

財務

評述

以下的附加資料提供賬目所示與基本的公司股東應佔溢利及權益的對賬。此等對賬項目主要用以調整投資物業重估變動淨額及相關的中國內地遞延稅項以及有關投資物業的其他遞延稅項撥備，此外亦提供對其他重大非經常性項目的影響所進行的分析。

基本溢利

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
賬目所示公司股東應佔溢利		17,484	32,210
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(12,739)	(23,491)
投資物業的遞延稅項	(b)	661	523
出售投資物業的變現溢利	(c)	763	7,977
集團自用投資物業折舊	(d)	20	27
非控股權益應佔的調整額		2,155	46

公司股東應佔基本溢利

8,344 17,292

其他重要項目：

出售又一城權益的溢利		-	(8,615)
出售投資物業的溢利		(651)	-
出售彪馬公司權益的溢利		-	(148)
出售物業、廠房及設備及其他投資的虧損／(溢利)		135	(91)
物業、廠房及設備、租賃土地及無形資產減值淨額		82	290

調整後基本溢利

7,910 8,728

基本權益

賬目所示公司股東應佔權益		208,738	227,559
投資物業的遞延稅項		3,236	3,284
持作綜合發展項目一部分的酒店未確認估值收益	(e)	1,423	912
集團自用投資物業重估		1,036	997
集團自用投資物業累計折舊		58	63

公司股東應佔基本權益

214,491 232,815

基本非控股權益

40,961 4,961

基本權益

255,452 237,776

附註：

- 此即綜合收益表所示的重估變動淨額加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
- 此即集團投資物業的遞延稅項變動及集團應佔共同控制及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動，包括中國內地投資物業重估變動的遞延稅項以及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備（有關負債被視為在頗長時間內不會逆轉）。
- 在實施香港會計準則第40號前，投資物業公平值的變動是記入重估儲備而非綜合收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。
- 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第40號，則該等由附屬及共同控制公司擁有並長期持作綜合物業發展項目一部分的酒店物業會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合收益表中。

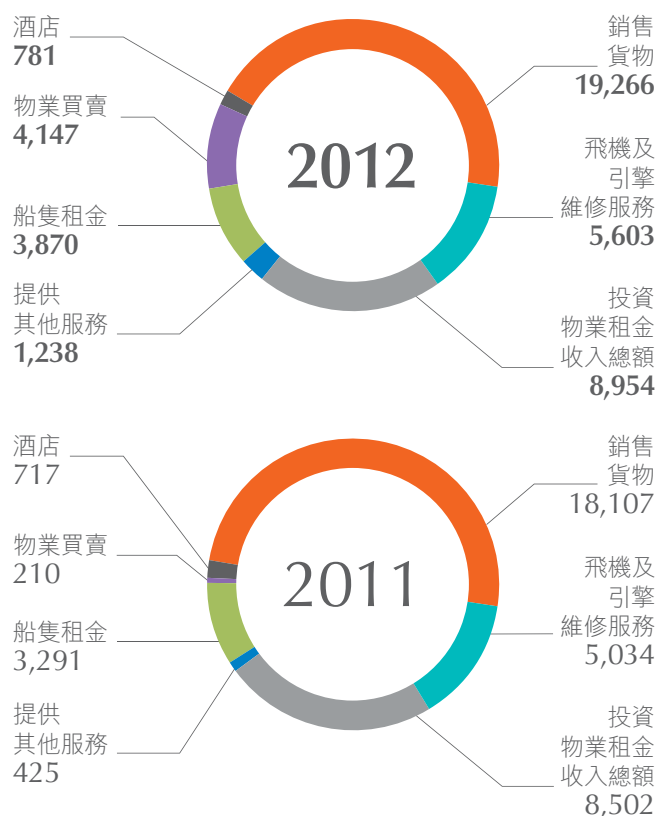
賬目內主要結餘及按年差別的說明及分析

綜合收益表

	會計政策	賬目附註			增加／(減少)	
			2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	港幣百萬元	%
營業總額	22	4	43,859	36,286	7,573	21%
銷售成本		7	(24,923)	(21,359)	(3,564)	17%
開支		7	(7,990)	(7,293)	(697)	10%
收益淨額		5, 6	194	1,019	(825)	-81%
投資物業公平值變動	6		12,147	22,771	(10,624)	-47%
營業溢利			23,287	31,424	(8,137)	-26%
財務支出淨額	19	10	(1,797)	(1,610)	(187)	12%
應佔共同控制公司溢利減虧損	4		1,647	1,801	(154)	-9%
應佔聯屬公司溢利減虧損	4		607	2,570	(1,963)	-76%
稅項		11	(2,289)	(1,630)	(659)	40%
本年度溢利			21,455	32,555	(11,100)	-34%
公司股東應佔溢利		36	17,484	32,210	(14,726)	-46%

