



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
2026

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	40
其他資料	48
簡明綜合財務報表的審閱報告	55

董事會

執行董事

張 旺先生(主席)
(於二零二六年七月三十一日獲委任)
翟欣翔博士(總經理)
夏濱輝先生
滕 飛先生
(於二零二六年七月三十一日辭任)

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

審核委員會

伍綺琴女士(主席)
黃紹開先生
樓家強先生
冼漢迪先生

薪酬委員會

樓家強先生(主席)
伍綺琴女士
張 旺先生
(於二零二六年七月三十一日獲委任)
滕 飛先生
(於二零二六年七月三十一日辭任)

提名委員會

張 旺先生(主席)
(於二零二六年七月三十一日獲委任)
伍綺琴女士
樓家強先生
冼漢迪先生
滕 飛先生
(於二零二六年七月三十一日辭任)

投資委員會

冼漢迪先生(主席)
黃紹開先生
張 旺先生
(於二零二六年七月三十一日獲委任)
滕 飛先生
(於二零二六年七月三十一日辭任)

授權代表

張 旺先生
(於二零二六年七月三十一日獲委任)
翟欣翔博士
滕 飛先生
(於二零二六年七月三十一日辭任)

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

股份代號

香港聯交所：882

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

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

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	34.14%	生產及銷售化學藥、中成藥及其他保健產品

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	
		二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	1,657,990	1,718,589
銷售成本		(1,159,306)	(1,170,689)
毛利		498,684	547,900
其他收入	4	91,613	474,910
其他收益及虧損，淨額	5	75,242	26,669
銷售及分銷支出		(184,561)	(249,780)
一般及行政支出		(209,502)	(211,825)
其他營運支出		(66,259)	(96,393)
財務費用		(40,386)	(49,264)
應佔採用權益法入賬的聯營公司及合營企業淨溢利		292,473	249,283
稅前溢利		457,304	691,500
稅項支出	6	(52,521)	(76,504)
期間溢利	7	404,783	614,996
應佔溢利：			
— 本公司擁有人		325,222	344,455
— 少數股東權益		79,561	270,541
		404,783	614,996
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		30.32	32.11
攤薄		30.30	32.11

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利	404,783	614,996
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	(233,651)	(434,692)
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	56,587	63,106
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	(9,126)	800
貨幣換算差額		
— 本集團	432,290	127,667
— 採用權益法入賬的投資	217,681	82,617
期間其他全面收益(支出)	463,781	(160,502)
期間全面收益總額	868,564	454,494
應佔全面收益：		
本公司擁有人	654,827	354,123
少數股東權益	213,737	100,371
	868,564	454,494

簡明綜合財務狀況表

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	2,033,527	2,052,844
土地使用權		469,746	472,959
投資物業	10	194,131	186,822
採用權益法入賬的投資	11	6,693,884	6,248,845
商譽		82,509	79,403
無形資產		47,641	46,090
按公允價值透過損益列賬之財務資產	14	76,435	70,961
應收融資租賃款項		–	114,345
已付收購物業、廠房及設備之按金		16,378	12,705
遞延稅項資產		100,673	88,890
按公允價值透過其他全面收益列賬之權益工具	12	1,589,768	1,760,340
三個月以上到期之定期存款		2,616,063	2,614,037
		13,920,755	13,748,241
流動資產			
存貨		397,281	344,302
應收採用權益法入賬的投資款項		13,614	13,167
應收最終控股公司款項		555	275
應收關連公司款項		130,783	127,002
合約資產		94,986	62,809
應收貨款	13	1,564,640	1,439,282
其他應收款項、按金及預付款	13	430,731	389,248
按公允價值透過損益列賬之財務資產	14	818,679	883,799
結構性存款	15	630,289	449,456
信託存款	16	1,149,044	1,107,497
受限制銀行存款		83,570	70,131
三個月以上到期之定期存款		756,926	1,305,397
現金及現金等價物		3,377,572	2,811,065
		9,448,670	9,003,430
總資產		23,369,425	22,751,671

