

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分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）

截至二零二五年六月三十日止六個月之 中期業績公告

財務摘要

- 收入約為港幣 1,718,589,000 元（二零二四年六月三十日：港幣 1,820,260,000 元）。
- 本公司擁有人應佔溢利約為港幣 344,455,000 元（二零二四年六月三十日：港幣 288,077,000 元）。
- 每股基本盈利為 32.11 港仙（二零二四年六月三十日：26.85 港仙）。
- 中期股息為每股 5.18 港仙（二零二四年六月三十日：每股 5.18 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」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		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)
	附註		
收入	3	1,718,589	1,820,260
銷售成本		<u>(1,170,689)</u>	<u>(1,231,769)</u>
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		<u>249,283</u>	<u>257,003</u>
稅前溢利		691,500	416,795
稅項支出	6	<u>(76,504)</u>	<u>(32,465)</u>
期間溢利	7	<u><u>614,996</u></u>	<u><u>384,330</u></u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		344,455	288,077
少數股東權益		<u>270,541</u>	<u>96,253</u>
		<u><u>614,996</u></u>	<u><u>384,330</u></u>
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		<u><u>32.11</u></u>	<u><u>26.85</u></u>
攤薄		<u><u>32.11</u></u>	<u><u>26.85</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	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	<u>614,996</u>	<u>384,330</u>
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	<u>82,617</u>	<u>(44,915)</u>
期間其他全面支出	<u>(160,502)</u>	<u>(519,235)</u>
期間全面收益（支出）總額	<u><u>454,494</u></u>	<u><u>(134,905)</u></u>
應佔全面收益（支出）：		
本公司擁有人	354,123	64,717
少數股東權益	<u>100,371</u>	<u>(199,622)</u>
	<u><u>454,494</u></u>	<u><u>(134,905)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		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		2,076,073	2,125,789
土地使用權		473,108	474,088
投資物業		193,125	190,205
採用權益法入賬的投資	10	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		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	11	1,847,310	2,265,620
三個月以上到期之定期存款		1,617,398	238,734
		<u>12,875,509</u>	<u>11,701,178</u>
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	12	1,546,595	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	12	737,991	426,410
按公允價值透過損益列賬之財務資產		602,611	653,229
結構性存款	13	775,603	347,394
信託存款	14	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
		<u>9,574,139</u>	<u>10,491,671</u>
總資產		<u>22,449,648</u>	<u>22,192,849</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零二五年六月三十日

	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
		<u>12,857,732</u>	<u>12,592,497</u>
少數股東權益		4,830,133	4,862,796
		<u>17,687,865</u>	<u>17,455,293</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		8,779	13,633
銀行貸款		30,611	24,597
遞延稅項負債		143,100	205,253
		<u>182,490</u>	<u>243,483</u>
流動負債			
應付貨款	15	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		1,942,187	1,965,216
即期稅項負債		53,366	87,448
		<u>4,579,293</u>	<u>4,494,073</u>
總負債		<u>4,761,783</u>	<u>4,737,556</u>
總權益及負債		<u>22,449,648</u>	<u>22,192,849</u>
流動資產淨額		<u>4,994,846</u>	<u>5,997,598</u>
總資產減流動負債		<u>17,870,355</u>	<u>17,698,776</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編制基準

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。

此中期業績公告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會計準則而導致的會計政策變動外，本中期業績公告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。

應用經修訂香港財務報告準則會計準則

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。

(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)

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

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	<u>614,996</u>	<u>384,330</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 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 11）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）。

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
	<u>474,910</u>	<u>149,223</u>

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)
	<u>26,669</u>	<u>(30,201)</u>

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
	<u>76,504</u>	<u>32,465</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	<u>79,370</u>	<u>74,400</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：

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)

盈利

計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>344,455</u>	<u>288,077</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>

計算上述每股攤薄盈利並無包括天津力生製藥股份有限公司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. 採用權益法入賬的投資

二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(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

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））。

11. 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)	<u>1,770,074</u>	<u>2,181,392</u>
		<u>1,847,310</u>	<u>2,265,620</u>

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 4.2%（二零二四年十二月三十一日：4.2%）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) 非上市股本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。

其他非上市股本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。

12. 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	(i)	1,339,933	1,158,105
以票據支持的應收貨款		<u>206,662</u>	<u>243,757</u>
應收貨款總額	(ii)	1,546,595	1,401,862
其他應收款項、按金及預付款	(iii)	<u>737,991</u>	<u>426,410</u>
		<u>2,284,586</u>	<u>1,828,272</u>

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。

(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 至 90 天	175,127	293,212
91 至 180 天	293,002	236,725
181 至 365 天	315,566	393,547
超過 1 年	<u>443,639</u>	<u>281,937</u>
	<u>1,546,595</u>	<u>1,401,862</u>

(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。

13. 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。

14. 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%）。

15. 應付貨款

本集團按發票日期計算之應付貨款賬齡分析如下：

	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 至 90 天	94,362	39,073
91 至 180 天	62,600	35,765
超過 180 天	215,697	225,719
	<u>480,988</u>	<u>444,637</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。

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。

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，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。

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%。於本公告日期，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。

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。

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 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

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。

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。

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。

遵守企業管治守則

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。

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。

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，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，本公司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