按類別劃分的營業總額

港幣百萬元



營業總額

營業總額較二零一一年增加港幣七十五億七千三百萬元，反映若干部門營業總額增加，包括地產部門(港幣四十四億七千萬元)、航空部門(港幣六億五千九百萬元)、海洋服務部門(港幣十三億五千九百萬元)和貿易及實業部門(港幣十億九千四百萬元)，但此等增長因飲料部門營業總額略為減少(港幣七百萬)而被局部抵銷。

地產部門方面，來自物業買賣業務的營業總額較二零一一年增加港幣三十九億三千七百萬元，主要反映香港蔚然發展項目完成九十八個單位的買賣程序。來自物業投資的租金收入總額增加港幣四億五千二百萬元，主要反映香港物業約滿後新訂租金呈正增長、三里屯 VILLAGE 取得更佳表現，以及廣州太古滙錄得首年全年租金貢獻，惟因又一城物業於二零一一年八月售出後缺少該物業的營業總額，抵銷了上述正面因素的部分影響。集團於香港及中國內地擁有及管理的酒店所得的營業總額增加港幣六千四百萬元，反映房價上調及非客房收入上升。

航空部門方面，港機工程集團營業總額增加，主要反映香港的外勤維修業務需求上升及中國內地的引擎維修工程增加，惟因缺乏熟練及半熟練技工，導致香港的機身維修業務營業總額下降，將上述利好因素的影響局部抵銷。

飲料部門的營業總額略為下降，反映台灣業務銷量下跌及中國內地的銷售組合有欠妥善，惟因美國業務銷量上升，加上香港的銷售組合有所改善及售價上升，將上述不利因素局部抵銷。

海洋服務部門方面，太古海洋開發集團因船隊使用率及船隻租金上升而令營業總額增加。年內添置七艘新船及新收購的 Swire Seabed 業務亦是促使營業總額增加的因素，惟因售出四艘船齡較高的船隻對營業總額造成的影響抵銷了部分增幅。非租船收入增加，反映在二零一二年一月收購 Altus Logistics 及太古海洋開發集團的打撈業務需求上升。

至於貿易及實業部門，太古汽車集團的營業總額增加港幣四億二千七百萬元，反映售出汽車及商用車的數目增加百分之八。太古資源集團的營業總額整體增加港幣六億七千萬元，反映中國內地來港旅客帶來強勁的需求以及 Columbia 和 Cheygnon 產品在中國內地的銷量上升。

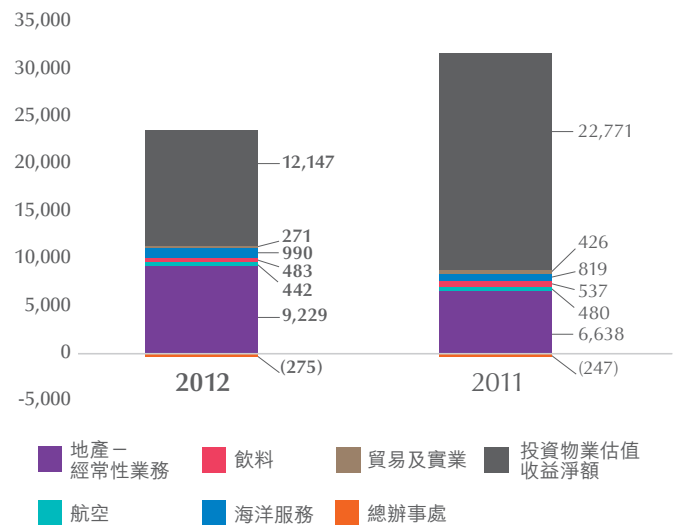
營業溢利

營業溢利較二零一一年減少港幣八十一億三千七百萬元，主要反映投資物業估值收益淨額減少港幣一百零六億二千四百萬元。撇除估值收益淨額後，營業溢利增加港幣二十四億八千七百萬元。增幅反映地產部門及海洋服務部門的營業溢利增加(分別增加港幣二十五億九千一百萬元及港幣一億七千一百萬元)，惟航空部門、飲料部門和貿易及實業部門的營業溢利減少(分別減少港幣三千八百萬元、港幣五千四百萬元及港幣一億五千五百萬元)，加上總辦事處的負面貢獻增加(港幣二千八百萬元)，將上述增幅局部抵銷。