簡明綜合財務狀況表

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
權益			
本公司擁有人			
股本		5,136,285	5,136,285
儲備		8,450,157	7,889,449
		13,586,442	13,025,734
少數股東權益		4,931,696	4,896,358
總權益		18,518,138	17,922,092
負債			
非流動負債			
租賃負債		4,198	7,595
銀行貸款	17	1,737,165	1,741,936
遞延稅項負債		11,197	67,044
		1,752,560	1,816,575
流動負債			
應付貨款	18	516,627	479,920
其他應付款項及應計費用		1,317,765	1,297,722
應付關連公司款項		190,920	157,570
合約負債		758,845	768,412
租賃負債		4,284	7,840
銀行貸款	17	221,719	238,760
即期稅項負債		88,567	62,780
		3,098,727	3,013,004
總負債		4,851,287	4,829,579
總權益及負債		23,369,425	22,751,671
流動資產淨額		6,349,943	5,990,426
總資產減流動負債		20,270,698	19,738,667

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人				少數股東	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	權益 港幣千元	
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
於二零二六年一月一日(經審核)	5,136,285	(370,059)	8,259,508	13,025,734	4,896,358	17,922,092
期間溢利	-	-	325,222	325,222	79,561	404,783
期間其他全面收益	-	329,605	-	329,605	134,176	463,781
期間全面收益總額	-	329,605	325,222	654,827	213,737	868,564
股息(附註9)	-	-	(94,618)	(94,618)	(141,809)	(236,427)
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	-	-	-	-	15,083	15,083
出售一間附屬公司	-	(4,602)	4,602	-	(50,990)	(50,990)
其他	-	499	-	499	(683)	(184)
	-	(4,103)	(90,016)	(94,119)	(178,399)	(272,518)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	5,136,285	(44,557)	8,494,714	13,586,442	4,931,696	18,518,138

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
營運業務(所用)所得現金淨額	(18,024)	90,326
投資活動所得(所用)現金淨額	635,961	(985,234)
融資活動所用現金淨額	(174,795)	(171,189)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	443,142	(1,066,097)
於一月一日之現金及現金等價物	2,811,065	3,535,113
外匯匯率變動影響	123,365	(24,469)
於六月三十日之現金及現金等價物	3,377,572	2,444,547

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二零二五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二零二五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及於本中期內應用對本集團於現有附屬公司權益之變動相關會計政策而導致的會計政策變動外，截至二零二六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二零二五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，該等準則於二零二六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9號及 對金融工具分類及計量之修訂

香港財務報告準則第7號(修訂)

香港財務報告準則第9號及 依賴自然能源生產電力的合同

香港財務報告準則第7號(修訂)

香港財務報告準則會計準則(修訂) 香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷

於本期間應用經修訂香港財務報告準則之會計準則概無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。

本集團於現有附屬公司權益之變動

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債以及少數股東權益(如有)。收益或虧損於損益確認並按(i)所收取代價之公允價值及任何保留權益之公允價值總額；與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之會計準則所規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。

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。

簡明綜合財務報表附註

3. 分類資料(續)

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。

(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)

客戶合約收入分析

截至二零二六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	144,027	–	–	–	144,027
熱能	549,135	–	–	–	549,135
	693,162	–	–	–	693,162
醫藥					
製造及銷售化學藥、中成藥 及其他保健產品	–	723,317	–	–	723,317
藥品包裝設計、製造及印刷	–	88,439	–	–	88,439
	–	811,756	–	–	811,756
酒店	–	–	70,821	–	70,821
機電					
製造及銷售水力發電設備及 大型泵組	–	–	–	82,251	82,251
	693,162	811,756	70,821	82,251	1,657,990
確認收入的時間					
時點確認	693,162	811,756	–	–	1,504,918
隨時間確認	–	–	70,821	82,251	153,072
	693,162	811,756	70,821	82,251	1,657,990

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)

