

財務評述

以下的附加資料提供財務報表所示與基本的公司股東應佔溢利的對賬。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及美國遞延稅項，以及其他與投資物業有關的遞延稅項撥備。歸類為投資物業的使用權資產攤銷在基本溢利中支銷。

經審核財務資料			
	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
基本溢利			
公司股東應佔溢利		9,007	23,629
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(4,571)	(20,722)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,138	935
出售投資物業權益變現的估值收益	(c)	14,159	1,351
集團自用投資物業折舊	(d)	32	28
非控股權益應佔調整		(1,955)	3,302
減：在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(e)	(13)	-
公司股東應佔基本溢利		17,797	8,523
附註：			
(a) 即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。			
(b) 即集團投資物業的遞延稅項變動及集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動，包括中國內地及美國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撥回）。			
(c) 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。			
(d) 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。			
(e) 香港財務報告準則第16號修訂香港會計準則第40號對投資物業的釋義，將由承租人持作使用權資產以獲取租金或作資本增值或兩者兼並的物業包括在內，並規定集團將該等使用權資產按公平值入賬。該等使用權資產的攤銷在基本溢利中支銷。			

下述經常性基本溢利顯示重大非經常性項目的影響。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
公司股東應佔基本溢利	17,797	8,523
重大非經常性項目：		
出售投資物業權益的溢利	(13,528)	(2,155)
收購／出售業務的溢利	-	(35)
出售貿易及實業部門業務的溢利	(140)	(2,792)
出售物業、廠房及設備及其他投資的溢利	(145)	(105)
太古可口可樂收購美國生產資產所得收益	-	(132)
物業、廠房及設備及無形資產減值與投資及遞延稅項資產撇銷	3,237	4,185
經常性基本溢利*	7,221	7,489

* 詳細釋義載於第234頁的「詞彙」。

財務報表內主要結餘及按年差別的說明及分析

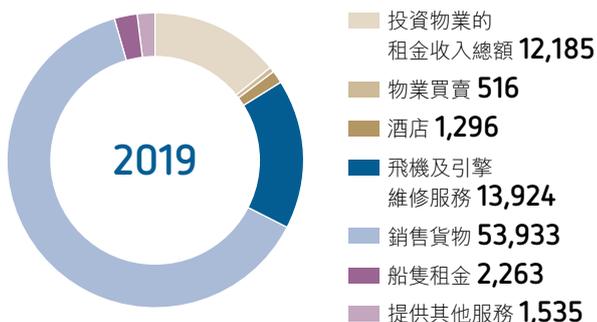
綜合損益表

	財務報表 附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	增加／(減少)	
				港幣百萬元	%
收益	4	85,652	84,606	1,046	1%
銷售成本	6	(53,831)	(53,739)	92	-
開支	6	(21,432)	(20,815)	617	3%
其他(虧損)／收益淨額	5	(325)	1,458	(1,783)	不適用
投資物業公平值變動		3,728	19,378	(15,650)	-81%
營業溢利		13,792	30,888	(17,096)	-55%
財務支出淨額	9	(2,042)	(2,324)	(282)	-12%
應佔合資公司溢利減虧損	20(a)	1,949	2,458	(509)	-21%
應佔聯屬公司溢利減虧損	20(b)	885	1,324	(439)	-33%
稅項	10	(2,746)	(2,926)	(180)	-6%
本年度溢利		11,838	29,420	(17,582)	-60%
公司股東應佔溢利	35	9,007	23,629	(14,622)	-62%
公司股東應佔基本溢利	11	17,797	8,523	9,274	109%

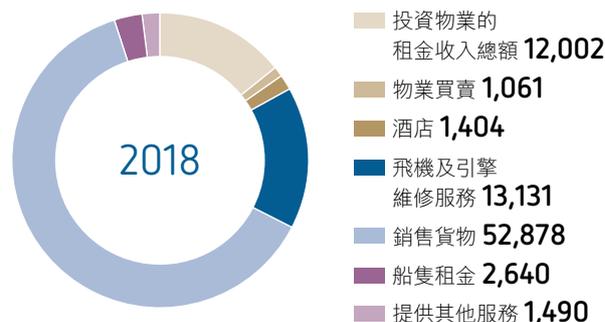
收益

按類別劃分的收益

港幣百萬元



港幣百萬元



收益較二零一八年增加港幣十億四千六百萬元，反映若干部門收益增加，包括飲料部門(港幣二十一億二千七百萬元)及航空部門(港幣十億零九百萬元)，但若干部門收益減少，包括貿易及實業部門(港幣十億五千三百萬元)、海洋服務部門(港幣五億六千七百萬元)及地產部門(港幣四億六千九百萬元)，局部抵銷上述增幅。