撇除投資物業估值收益淨額後，地產部門的營業溢利增加港幣二十五億九千一百萬元。物業買賣溢利增加港幣二十四億四千五百萬元，主要反映香港蔚然發展項目完成九十八個單位的交易。來自物業投資的溢利(撇除二零一一年出售又一城的溢利港幣六億三千八百萬元)增加港幣七億三千萬元。由太古地產全資擁有及管理的酒店表現

按部門劃分的營業溢利

港幣百萬元



有所改善，原因是二零一二年不再錄得英國酒店的減值虧損以及香港和中國內地的酒店房價上升，惟新開設的廣州文華東方酒店的開業前開支將部分利好影響抵銷。

航空部門方面，港機工程集團的營業溢利下跌，原因是香港和中國內地的機身維修業務溢利下降，以及中國內地的員工成本及其他營業成本上升。

飲料部門方面，主要由於美國業務在燃料、醫療及退休福利方面以及中國內地業務在員工及資訊科技方面的營業成本上升，為營業溢利帶來不利的影響。台灣業務因銷量下降導致溢利略為下跌，惟因香港業務溢利上升(反映銷售組合有所改善及售價上調)將上述不利因素局部抵銷。

海洋服務部門方面，由於船隊使用率上升、船隻租金上調及年內接收七艘新船產生額外貢獻，使太古海洋開發集團營業溢利增加，增幅因營業成本增加(反映納入了新收購 Swire Seabed 及 Altus Logistics 業務的營業成本)而被局部抵銷。

撇除二零一一年出售彪馬公司權益的溢利港幣一億四千八百萬元後，貿易及實業部門的營業溢利減少港幣七百萬元。導致此減幅的原因是太古資源因開發新業務的開支增加及店舖租用與員工成本上升。

財務支出淨額

財務支出淨額增加，主要反映年內借款增加。新增的借款主要是為提供融資以應付地產部門及太古海洋開發集團的資本開支、於新附屬公司及共同控制公司的投資及予共同控制公司的借款，惟因與北京三里屯 VILLAGE 非控股權益有關的一項認沽期權帶來的公平值虧損減少港幣八千四百萬元而將上述因素的影響局部抵銷。

應佔共同控制公司溢利減虧損

地產部門方面，主要由於中國內地業務的估值收益下降，共同控制公司所持投資物業錄得的估值收益較二零一一年減少港幣一億零八百萬元。中國內地的共同控制公司所擁有的投資物業亦錄得虧損增加，主要原因是北京頤堤港錄得開業前開支。

航空部門方面，來自港機工程集團旗下共同控制公司的溢利增加，主要反映香港航空發動機維修服務公司及新加坡航空發動機維修服務公司處理的引擎量及每台引擎的工程量均有所增加。

飲料部門方面，來自中國內地共同控制公司的貢獻減少，反映銷量下降、銷售組合出現不利的變動及營業成本(尤其是員工及資訊科技成本)增加。

至於貿易及實業部門，來自阿克蘇諾貝爾太古漆油公司的溢利增加，反映銷量上升及平均材料成本下降，惟中國內地的營業成本上升抵銷了部分利好影響。金寶湯太古合資公司為產品開拓中國內地市場而產生額外開支，導致虧損增加。

應佔聯屬公司溢利減虧損

二零一二年國泰航空集團的溢利貢獻為港幣四億一千二百萬元，而二零一一年的溢利則為港幣二十四億零五百萬元。減幅主要反映航油價格持續高企、乘客收益率受壓及貨運需求疲弱。二零一二年來自國航(國泰航空的聯屬公司)的溢利亦告下降，反映需求下降、燃油成本上升及不利的匯率變動。

