

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。

	附註	2013	2012
		港幣百萬元	(重列) 港幣百萬元
基本溢利			
賬目所示公司股東應佔溢利		13,291	17,410
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(6,650)	(12,739)
投資物業的遞延稅項	(b)	573	661
出售投資物業的變現溢利	(c)	94	763
集團自用投資物業折舊	(d)	20	20
非控股權益應佔的調整額		1,143	2,155
公司股東應佔基本溢利		8,471	8,270
其他重要項目：			
出售投資物業的溢利		(21)	(651)
出售物業、廠房及設備及其他投資的(溢利)/虧損		(197)	135
物業、廠房及設備、租賃土地及無形資產減值淨額		161	82
調整後基本溢利		8,414	7,836
基本權益			
賬目所示公司股東應佔權益		220,297	208,467
投資物業的遞延稅項		3,713	3,236
持作綜合發展項目一部分的酒店未確認估值收益	(e)	1,840	1,423
集團自用投資物業重估		890	1,036
集團自用投資物業累計折舊		67	58
公司股東應佔基本權益		226,807	214,220
基本非控股權益		43,694	41,227
基本權益		270,501	255,447

附註：

- 此即綜合損益表所示的重估變動淨額加集團應佔合資公司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合資公司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撥回)。
- 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損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- 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。如不應在香港會計準則第40號，則該等由附屬公司及合資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損益表中。

賬目內主要結餘及按年差別的說明及分析

綜合損益表

賬目 附註	2013	2012	增加／(減少)	
	港幣百萬元	(重列) 港幣百萬元	港幣百萬元	%
營業總額	4 51,437	49,040	2,397	5%
銷售成本	6 (30,763)	(28,532)	2,231	8%
開支	6 (10,170)	(9,436)	734	8%
其他收益淨額	5 337	268	69	26%
投資物業公平值變動	5,845	12,147	(6,302)	-52%
營業溢利	16,686	23,487	(6,801)	-29%
財務支出淨額	9 (1,999)	(1,801)	198	11%
應佔合資公司溢利減虧損	1,682	1,519	163	11%
應佔聯屬公司溢利減虧損	1,521	582	939	161%
稅項	10 (1,852)	(2,343)	(491)	-21%
本年度溢利	16,038	21,444	(5,406)	-25%
公司股東應佔溢利	33 13,291	17,410	(4,119)	-24%

營業總額

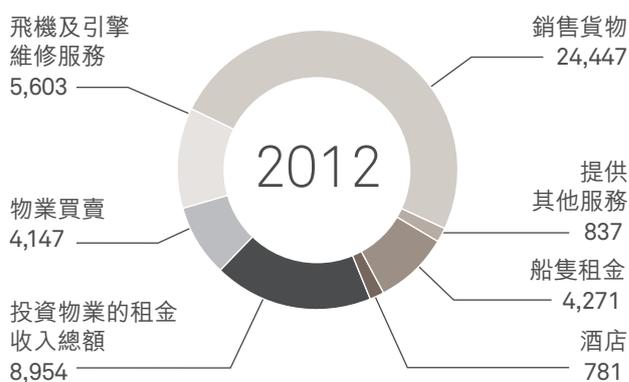
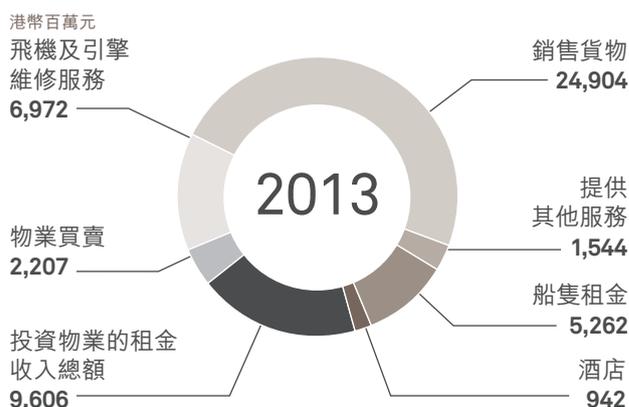
營業總額較二零一二年增加港幣二十三億九千七百萬元，反映若干部門營業總額增加，包括航空部門（港幣十五億五千七百萬元）、海洋服務部門（港幣十四億二千八百萬元）和飲料部門（港幣六億五千七百萬元），但若干部門營業總額減少，包括地產部門（港幣十一億三千二百萬元）和貿易及實業部門（港幣一億二千萬元），將上述增長局部抵銷。