地產部門方面，物業投資於二零一九年的租金收入總額增加港幣一億八千三百萬元。香港的辦公樓物業租金收入總額增加百分之四，主要反映約滿後新訂租金上升、租用率堅穩以及於二零一八年第四季啟用的太古坊一座錄得全年租金收入，足以將失去香港太古城中心三座及太古城中心四座(於二零一九年四月售出)的租金收入抵銷有餘。香港

的零售物業錄得租金收入下降，這是由於二零一九年下半年的社會事件而向租戶提供租金支援及零售銷售額下跌所致。中國內地方面，來自零售物業組合的租金收入有所提升，反映約滿後新訂租金上升、零售銷售額增加及租用率堅穩。在美國，租用率有所改善，加上零售銷售額上升，使租金收入增加。物業買賣收益較二零一八年減少港幣五億四千五百萬元。二零一九年的物業買賣收益是指出售香港殷然項目的停車位，以及出售美國Brickell City Centre發展項目兩個Reach單位及三十八個Rise單位和ASIA發展項目最後一個單位所得款項，而二零一八年的物業買賣收益則是指出售香港蔚然項目的停車位及WHITESANDS十二座獨立屋以及出售美國Reach及Rise的三十七個單位所得款項。二零

一九年酒店業務的收益減少港幣一億零八百萬元，主要是由於二零一九年下半年香港的社會事件對香港酒店的入住率及房租造成不利影響。美國的酒店收益有所改善。

航空部門方面，港機集團的收益增加，主要是由於港機（香港）的機身服務收益及外勤服務收益以及港機（美洲）的機身服務收益增加，部分增幅因廈門太古的收益及港機（美洲）客艙設計整裝方案的收益下降而被抵銷。

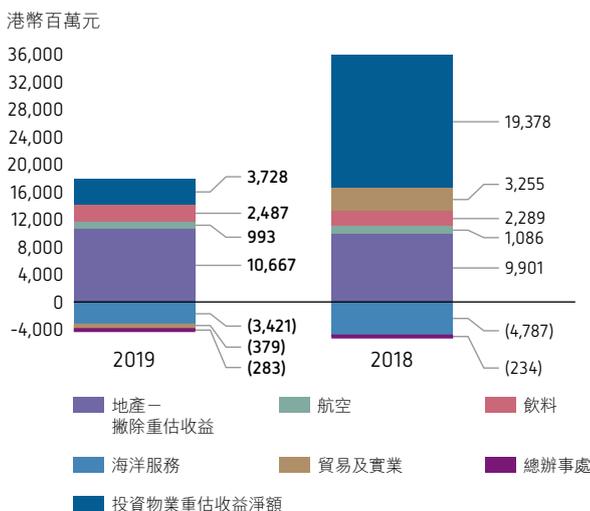
飲料部門的收益增加，這是由於除香港外的所有地區銷量上升。中國內地的收益增加，反映新產品及包裝的推出以及售價上調。美國的收益增加，反映售價上調、產品配合得宜，以及亞利桑那州專營區域Monster產品的銷量自二零一九年三月起入賬。台灣收益增加，反映對促銷優惠的管理較以前更佳，以及產品組合獲得改良。

海洋服務部門方面，太古海洋開發集團的收益減少，主要反映專用船租金下降，但核心船隊的使用率及租金上升，因而抵銷部分降幅。非租船業務收入較二零一八年下跌百分之五十。

至於貿易及實業部門，太古汽車、太古資源及太古食品的收益減少。在二零一八年七月出售太古冷藏倉庫後，二零一九年不再就該業務錄得收益。香港在二零一九年下半年發生的社會事件，使太古資源的零售銷量大幅減少。

營業溢利

按部門劃分的營業溢利／（虧損）



二零一九年及二零一八年的營業溢利包括投資物業估值收益淨額，分別為港幣三十七億二千八百萬元及港幣一百九十三億七千八百萬元。二零一九年的投資物業重估收益淨

額主要反映香港辦公樓物業及中國內地投資物業因租金上升而令估值略為增加，部分增幅因香港零售物業估值下降而被抵銷。撇除重估收益淨額後，營業溢利減少港幣十四億四千六百萬元，反映貿易及實業部門由錄得營業溢利變為營業虧損以及航空部門營業溢利下降，其影響因地產部門及飲料部門營業溢利上升及海洋服務部門的船隻減值支出下降而被局部抵銷。

地產部門的營業溢利（撇除估值收益淨額）增加港幣七億六千六百萬元。來自物業投資的溢利增加港幣八億六千四百萬元，反映出售投資物業權益的溢利增加（港幣十億六千二百萬元），以及香港辦公樓物業與中國內地及美國零售物業帶來的租金收入淨額增加，但因香港零售物業帶來的租金收入淨額減少而被局部抵銷。物業買賣溢利減少港幣六千一百萬元，主要反映二零一九年缺少出售香港WHITESANDS項目的溢利。酒店業務的營業虧損增加港幣三千七百萬元，主要原因是由太古地產管理的香港酒店於二零一九年下半年表現欠佳（反映社會事件），但因美國邁阿密東隅的表現改善而抵銷部分影響。