分類收入及業績

截至二零二六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 總額 港幣千元
分類收入							
— 外部客戶	693,162	811,756	70,821	82,251	—	—	1,657,990
經營溢利(虧損)(未計利息)	42,582	76,450	14,987	(43,296)	—	—	90,723
利息收入	11,464	14,514	—	45	—	—	26,023
財務費用	—	(1,936)	—	—	—	—	(1,936)
應佔採用權益法入賬的 聯營公司及合營企業淨溢利	41,302	—	—	—	98,052	153,119	292,473
稅前溢利(虧損)	95,348	89,028	14,987	(43,251)	98,052	153,119	407,283
稅項支出	(3,301)	(16,213)	—	—	—	—	(19,514)
分類業績							
— 期間溢利(虧損)	92,047	72,815	14,987	(43,251)	98,052	153,119	387,769
少數股東權益	(4,288)	(48,119)	—	7,465	—	(26,428)	(71,370)
本公司擁有人 應佔溢利(虧損)	87,759	24,696	14,987	(35,786)	98,052	126,691	316,399
分類業績							
— 期間溢利(虧損)包括：							
折舊及攤銷	21,988	57,029	6,786	11,656	—	—	97,459

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)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	387,769	644,776
公司及其他(附註(iii))	17,014	(29,780)
期間溢利	404,783	614,996

附註：

- (i) 向外部客戶供應自來水及熱能之收入分別為港幣144,027,000元及港幣549,135,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：分別為港幣143,963,000元及港幣568,823,000元)。

上述收入包括政府補貼收入港幣50,170,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣81,692,000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，且其後可能需要作出調整。

- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月，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(截至二零二六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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	76,423	124,656
政府補助	5,171	3,645
租金收入扣除費用，淨額	168	525
銷售廢料	465	1,071
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	5,091	334,488
融資租賃利息收入	1,338	2,223
雜項	2,957	8,302
	91,613	474,910

5. 其他收益及虧損，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	3,465	21,591
－ 其他應收款項	(195)	(662)
－ 合約資產	(1,193)	(7,270)
－ 應收融資租賃款項	(10)	102
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	(5,550)	(77)
持作交易之財務資產公允價值(虧損)收益淨額		
－ 上市	(910)	3,320
－ 非上市	9,260	5,113
出售一間附屬公司之收益(附註19)	47,881	–
匯兌收益淨額	22,494	4,552
	75,242	26,669

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	
	二零二六年	二零二五年
	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」)	56,792	52,301
過往年度撥備不足	8,630	24,413
遞延稅項	(12,901)	(210)
	52,521	76,504

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	
	二零二六年	二零二五年
	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)	282,146	304,443
已確認為支出之存貨成本	945,579	955,188
物業、廠房及設備折舊	108,895	94,521
土地使用權折舊	3,363	4,220
無形資產攤銷	248	2,506
短期租賃支出		
— 廠房、管道及網絡	5,066	5,345
— 土地及樓宇	3,093	3,291
研發費用計入其他營運支出列支	63,482	79,370

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	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	325,222	344,455
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	(143)	–
計算每股攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	325,079	344,455
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

計算上述截至二零二五年六月三十日止六個月每股攤薄盈利並無包括力生製藥授予之未歸屬受限制股份，因其沒有攤薄影響。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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：		
— 已派付二零二五年末期股息		
— 每股普通股 8.82 港仙		
(二零二四年：每股普通股 8.82 港仙)	94,618	94,618

於報告期末後，董事會（「董事會」）已宣佈向於二零二六年九月二十五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（截至二零二五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（截至二零二五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

於本中期內，本集團購置港幣 23,893,000 元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣 25,930,000 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。

投資物業於報告期末之公允價值乃根據中誠達資產評估顧問有限公司（截至二零二五年六月三十日止六個月：衡匯評估及顧問有限公司）（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。