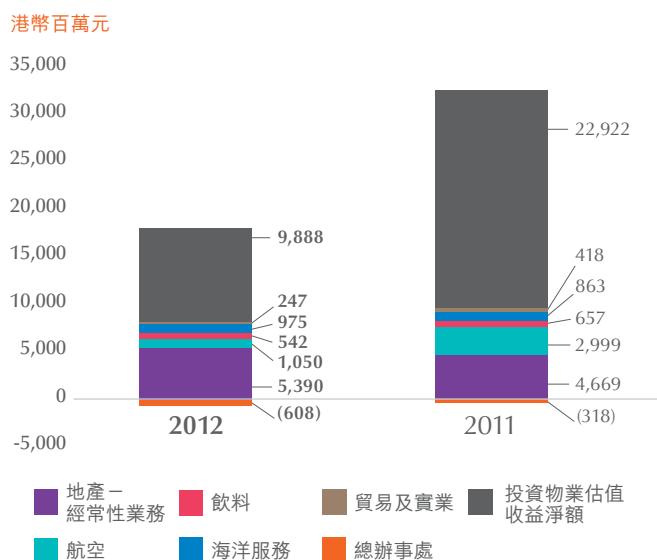
稅項

稅項增加，主要反映地產部門因蔚然發展項目完成部分單位的買賣程序而令香港業務的應課稅溢利增加。

公司股東應佔溢利

公司股東應佔溢利減少，主要原因是投資物業估值收益淨額下降以及來自國泰航空集團的貢獻減少。

按部門劃分的公司股東應佔溢利



綜合財務狀況表

	會計政策	賬目附註			增加/(減少)	
			2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	港幣百萬元	%
物業、廠房及設備	7	15	33,641	27,288	6,353	23%
投資物業	6	16	205,588	191,805	13,783	7%
無形資產	8	18	4,509	4,270	239	6%
共同控制公司	4	21	20,969	18,866	2,103	11%
聯屬公司	4	22	27,946	27,145	801	3%
貿易及其他應收款項	15	28	8,835	6,275	2,560	41%
供出售物業	14	26	6,910	6,810	100	1%
定期存款與現金及現金等價物	16	29	6,198	3,922	2,276	58%
其他資產			7,052	6,282	770	12%
資產總值			321,648	292,663	28,985	10%
貿易及其他應付款項	17	30	14,376	14,179	197	1%
銀行透支、借款、債券及永久資本證券	18	31, 32	50,668	39,651	11,017	28%
遞延稅項負債	21	33	5,757	5,050	707	14%
其他負債			1,513	1,307	206	16%
負債總額			72,314	60,187	12,127	20%
資產淨值			249,334	232,476	16,858	7%
公司股東應佔權益		35, 36	209,641	227,559	(17,918)	-8%
非控股權益		37	39,693	4,917	34,776	707%
權益總額			249,334	232,476	16,858	7%

物業、廠房及設備

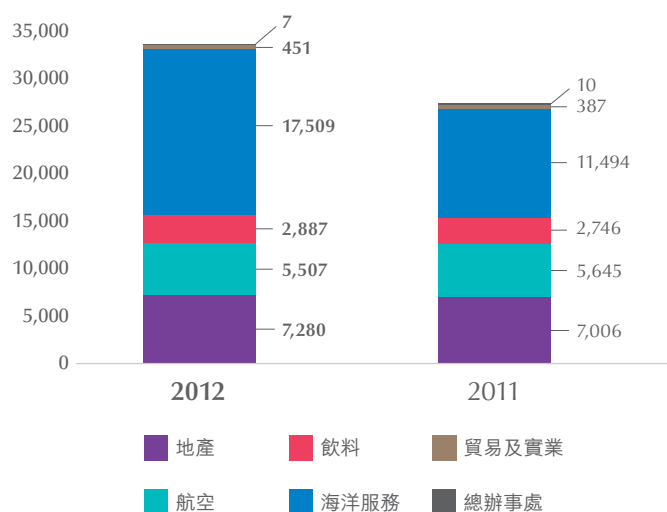
二零一二年物業、廠房及設備增加，主要顯示太古海洋開發集團購入新船，以及廣州文華東方酒店及飲料部門一個美國倉庫的建築成本。飲料部門亦有購買生產及推廣設備，而港機工程集團則有購買可修周轉件。