地產部門方面，來自物業買賣業務的營業總額較二零一二年減少港幣十九億四千萬元，原因是香港蔚然發展項目售出的單位減少七十七個，惟其影響因香港肆然發展項目供買家遷入及售出十二個單位而被局部抵銷。來自物業投資的租金收入總額增加港幣六億五千二百萬元，主要反映香港物業約滿後新訂租金呈正增長（尤其是在港島東的辦公樓），以及中國內地來自廣州太古滙及北京三里屯太古里的租金貢獻增加。來自酒店的營業總額增加港幣一億六千一百萬元，反映太古滙文華東方酒店於二零一三年一月啟用以及香港和英國的入住率及平均房價上升。

航空部門方面，港機工程集團營業總額增加，主要反映中國內地的機身維修及引擎修理工程量上升以及香港的外勤維修業務需求上升，惟因缺乏熟練及半熟練技工導致香港的機身維修及部件大修業務營業總額下降，將上述升幅局部抵銷。

飲料部門的營業總額增加，主要反映中國內地的汽水及果汁類飲料銷量上升。香港業務售價上調及美國不含汽飲料的銷量上升，亦有助營業總額增加。台灣的營業總額下跌，反映銷量下降。

按類別劃分的營業總額



海洋服務部門方面，太古海洋開發集團的營業總額增加，原因是年內接收六艘新船以及二零一二年所接收的七艘船隻帶來全年貢獻。新船比以前更大型、更先進，可收取更高的租金。非租船收入增加，反映因船隻延遲付運所得的違約金以及Altus Logistics及打撈業務所帶來的額外收益。

至於貿易及實業部門，太古汽車集團的營業總額減少港幣四億四千一百萬元，反映台灣業務在發生產品回收事件後售出的客車數量減少。太古資源集團的整體營業總額增加港幣三億一千二百萬元，反映中國內地來港旅客的零售需求增加以及Columbia產品在中國內地的銷量上升。

營業溢利

營業溢利較二零一二年減少港幣六十八億零一百萬元，主要反映投資物業估值收益淨額減少港幣六十三億零二百萬元。撇除估值收益淨額後，營業溢利減少港幣四億九千九百萬元。減幅反映若干部門的營業溢利減少，包括地產部門（港幣九億三千八百萬元）、航空部門（港幣一億六千八百萬元）和貿易及實業部門（港幣一千一百萬元），惟若干部門營業溢利增加，包括海洋服務部門（港幣五億二千萬元）和飲料部門（港幣九千九百萬元），將上述減幅局部抵銷。

撇除投資物業估值收益淨額後，地產部門的營業溢利減少港幣九億三千八百萬元。物業買賣溢利減少港幣十三億六千萬元，主要反映香港住宅發展項目售出的單位減少。來自物業投資的溢利增加港幣四億四千八百萬元。由於北京瑜舍表現轉弱及太古滙文華東方酒店啟用，來自酒店的營業虧損增加。

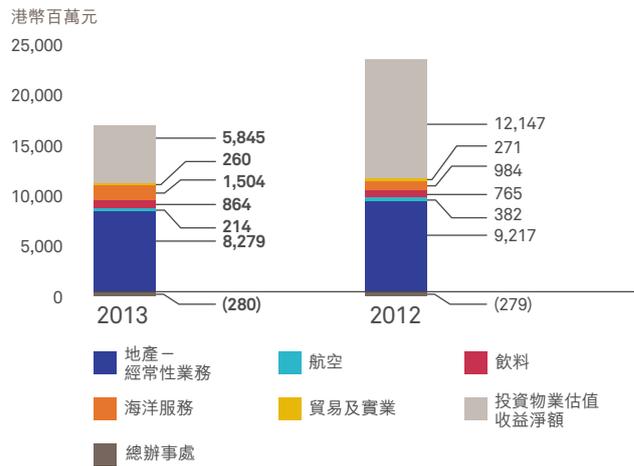
航空部門方面，港機工程集團的營業溢利下跌，原因是香港的機身維修及部件大修業務溢利大幅下降，其降幅因中國內地的機身維修及引擎修理工程溢利上升而被局部抵銷。