簡明綜合財務報表附註

11. 採用權益法入賬的投資

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	4,034,767	3,879,534
－ 在中國非上市股份		
－ 奧的斯中國	1,038,050	849,576
－ 泰達電力	1,621,067	1,519,735
	6,693,884	6,248,845
上市股份市值		
－ 天津港發展	762,976	866,431

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)(二零二五年十二月三十一日：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

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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)	81,575	85,781
非上市	(ii)	1,508,193	1,674,559
		1,589,768	1,760,340

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%(二零二五年十二月三十一日：4.2%)權益，濱海投資於聯交所主板上市。

於二零二六年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值為港幣60,383,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣68,512,000元)及未變現公允價值虧損港幣8,129,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣6,967,000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(「**天士力集團**」)之12.15%(二零二五年十二月三十一日：12.15%)權益及天津藥物研究院有限公司(「**藥研院**」)之31.05%(二零二五年十二月三十一日：31.05%)權益。天士力集團為中國一間綜合企業，其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，公允價值計量詳情於附註21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

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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)	1,470,802	1,374,789
應收貨款 — 總額		1,470,802	1,374,789
減：信貸虧損撥備		(124,683)	(123,367)
應收貨款 — 淨額		1,346,119	1,251,422
以票據支持的應收貨款		218,521	187,860
	(ii)	1,564,640	1,439,282
其他應收款項、按金及預付款		430,731	389,248

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：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	331,705	353,579
31天至90天	191,891	173,313
91天至180天	228,114	203,187
181天至365天	127,104	203,156
超過1年	685,826	506,047
	1,564,640	1,439,282

14. 按公允價值透過損益列賬之財務資產

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	8,645	9,556
中國上市基金	12,533	11,115
中國非上市基金	670,608	710,304
中國非上市信託基金	203,328	223,785
	895,114	954,760
分析為：		
流動	818,679	883,799
非流動	76,435	70,961
	895,114	954,760

簡明綜合財務報表附註

15. 結構性存款

於二零二六年六月三十日，本集團於中國六間持牌商業銀行(二零二五年十二月三十一日：四間持牌商業銀行)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一至十一個月(二零二五年十二月三十一日：一至十一個月)。結構性存款之預期年利率為0.1%至4.0%(二零二五年十二月三十一日：0.1%至4.4%)，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

於二零二六年六月三十日，以人民幣計價之信託存款存入中國之一間金融機構(二零二五年十二月三十一日：一間金融機構)，存款期為自報告期末後起計六至十二個月(二零二五年十二月三十一日：六至十二個月)。該等存款預期年度回報率為3.5%(二零二五年十二月三十一日：3.5%至4.0%)。

17. 銀行貸款

於本中期內，本集團並未獲取任何新增銀行貸款(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣22,736,000元)及償還銀行貸款港幣26,765,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣43,113,000元)。

於報告期末，銀行貸款之實際年利率為2.80%至4.27%(二零二五年十二月三十一日：2.99%至4.51%)。

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：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
30天以內	182,124	145,903
31天至90天	69,204	89,695
91天至180天	74,278	68,810
超過180天	191,021	175,512
	516,627	479,920

19. 出售一間附屬公司

於二零二六年一月二十七日，天津泰康投資有限公司(「天津泰康」)與天津市國有資本投資營運有限公司(「天津資本」)訂立股權轉讓協議，據此，天津泰康同意出售，而天津資本同意收購百利融資租賃有限公司(「百利融資租賃」)的全部股權，代價為人民幣264,929,184元(相當於約港幣300,714,000元)，惟須受協議的條款及條件所規限(「該出售事項」)。該出售事項於二零二六年五月二十二日完成，百利融資租賃的控制權於當日轉移至天津資本及本集團確認出售收益港幣47,881,000元。

簡明綜合財務報表附註

19. 出售一間附屬公司(續)

失去控制權的資產和負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	17
應收融資租賃款項	118,598
遞延稅項資產	2,588
可收回稅項	573
其他應收款項、按金及預付款	2,594
三個月以上到期之定期存款	102,157
現金及現金等價物	77,448
其他應付款項及應計費用	(345)
	303,630