投資物業

投資物業增加，主要反映年內錄得估值收益淨額港幣一百二十一億四千七百萬元。增幅亦反映新投資物業產生的建築成本、現有投資物業產生的優化工程成本及購入位於香港的新投資物業。

按部門劃分的物業、廠房及設備

港幣百萬元



無形資產

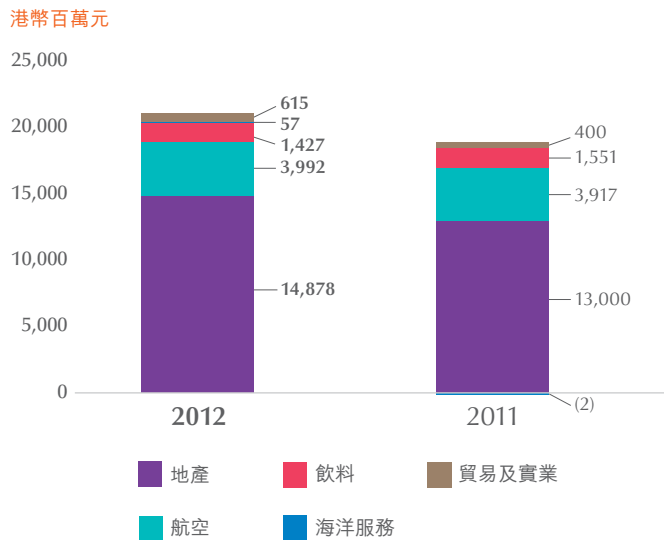
無形資產增加，主要顯示在太古海洋開發集團收購 Swire Seabed 及 Altus Logistics 時確認的商譽。

於共同控制公司的投資

於共同控制公司的投資增加，主要反映為中國內地大慈寺、大中里及頤堤港物業發展項目提供借款，以及購入廣東太古冷鏈物流公司百分之六十權益的成本。此外，地產部門(主要因共同控制公司所持投資物業錄得估值收益)、飲料部門、香港航空發動機維修服務公司、香港聯合船塢

集團及阿克蘇諾貝爾太古漆油公司的保留溢利均告增加，但部分增幅為已收股息所抵銷。

按部門劃分的於共同控制公司的投資



於聯屬公司的投資

於聯屬公司的投資增加，主要反映國泰航空集團及地產部門位於太古廣場的三間非由太古地產管理的酒店的保留溢利有所增加。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項增加，主要反映營業總額上升(尤其是太古海洋開發集團)使貿易應收款項增加、太古地產就大慈寺項目向其合資夥伴遠洋地產有限公司提供有抵押借款，以及飲料部門來自共同控制公司的應收股息增加，但因發回預付的代理費及已收的託管訂金(蔚然發展項目完成部分單位的買賣程序後)，抵銷了上述部分增幅。

供出售物業

供出售物業增加，主要原因是年內香港肆然及MOUNT PARKER RESIDENCES住宅項目及美國邁阿密市Brickell CityCentre項目的住宅部分產生建築成本，但因香港蔚然發展項目完成部分單位的買賣程序而將部分影響抵銷。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加，主要反映地產部門來自租戶的租金訂金增加、港機工程集團及太古海洋開發集團的應計賬項增加，以及有關三里屯VILLAGE和其他附屬公司非控股權益的認沽期權公平值增加，但地產部門為物業買賣支付土地出讓金及收購土地成本後應付貿易賬項減少，抵銷了上述賬項的部分影響。

銀行透支、借款、債券及永久資本證券

銀行透支、借款及債券增加，反映為集團的物業發展、購買新船及其他固定資產以及於新附屬公司及共同控制公司的投資提供所需的融資。

遞延稅項負債

遞延稅項負債增加，主要原因是按集團在中國內地的投資物業估值收益計算的遞延稅項增加。

公司股東應佔權益

公司股東應佔權益減少，反映因太古地產上市使集團於太古地產的權益由百分之一百減至百分之八十二，惟公司股東應佔有關年度的全面收益總額(二零一二年為港幣一百八十七億六千七百萬元)減派付股東的股息，將上述影響局部抵銷。