飲料部門的營業溢利上升，主要是由於中國內地業務銷量上升及原料成本下降。美國及台灣業務受惠於原料成本下降，營業溢利因而略為上升。香港業務因營業成本上升而令營業溢利略為下降。

海洋服務部門方面，太古海洋開發集團營業溢利增加，反映二零一三年及二零一二年間接收新船帶來的貢獻、船隻租金上調以及因船隻延遲付運而獲得違約金。

貿易及實業部門的營業溢利減少，原因是太古汽車的汽車銷量下降及太古汽車與太古冷藏倉庫開發新業務的開支增加。太古資源由於銷量上升而令營業溢利增加，惟銷量升幅因店舖租用與員工成本上升而被局部抵銷。

按部門劃分的營業溢利



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以及予合資公司的借款。

應佔合資公司溢利減虧損

地產部門方面，主要由於中國內地業務的估值收益上升，合資公司所持投資物業錄得的估值收益淨額較二零一二年增加港幣一億一千五百萬元。香港的合資公司所擁有的投資物業錄得溢利增加，溢利主要來自東薈城名店倉商場。

航空部門方面，來自港機工程集團旗下合資公司的溢利減少，主要反映香港航空發動機維修服務公司因其客戶所擁有的波音747-400型飛機提早退役而導致其處理的引擎量減少。

飲料部門方面，來自中國內地合資公司的貢獻增加，反映銷量上升及原料成本下降。

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、產品組合配合得宜及原料成本下降，其影響因員工及廣告成本上升而被局部抵銷。金寶湯太古因生產設施的減值虧損而錄得虧損增加。

應佔聯屬公司溢利減虧損

二零一三年國泰航空集團的溢利貢獻為港幣十一億七千九百萬元，而二零一二年的溢利則為港幣三億八千七百萬元。增幅主要反映營業開支下降及客運業務有所改善，惟其影響因航空貨運需求疲弱而被局部抵銷。二零一三年來自國航（國泰航空的聯屬公司）的溢利下降，反映燃油成本上升。

飲料部門方面，來自中國內地 Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings 的貢獻有所增加，反映一項非經常性重新計量收益、銷量上升及原料成本下降。

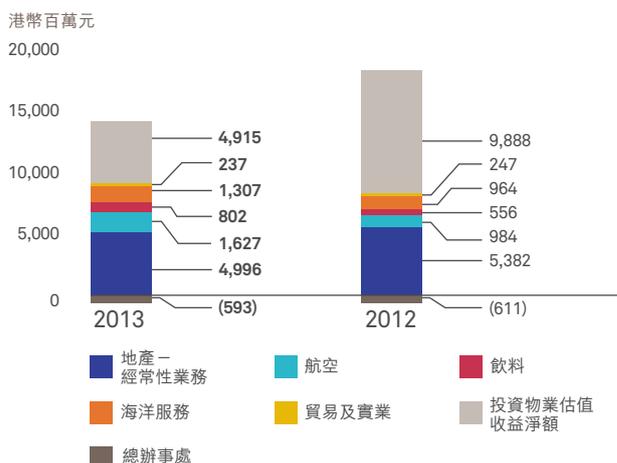
稅項

稅項減少，主要反映地產部門因香港住宅物業售出的單位減少而令應課稅溢利減少，以及按中國內地的投資物業估值收益計算的遞延稅項減少。港機工程集團的稅項支出下降，反映香港的溢利下跌以及中國內地的遞延稅項變動。

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地產部門和港機工程集團的溢利減少，其影響因國泰航空集團、太古海洋開發集團及飲料部門帶來的貢獻增加而被局部抵銷。