因該出售事項而產生之出售一間附屬公司收益如下：

	港幣千元
代價	300,714
所出售資產淨值	(303,630)
少數股東權益	50,990
交易成本	(193)
出售收益	47,881

該出售事項產生之現金流入淨額如下：

	港幣千元
已收代價	300,714
已出售現金及現金等價物	(77,448)
已付交易成本	(193)
本期現金流入淨額	223,073

20. 資本承擔

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	26,840	19,677

21. 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。

簡明綜合財務報表附註

21. 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
	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日				
	港幣千元 (未經審核)	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	81,575	85,781	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	679,647	808,114	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	市場流通性折讓率為20%(二零二五年十二月三十一日:20%)(附註(i))	市場流通性折讓增加會令公允價值減少,反之亦然
— 非上市證券 — 天士力集團	813,586	850,942	第三級	基於調整後資產淨額之資產基礎法	調整後資產淨額(附註(ii))	調整後資產淨額增加會令公允價值增加,反之亦然
— 其他非上市證券	14,960	15,503	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12%(二零二五年十二月三十一日:12%)(附註(iii))	市場流通性折讓增加會令公允價值減少,反之亦然
	1,589,768	1,760,340				

簡明綜合財務報表附註

21. 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		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
	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	8,645	9,556	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用
－ 上市基金	12,533	11,115	第一級	於活躍市場中之買入價	不適用
－ 非上市基金	670,608	710,304	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
－ 非上市信託基金	203,328	223,785	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
－ 結構性存款	630,289	449,456	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
－ 信託存款	1,149,044	1,107,497	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
－ 溢利保證安排(附註(iv))	-	-	第三級	江西青春康源製藥有限公司(「青春康源」)擁有人應佔青春康源及其附屬公司(統稱為「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增加會令公允價值減少，反之亦然
	2,674,447	2,511,713			

簡明綜合財務報表附註

21. 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) 於二零二六年六月三十日，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42,523,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣50,550,000元)。
- (ii) 於二零二六年六月三十日，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8,136,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣8,509,000元)。
- (iii) 於二零二六年六月三十日，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833,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣808,000元)。
- (iv) 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應不低於人民幣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**」)。經本集團截至二零二四年及二零二五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。

簡明綜合財務報表附註

21. 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

	非上市 證券 港幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	1,289,494
確認為其他全面支出之公允價值變動	(427,435)
轉撥至第三級(附註(b))	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
於二零二六年一月一日(經審核)	1,674,559
確認為其他全面支出之公允價值變動	(228,725)
匯兌差額	62,359
於二零二六年六月三十日(未經審核)	1,508,193

附註：

- (a) 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。
- (b) 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了市場倍數之市場法(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)確認。由於去年中期評估方法變更涉及重要的無法觀察輸入值，因此藥研院於去年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。

簡明綜合財務報表附註

21. 金融工具之公允價值計量(續)

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。

除去年中期期間藥研院的公允價值計量由第二級轉撥至第三級外，於該兩個中期期間內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥，詳情載於附註21(b)。

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、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約。

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。

22. 關連人士披露

本集團由津聯集團有限公司(「**津聯**」)控制，其於二零二六年六月三十日持有本公司約62.81%(二零二五年十二月三十一日：約62.81%)普通股股份權益，本公司餘下之約37.19%(二零二五年十二月三十一日：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)。

簡明綜合財務報表附註

22. 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	
		二零二六年	二零二五年
		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)	5,065	5,323
採購貨品	(i)	1,169	5,017
採購日常辦公用品、消耗品、 備件及其他產品	(i)	29,159	27,413
採購服務	(i)	13,503	9,182
採購蒸汽及熱能	(iii)	466,491	494,499
提供服務	(i)	1,829	—
銷售貨品	(i)	18,730	25,569
出售自來水、蒸氣及暖氣	(v)	51,414	49,696
採購電力	(v)	7,164	9,820