非控股權益

非控股權益大幅增加，主要反映在太古地產上市後集團於太古地產的權益由百分之一百減至百分之八十二。

綜合現金流量表

	賬目附註	2012	2011	增加／(減少)	
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
來自營運的現金	43(a)	10,186	9,204	982	11%
已付利息淨額		(1,952)	(1,602)	(350)	22%
已付稅項		(1,290)	(913)	(377)	41%
已收股息		1,337	2,859	(1,522)	-53%
投資業務					
購買物業、廠房及設備	43(b)	(7,183)	(4,735)	(2,448)	52%
增購投資物業		(2,616)	(4,993)	2,377	-48%
出售又一城物業所得款項		-	18,305	(18,305)	不適用
出售投資物業所得款項		995	-	995	不適用
購入附屬公司股份		(220)	(39)	(181)	464%
購入共同控制公司股份		(296)	(77)	(219)	284%
購入聯屬公司股份		(63)	(1,299)	1,236	-95%
出售一家聯屬公司所得款項		-	413	(413)	不適用
予共同控制公司借款淨額		(1,133)	(1,170)	37	-3%
其他		(53)	15	(68)	-453%
業務及投資(使用)／產生的現金淨額		(2,288)	15,968	(18,256)	-114%
已付股息	36, 43(c)	(5,995)	(10,151)	4,156	-41%
動用借款及再融資		19,455	6,998	12,457	178%
償還借款及債券		(9,129)	(13,078)	3,949	-30%
非控股權益注資	37	97	24	73	304%
提取抵押存款		42	170	(128)	-75%
已收／(已付)股東現金及對外借款所得／(還款)資金淨額		4,470	(16,037)	20,507	-128%
現金及現金等價物增加／(減少)		2,182	(69)	2,251	-3262%

來自營運的現金

來自營運的現金增加，主要原因是扣除地產部門及海洋服務部門的非現金項目後，營業溢利有所增加。

已付利息淨額

已付利息淨額增加，原因是為應付資本開支(主要來自地產部門及太古海洋開發集團)、於新附屬公司及共同控制公司的投資及予共同控制公司借款提供融資而產生的借款上升。

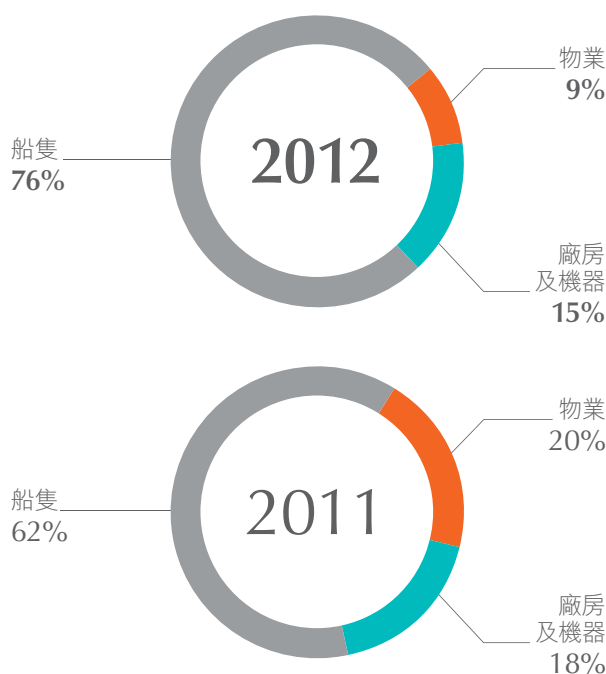
已收股息

已收股息減少，主要反映國泰航空沒有派發二零一二年第一次中期股息以及(於二零一二年)收自國泰航空的二零一一年第二次中期股息減少。

購買物業、廠房及設備

二零一二年購買物業、廠房及設備增加，主要是由於太古海洋開發集團購買船隻。

按類別劃分的購買物業、廠房及設備



增購投資物業

二零一二年增購的投資物業包括太古滙、軒尼詩道28號、皇后大道東8號及Brickell CityCentre發展項目的建築成本，以及太古廣場購物商場和三里屯VILLAGE的優化工程成本。

購入新附屬公司股份

集團於二零一二年購入Swire Seabed及Altus Logistics的權益。

購入共同控制公司股份

集團於二零一二年購入廣東太古冷鏈物流公司的權益(港幣二億五千二百萬元)。

購入聯屬公司股份

集團於二零一二年增持國泰航空百分之零點零三股權(港幣一千六百萬元)及增持Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings Limited的股權(港幣四千七百萬元)。