公司股東應佔溢利



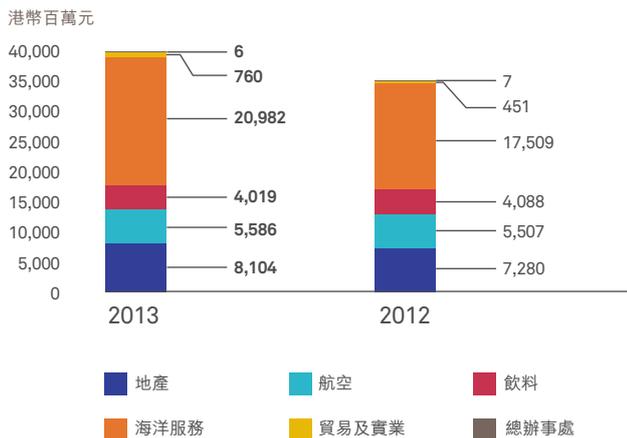
綜合財務狀況表

賬目附註	2013	2012	增加／(減少)		
	港幣百萬元	(重列) 港幣百萬元	港幣百萬元	%	
物業、廠房及設備	14	39,457	34,842	4,615	13%
投資物業	15	216,524	205,588	10,936	5%
無形資產	17	4,634	4,612	22	0%
合資公司	19(a)	21,805	20,222	1,583	8%
聯屬公司	19(b)	30,699	27,420	3,279	12%
供出售物業	23	7,982	6,910	1,072	16%
存貨及進行中工程	24	3,234	4,265	(1,031)	-24%
貿易及其他應收款項	25	9,187	9,164	23	0%
現金及現金等價物與短期存款	26	11,288	6,091	5,197	85%
其他資產		4,215	3,064	1,151	38%
資產總值		349,025	322,178	26,847	8%
貿易及其他應付款項	27	17,022	15,673	1,349	9%
銀行透支、借款、債券及永久資本證券	28, 29	61,844	50,397	11,447	23%
遞延稅項負債	30	6,357	5,673	684	12%
其他負債		1,294	2,053	(759)	-37%
負債總額		86,517	73,796	12,721	17%
資產淨值		262,508	248,382	14,126	6%
公司股東應佔權益	32,33	220,297	208,467	11,830	6%
非控股權益	34	42,211	39,915	2,296	6%
權益總額		262,508	248,382	14,126	6%

物業、廠房及設備

二零一三年物業、廠房及設備增加，主要顯示太古海洋開發集團購入新船、中國內地冷藏設施的建築成本，以及將若干投資物業重新歸類為集團自用物業。此賬項增加，亦反映港機工程集團購買可修周轉件，以及太古滙文華東方酒店與位於美國邁阿密市Brickell City Centre項目的酒店的建築成本。

按部門劃分的物業、廠房及設備



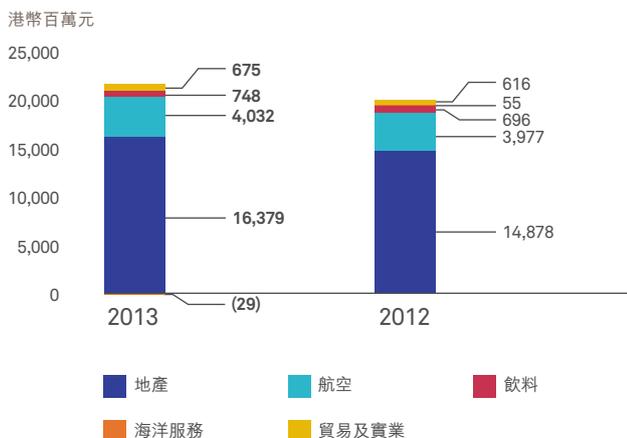
投資物業

投資物業增加，主要反映年內錄得估值收益淨額港幣五十八億四千五百萬元。增幅亦反映在香港購入新的投資物業、新投資物業產生的建築成本，以及現有投資物業產生的優化工程成本。中國內地投資物業亦錄得利好的滙兌收益。

於合資公司的投資

於合資公司的投資增加，主要反映為購入香港毗鄰現有東薈城名店倉發展項目的一幅商業用地及大昌行商業中心而提供借款。此外，地產部門（主要因合資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。

按部門劃分的合資公司的投資



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的保留溢利有所增加。

供出售物業

供出售物業增加，主要原因是年內香港律然、瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES、長沙及西摩道住宅項目以及美國邁阿密市Brickell City Centre項目的住宅部分產生建築成本，但因香港蔚然及律然以及美國邁阿密市ASIA完成單位的買賣程序而將部分響抵銷。

存貨及進行中工程

存貨及進行中工程減少，主要是由於台灣太古汽車的汽車存貨以及中國內地的Columbia服裝及鞋履產品存貨減少。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項略為增加，主要反映營業總額上升使貿易應收款項增加，增幅因成都遠洋太古里的合資夥伴遠洋地產向太古地產償還有抵押借款而被局部抵銷。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加，主要反映就Brickell City Centre發展項目零售部分的非控股權益授予認沽期權，以及有關三里屯太古里非控股權益的認沽期權公平值增加。此外，港機工程集團、飲料部門及太古海洋開發集團錄得貿易應付賬項及應計賬項增加，而地產部門亦錄得租戶租金按金增加。