22. 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)

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(集團)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。
- (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連人士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) 此等關連人士交易指向／自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。

簡明綜合財務報表附註

22. 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	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
袍金	-	-
薪金及其他酬金	2,083	2,074
退休福利計劃供款	18	18
	2,101	2,092

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。

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，自來水公司錄得收入約港幣144,000,000元，與去年同期基本一致。自來水公司之溢利約為港幣18,600,000元，較二零二五年同期之港幣22,000,000元減少15.5%。減少主要是由於自來水銷售量下降及配套服務收入減少所致。期內自來水銷售總量約為21,652,000噸，較去年同期減少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576公里(二零二五年六月三十日：549公里)之管道及逾120個處理站(二零二五年六月三十日：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549,100,000元，較二零二五年同期之港幣568,800,000元減少3.5%。收入下降主要由於政府補貼收入減少港幣31,500,000元及蒸汽銷售量下降所致。熱電公司之溢利約為港幣32,100,000元，較去年同期之港幣31,100,000元增加3.2%。該業績主要由於熱能價格調整和平均蒸汽採購成本減少，從而推動經營利潤率上升所致。期內蒸汽銷售總量約為1,633,000噸，較去年同期減少4.7%。

電力

於二零二六年六月三十日，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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，泰達電力之收入約為港幣1,127,800,000元，較二零二五年同期下降1.1%。其為本集團貢獻溢利約港幣41,300,000元，較去年同期增加港幣11,800,000元。期內出售總電量約為1,402,247,000千瓦時，較去年同期減少3.2%。

管理層討論及分析

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。

於回顧期內，該分類之收入約為港幣811,700,000元，較去年同期港幣863,300,000元減少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723,300,000元，較去年同期減少8.1%。銷售包裝材料之收入約為港幣88,400,000元，較截至二零二五年六月三十日止六個月港幣75,900,000元增加港幣12,500,000元。醫藥分類之溢利約為港幣72,800,000元，而二零二五同期為港幣377,900,000元。溢利之下降歸因於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303,100,000元使去年同期基數較高所致。

剔除去年同期從天士力集團收到的特別股息，本期醫藥分類溢利按同比基準計算減少約港幣2,000,000元。該業績主要歸因於藥品包裝設計、製造及印刷業務之溢利下降所致，惟部分被銷售及分銷支出、一般及行政支出以及研發費用減少所抵銷。

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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，萬怡酒店之收入較二零二五年同期港幣63,000,000元增加12.4%至約港幣70,800,000元。萬怡酒店之溢利約為港幣15,000,000元，而去年同期為港幣15,600,000元。剔除去年同期確認的一次性稅項抵免港幣4,900,000元，本期萬怡酒店溢利按同比基準計算增加約港幣4,300,000元。平均入住率由二零二五年同期89.7%改善至92.2%，而平均房價亦有所上漲。

管理層討論及分析

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。

於回顧期內，機電分類之收入約為港幣82,300,000元，較去年同期增加3.5%。機電分類之虧損減少至約為港幣43,300,000元，較二零二五年同期虧損之港幣51,100,000元改善15.3%。虧損減少主要由於期內若干已完成之工程合約的利潤率有所改善。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，並將在適當的時候評估該業務板塊的各種重組方案。

策略性及其他投資

港口服務

於二零二六年六月三十日，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。

於回顧期內，天津港發展之收入減少9%至約港幣6,316,700,000元，而天津港發展擁有人應佔溢利約為港幣466,900,000元，較去年同期增加35.3%。

天津港發展為本集團貢獻溢利約港幣98,100,000元，與去年同期相比增加35.3%。

策略性及其他投資(續)

升降機及扶手電梯

於二零二六年六月三十日，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% 實際權益。奧的斯中國從事於中國製造及銷售升降機及扶手電梯。

