零二四年九月二十九日獲委任為天津津酒集團有限公司(泰達實業的非全資附屬公司)董事長。
3. 樓家強先生於二零二五年三月二十四日獲委任為中國西部水泥有限公司(股份代號：2233)獨立非執行董事。
4. 冼漢迪先生於二零二五年七月二十三日辭任中國鐵塔股份有限公司(股份代號：788)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，自本公司二零二四年年報刊發之日後，概無其他須根據上市規則第13.51B條而予以披露的本公司董事資料變動。

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，包括審閱截至二零二五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）的有期貸款融資協議（「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) 天津市人民政府國有資產監督管理委員會（「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。

- (ii) 於二零二三年二月一日，本公司與一家銀行作為貸款人（「二零二三年貸款人」）簽訂一項港幣 100,000,000 元循環貸款融資（「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，而二零二三年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，二零二三年貸款人可隨時暫停、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。

其他資料

根據上市規則第 13.18 條須予披露之資料(續)

- (iii) 於二零二四年十二月十一日，本公司與一家銀行作為貸款人(「二零二四年貸款人」)就一項港幣 100,000,000 元的循環貸款融資(「該二零二四年融資」)簽訂融資函(「該二零二四年融資函」)。自接納該二零二四年融資函之日起計為期十二個月。

根據該二零二四年融資函，本公司承諾(其中包括)天津市人民政府將維持直接或間接持有本公司不少於 50% 之大多數股權，且本公司維持由津聯直接或間接管理控制。

倘發生違反該二零二四年融資函項下的相關承諾，二零二四年貸款人有權執行其在該二零二四年融資函、相關貸款文件或任何適用條款和條件下的權利以償清本公司債務。

- (iv) 本公司與一家銀行作為貸款人(「二零二五年貸款人」)已於二零二五年五月三十日就一項港幣 100,000,000 元的非承諾性循環貸款融資簽訂融資函(「該二零二五年融資函」)。自接納該二零二五年融資函起計為期一年。

根據該二零二五年融資函，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，並維持直接或間接持有本公司超過 50% 之股權。

倘發生違反該二零二五年融資函項下的相關承諾，本公司須按二零二五年貸款人要求就違反相關承諾所產生的任何成本、損失或負債向二零二五年貸款人作出賠償。

於二零二五年六月三十日，以上施加於本公司控股股東的特定履行責任繼續存在。

中期股息

董事會向於二零二五年九月二十六日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股5.18港仙(二零二四年六月三十日：每股5.18港仙)。中期股息將於二零二五年十月三十一日派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年九月二十四日(星期三)至二零二五年九月二十六日(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二零二五年九月二十三日(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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五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
滕飛

香港，二零二五年八月二十八日

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38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，當中包括於二零二五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、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。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本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

二零二五年八月二十八日