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合資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

公司股東應佔權益每年的變動，顯示公司股東應佔有關年度的全面收益總額（二零一三年為港幣一百七十一億一千五百萬元）減派付股東的股息。

非控股權益

非控股權益主要反映太古地產的百分之十八非控股權益及港機工程集團的百分之二十五非控股權益。

綜合現金流量表

賬目 附註	2013		2012 (重列)		增加／(減少)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
來自營運的現金	39(a)	14,301	10,829	3,472	32%	
已付利息淨額		(1,969)	(1,956)	13	1%	
已付稅項		(1,831)	(1,364)	467	34%	
已收股息		1,356	1,502	(146)	-10%	
投資業務						
購買物業、廠房及設備	39(b)	(6,385)	(7,532)	(1,147)	-15%	
增購投資物業		(5,108)	(2,616)	2,492	95%	
出售投資物業所得款項		48	995	(947)	-95%	
購入附屬公司股份		12	(220)	(232)	-105%	
購入合資公司股份		(63)	(296)	(233)	-79%	
購入聯屬公司股份		(62)	(63)	(1)	-2%	
予合資公司借款淨額		(384)	(1,001)	(617)	-62%	
其他		(126)	(94)	32	34%	
業務及投資使用的現金淨額		(211)	(1,816)	(1,605)	-88%	
已付股息	33, 39(c)	(6,123)	(6,064)	59	1%	
動用借款及再融資		17,900	19,210	(1,310)	-7%	
償還借款及債券		(6,743)	(9,332)	(2,589)	-28%	
非控股權益注資	34	20	97	(77)	-79%	
提取抵押存款		-	42	(42)	-100%	
已收股東現金及對外借款所得資金淨額		5,054	3,953	1,101	28%	
現金及現金等價物增加		4,843	2,137	2,706	127%	

來自營運的現金

來自營運的現金增加，主要原因是太古海洋開發集團及飲料部門營業溢利增加，以及太古汽車及太古資源存貨減少，其影響因地產部門及港機工程集團的營業溢利下降而被局部抵銷。

已付稅項

已付稅項增加，主要是由於地產部門在二零一二年從物業買賣業務所得的應課稅溢利增加。

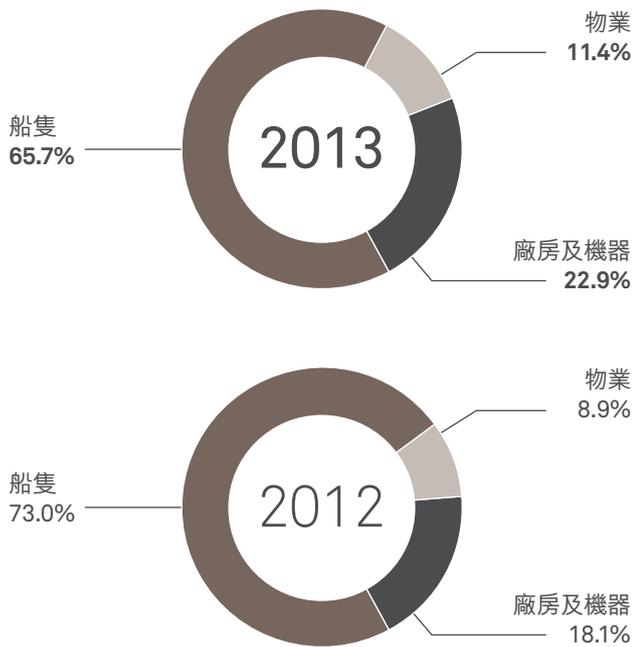
已收股息

已收股息減少，主要反映收自國泰航空於二零一三年派發的二零一二年第二次中期股息減少，其減幅因收自香港JW萬豪酒店、阿克蘇諾貝爾太古漆油公司及香港聯合船塢集團的股息增加而被局部抵銷。

購買物業、廠房及設備

二零一三年購買物業、廠房及設備減少，主要是由於太古海洋開發集團在船隻方面的資本開支減少，以及太古滙文華東方酒店在二零一三年一月啟用後錄得的建築成本減少，減幅因中國內地冷藏設施及港機工程集團可修周轉件的資本開支增加而被局部抵銷。