於回顧期內，奧的斯中國之收入約為港幣8,273,100,000元，與二零二五年同期相比增加22.7%。

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126,700,000元，與去年同期相比增加3.9%。

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。於二零二六年六月三十日，本集團於濱海投資之股權市值約為港幣60,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣68,500,000元)，約港幣8,100,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：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。

管理層討論及分析

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(續)

於二零二六年六月三十日，於天士力集團之投資的公允價值約為港幣813,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣850,900,000元)，佔本集團資產總值約3.5%，於該日，未變現公允價值虧損及匯兌差額約港幣37,300,000元已於其他全面收益內確認。於回顧期內，概無來自天士力集團之股息分派(截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣331,600,000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。

出售百利融資租賃有限公司全部權益

於二零二六年一月二十七日，天津泰康投資有限公司(一家本公司持有82.74%權益的附屬公司)(「天津泰康」)與天津國有資本投資運營有限公司(一家於中國成立的國有企業)就出售百利融資租賃有限公司(一家天津泰康的全資附屬公司及經營本集團的非核心業務)全部權益訂立股權轉讓協議，現金代價約為人民幣264,900,000元。該出售已於二零二六年五月二十二日完成，本集團確認收益約港幣47,900,000元。出售詳情載於本公司日期為二零二六年一月二十七日及二零二六年二月四日的公告。

展望

展望下半年，環球經濟形勢仍不明朗，地區政治緊張局勢亦將持續。面對複雜多變的外部環境，中國經濟隨著多項改革措施逐步推進，將延續總體平穩、向新向優的發展態勢。本公司將繼續提升現有業務的增長潛力，縱深推進各項改革發展舉措，提質增效，同時本公司將恪守審慎原則，保持財務穩健。

流動資金、資本來源及主要風險

於二零二六年六月三十日，本集團之手頭現金總額及銀行貸款總額分別約為港幣6,834,100,000元及約港幣1,958,900,000元(二零二五年十二月三十一日：分別約為港幣6,800,600,000元及港幣1,980,700,000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221,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣238,800,000元)之銀行貸款將於一年內到期。於回顧期內，本集團與一間香港商業銀行訂立一項循環貸款融資，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。於二零二六年六月三十日，按貸款總額相對於股東權益計算之資產負債比率約為14.4%(二零二五年十二月三十一日：約為15.2%)。

於二零二六年六月三十日，未償還銀行貸款合共港幣1,958,900,000元，港幣1,908,400,000元為根據有關利息期內香港銀行同業拆息加1.4%至1.5%之浮動利率計息，其中未償還金額港幣1,708,400,000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利率；而人民幣43,900,000元(相當於約港幣50,500,000元)之銀行貸款為定息債項，年利率為2.8%至3.1%。

於二零二六年六月三十日，本集團銀行貸款總額之97%(二零二五年十二月三十一日：96%)以港幣結算，3%(二零二五年十二月三十一日：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。

管理層討論及分析

員工及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團合共聘用約2,693名員工(二零二五年十二月三十一日：2,796名)，其中約236名(二零二五年十二月三十一日：244名)為管理人員，910名(二零二五年十二月三十一日：990名)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。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(二零二五年十二月三十一日：無)。

資產押記

於二零二六年六月三十日，本集團抵押受限制銀行存款港幣83,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣70,100,000元)、物業、廠房及設備港幣65,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣64,000,000元)以及土地使用權港幣4,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,600,000元)予金融機構作為一般銀行信貸額度之抵押品。

董事權益

於二零二六年六月三十日，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二零二六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聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章項下的股份計劃。

主要股東權益

於二零二六年六月三十日，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(集團)有限公司 (前稱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. 於二零二六年六月三十日，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，於二零二六年六月三十日，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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載的企業管治守則(「企管守則」)之守則條文，惟偏離企管守則的守則條文第F.1.3條，其規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會時任主席滕飛先生因有其他業務安排，未能出席於二零二六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)。根據本公司組織章程細則，本公司執行董事及總經理翟欣翔博士出席並獲選為二零二六年股東週年大會主席。儘管滕飛先生未能出席二零二六年股東週年大會，翟欣翔博士連同其他出席二零二六年股東週年大會的董事會成員均能在二零二六年股東週年大會上回答提問，以確保與本公司股東有效溝通。