予共同控制公司借款淨額

集團於二零一二年為中國內地太慈寺、大中里及頤堤港物業發展項目提供借款。

動用借款及再融資

二零一二年的動用借款及再融資包括根據太古公司及太古地產的中期票據計劃取得的新融資，以及向銀行取得新借款及動用現有融資。詳情請參閱第111頁「融資」一章。

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔*	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
物業投資				
—按成本值	70,701	68,917	14,144	15,271
—估值盈餘	143,127	130,552	—	—
—遞延稅項	(5,412)	(4,667)	—	—
—其他負債淨額	(1,279)	(4,121)	—	—
	207,137	190,681	14,144	15,271
物業買賣				
酒店	7,309	6,581	—	—
	7,111	6,421	1,770	2,409
地產—整體	221,557	203,683	15,914	17,680
航空	41,015	40,384	531	701
飲料	5,983	5,506	29	238
海洋服務	17,674	11,269	10,329	13,537
貿易及實業	2,732	1,647	19	—
總辦事處	4,791	5,666	48	39
所用資產淨值總額	293,752	268,155	26,870	32,195
減債務淨額	(44,418)	(35,679)		
減非控股權益	(39,693)	(4,917)		
公司股東應佔權益	209,641	227,559		

	公司股東應佔權益		公司股東應佔平均權益回報	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012	2011
物業投資	149,759	168,301	8.8%	15.7%
物業買賣	2,362	1,248	75.4%	0.5%
酒店	5,319	5,903	0.2%	-0.6%
地產—整體	157,440	175,452	9.2%	15.0%
航空	36,806	36,353	2.9%	8.5%
飲料	4,735	4,261	12.1%	16.3%
海洋服務	10,992	9,875	9.3%	9.1%
貿易及實業	2,673	1,787	11.1%	15.3%#
總辦事處	(3,005)	(169)		
總計	209,641	227,559	8.0%	14.9%

* 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。

撇除貿易及實業部門出售彪馬聯屬公司的溢利。

太古公司專注於業務的長遠發展，並善用對相關行業的專業知識及對大中華區的認識為業務增值。集團透過作出超越各業務目標回報的投資，致力為股東創優增值。

於第109頁的列表顯示集團資產淨值的運用、按部門計算的資本承擔及公司股東應佔權益回報。

地產部門

年內物業投資所用資產淨值增加港幣一百六十四億五千六百萬元(百分之八點六)，主要是由於投資物業錄得重估收益以及對中國內地地產項目的持續投資。

於年底結算的資本承擔包括集團應佔於中國內地進行地產項目的公司的資本承擔。

物業投資的平均權益回報由二零一一年的百分之十五點七降至二零一二年的百分之八點八，反映溢利下跌，而溢利下跌則主要反映物業估值收益減少。

物業買賣所用資產淨值增加，主要原因是錄得香港住宅項目的建築成本，其影響因香港蔚然發展項目完成部分單位的買賣程序而被局部抵銷。

酒店所用資產淨值增加，主要原因是錄得廣州文華東方酒店的建築成本。

航空部門

航空部門所用資產淨值增加港幣六億三千一百萬元(百分之一點六)，增幅主要反映國泰航空集團及港機工程集團的保留溢利變動。

平均權益回報由二零一一年的百分之八點五降至二零一二年的百分之二點九。降幅反映來自國泰航空集團的溢利下跌。

飲料部門

所用資產淨值增加港幣四億七千七百萬元(百分之八點七)，主要原因是於Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings Limited的投資以及保留溢利的變動。

平均權益回報由百分之十六點三降至百分之十二點一，反映應佔溢利減少。

海洋服務部門

所用資產淨值增加港幣六十四億零五百萬元(百分之五十六點八)，主要是由於太古海洋開發集團購入七艘新船以及於Swire Seabed及Altus Logistics的投資。

二零一二年的平均權益回報微升至百分之九點三，主要反映應佔溢利增加。

貿易及實業部門

所用資產淨值增加港幣十億八千五百萬元，主要原因是於廣東太古冷鏈物流公司的投資及太古汽車的營運資金增加。

撇除二零一一年出售彪馬公司的溢利後，平均權益回報由二零一一年的百分之十五點三降至二零一二年的百分之十一點一，主要反映在投資於廣東太古冷鏈物流公司後，應佔溢利減少及權益增加。