按類別劃分的物業、廠房及設備



增購投資物業

二零一三年增購投資物業賬項包括購入香港九龍灣一幅商業用地、太古滙及Brickell City Centre發展項目產生的建築成本，以及太古坊辦公樓及太古廣場購物商場的優化工程成本。

購入合資公司股份

集團於二零一三年增持金寶湯太古的權益(港幣六千二百萬元)。

購入聯屬公司股份

集團於二零一三年購入Columbia China四成權益(港幣六千二百萬元)。

予合資公司借款淨額

集團於二零一三年提供借款以供購入香港毗鄰現有東薈城名店倉發展項目的一幅商業用地及大昌行商業中心。該等借款部分為上海大中里地產項目的還款所抵銷。

動用借款及再融資

二零一三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118頁「融資」一章。

投資評估及業績評述

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117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一百一十七億八千三百萬元(百分之五點七)，主要是由於投資物業錄得重估收益以及對香港和美國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物業發展項目的公司的資本承擔。

物業投資的平均權益回報由二零一二年的百分之八點八降至二零一三年的百分之六點三，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及美國住宅項目的建築成本，其影響因香港蔚然及肆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，主要原因是錄得太古滙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三十四億九千七百萬元(百分之八點七)，增幅主要反映集團應佔國泰航空集團添置新飛機的資本開支及國泰航空與港機工程集團的保留溢利變動。

平均權益回報由二零一二年的百分之二點七上升至二零一三年的百分之四點三。升幅反映來自國泰航空集團的溢利增加。

飲料部門

所用資產淨值減少港幣一億六千八百萬元(百分之二點七)，主要原因是資本開支下降及營運資金減少。

平均權益回報由百分之十二點一上升至百分之十六點一，反映應佔溢利增加。

海洋服務部門

所用資產淨值增加港幣三十七億八千一百萬元（百分之二十一點四），主要是由於太古海洋開發集團購入六艘新船。

平均權益回報由百分之九點三上升至百分之十一點二，反映應佔溢利增加。

貿易及實業部門

所用資產淨值減少港幣三億七千七百萬元（百分之十四點二），主要原因是太古汽車及太古資源的存貨減少，其影響部分為中國內地冷藏設施的資本開支所抵銷。

平均權益回報由二零一二年的百分之十一點四降至二零一三年的百分之七點七，主要反映應佔溢利減少，以及於中國內地尚未投入運作的冷藏設施的投資增加。

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔*	
	2013 港幣百萬元	2012 (重列) 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 (重列) 港幣百萬元
物業投資				
— 按成本值	82,090	73,896	28,200	14,144
— 估值盈餘	149,979	143,127	—	—
— 遞延稅項	(6,079)	(5,333)	—	—
— 其他負債淨額	(7,544)	(5,027)	—	—
	218,446	206,663	28,200	14,144
物業買賣				
酒店	9,408	7,309	—	—
地產 — 整體	7,200	7,111	1,254	1,770
	235,054	221,083	29,454	15,914
航空	43,801	40,304	4,669	531
飲料	6,032	6,200	97	41
海洋服務	21,412	17,631	7,210	10,329
貿易及實業	2,286	2,663	2,175	19
總辦事處	4,428	4,755	—	48
所用資產淨值總額	313,013	292,636	43,605	26,882
減：債務淨額	(50,505)	(44,254)		
減：非控股權益	(42,211)	(39,915)		
公司股東應佔權益	220,297	208,467		

	公司股東應佔權益		公司股東應佔 平均權益回報	
	2013 港幣百萬元	2012 (重列) 港幣百萬元	2013	2012 (重列)
物業投資	156,481	149,611	6.3%	8.8%
物業買賣	3,619	2,362	19.8%	75.4%
酒店	5,505	5,319	-0.7%	0.2%
地產 — 整體	165,605	157,292	6.3%	9.2%
航空	39,525	36,142	4.3%	2.7%
飲料	5,421	4,521	16.1%	12.1%
海洋服務	12,344	10,949	11.2%	9.3%
貿易及實業	3,566	2,604	7.7%	11.4%
總辦事處	(6,164)	(3,041)		
總額	220,297	208,467	6.2%	8.0%

* 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。