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。

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二零二六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。

董事資料更新

1. 滕飛先生於二零二六年七月三十一日辭任本公司董事會主席及執行董事、董事會轄下提名委員會主席、薪酬委員會及投資委員會成員，且不再擔任根據上市規則第3.05條所規定之本公司授權代表。
2. 張旺先生於二零二六年七月三十一日獲委任為本公司董事會主席及執行董事、董事會轄下提名委員會主席、薪酬委員會及投資委員會成員，以及根據上市規則第3.05條所規定之本公司授權代表。

張旺先生亦於二零二六年八月六日獲委任為渤海國資董事長。

3. 孫利軍先生分別於二零二六年六月二十六日、二零二六年八月六日及二零二六年八月十七日獲委任為泰達實業、渤海國資及津聯副總經理。

孫利軍先生亦於二零二六年八月二十七日獲委任為天津港發展控股有限公司(股份代號：3382)執行董事。

4. 樓家強先生分別於二零二五年十二月十六日及二零二六年四月一日調任及辭任萬城控股有限公司(股份代號：2892)非執行董事。

其他資料

董事資料更新(續)

5. 冼漢迪先生於二零二六年五月十五日退任訓修實業集團有限公司(股份代號：1962)獨立非執行董事。

除上文所披露者外，自本公司二零二五年年報刊發之日後，概無其他根據上市規則第 13.51B 條須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，包括審閱截至二零二六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年度信審。

根據該二零二三年融資函，本公司承諾(其中包括)天津市人民政府國有資產監督管理委員會(「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。

根據上市規則第 13.18 條須予披露之資料(續)

- (ii) 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 元的非承諾性循環貸款融資簽訂融資函(「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，並可由二零二四年貸款人全權酌情按年延期。

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。

- (iii) 於二零二五年五月三十日，本公司與一家銀行作為貸款人(「二零二五年貸款人」)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，並可由二零二五年貸款人全權酌情按年延期。

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。

其他資料

根據上市規則第 13.18 條須予披露之資料(續)

- (iv) 於二零二五年九月十七日，本公司與一組銀團作為貸款人(「二零二五年銀團貸款人」)就一項上限為港幣 2,000,000,000 元的有期貸款簽訂融資協議(「該二零二五年融資協議」)，自提款之日起為期三十六個月。

根據該二零二五年融資協議，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。

當出現違約事件之時及之後持續發生的任何時間，代表二零二五年銀團貸款人之代理或會或將會(倘二零二五年銀團貸款人之大多數就此要求)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或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。

- (v) 於二零二六年四月二十九日，本公司與一家銀行作為貸款人(「二零二六年貸款人」)就一項港幣 100,000,000 元的循環貸款融資(「該二零二六年融資」)簽訂融資函(「該二零二六年融資函」)。該二零二六年融資並無固定期限，而二零二六年貸款人可在任何時間作出年度信審。

根據該二零二六年融資函，本公司承諾(其中包括)天津市國資委將保持直接或間接持有本公司超過 50% 之大多數股權。

倘發生違反該二零二六年融資函項下的相關承諾，二零二六年貸款人可隨時暫停、撤銷或要求償還該二零二六年融資的全部或任何部份，或釐定是否允許提取該二零二六年融資。

於二零二六年六月三十日，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

董事會向於二零二六年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股5.18港仙(二零二五年六月三十日：每股5.18港仙)。中期股息將於二零二六年十月三十日派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十五日(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。有權享有中期股息的記錄日期將為二零二六年九月二十五日(星期五)。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二零二六年九月二十二日(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

截至二零二六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。

於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

承董事會命
主席及執行董事
張旺

香港，二零二六年八月二十八日

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39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，當中包括於二零二六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

二零二六年八月二十八日