航空部門方面，港機集團於二零一九年的營業溢利包括就港機（美洲）客艙設計整裝方案作出合共港幣二億三千四百萬元的非經常性減值支出。撇除該等非經常性項目後，港機集團於二零一九年錄得的營業溢利有所改善，反映港機（美洲）的虧損減少以及港機（香港）及晉江太古飛機複合材料公司的溢利上升，但因廈門太古的溢利下降而被局部抵銷。

飲料部門方面，二零一九年的營業溢利包括下述除稅前非經常性項目：(a)出售中國內地雲南省一間廠房所得收益港幣一億一千八百萬元，及(b)出售美國一個銷售中心所得收益港幣二千三百萬元。撇除此等非經常性收益（合共港幣一億四千一百萬元）及二零一八年合共港幣二億五千五百萬元的非經常性收益（主要因出售台灣一間廠房及收購美國的生產及經銷資產而產生），飲料部門於二零一九年的營業溢利增加港幣三億一千二百萬元。中國內地、台灣及美國的溢利上升，反映中國內地、台灣及美國的收益增長，但因所有地區的營業成本上升、中國內地的折舊支出增加及美國售出貨物的成本上升而被局部抵銷。香港方面，因折舊支出上升而令溢利下降。

海洋服務部門方面，太古海洋開發集團的營業虧損包括有關船隻的減值支出港幣二十一億二千一百萬元（二零一八年：港幣三十八億七千二百萬元，包括一項相關商譽撇銷）、有關海床業務的重組撥備港幣一億二千五百萬元，以及有關出售船隻的虧損港幣四千一百萬元。撇除兩個年度的非經常性項目，太古海洋開發集團的營業虧損由二零一

八年的港幣九億一千五百萬元增至二零一九年的港幣十一億三千四百萬元，主要反映專用船的租金下降，但因核心船隊的使用率及租金上升、配置船員成本減少以及船隊組合不同而將部分降幅抵銷。

貿易及實業部門於二零一九年的營業溢利包括以下非經常性項目：(a)於一家聯屬公司的投資撇銷，(b)於沁園食品公司的減值支出及其他撥備及(c)有關二零一八年出售太古冷藏倉庫所作撥備的撥回。撇除該等非經常性項目（產生淨虧損總額港幣五億二千九百萬元）及二零一八年因出售阿克蘇諾貝爾太古漆油公司及太古冷藏倉庫所產生的非經常性收益港幣三十一億七千三百萬元後，該部門於二零一九年錄得營業溢利港幣一億五千萬元，而二零一八年則錄得營業溢利港幣八千二百萬元。太古汽車的營業溢利上升，而太古冷藏倉庫於二零一八年七月出售後不再為二零一九年帶來虧損。沁園食品公司錄得的經常性虧損減少。太古資源因顧客（尤其是中國內地訪港旅客）減少以及在香港發生社會事件期間利潤下降，以致二零一九年錄得營業虧損。

財務支出淨額

財務支出淨額減少，主要反映(a)地產部門因出售於投資物業所持權益所收的款項使利息收入上升及財務支出減少，(b)飲料部門於一家合資公司的權益的認估期權錄得公平值收益（二零一八年則錄得公平值虧損），其影響因(c)採納香港財務報告準則第16號「租賃」（自二零一九年一月一日起生效）後就租賃負債錄得財務支出而被局部抵銷。

應佔合資公司溢利減虧損

地產部門方面，此賬項減少港幣四億六千六百萬元，主要反映重估收益淨額下跌（港幣六億三千萬元）及出售中國內地睿東中心辦公樓所得的溢利減少，但因興業太古滙及South Island Place的租金收入上升而將部分減幅抵銷。酒店業務於二零一九年的虧損減少，反映興業太古滙兩間酒店的開業前支出下降。

航空部門方面，來自港機集團旗下合資公司的溢利增加港幣三千二百萬元，主要反映香港航空發動機維修服務公司處理的引擎數量增加及工種組合上重型工程的比例較高。

飲料部門方面，來自上海一家合資公司的溢利高於二零一八年。

貿易及實業部門的應佔合資公司溢利減少，主要是由於在二零一八年十二月出售阿克蘇諾貝爾太古漆油公司後，該項有盈利的業務不再入賬。太古食品於二零一九年十一月出售其於一家錄得虧損的煉糖合資公司所持的權益。

應佔聯屬公司溢利減虧損

二零一九年國泰航空集團的溢利為港幣七億六千一百萬元，而二零一八年的溢利則為港幣十億五千六百萬元。貿易磨擦加上下半年香港的社會事件，使乘客及貨物收益率低於二零一八年。運載率及乘客運載人次大幅下跌。貨運需求因中美貿易磨擦而受壓，但在二零一九年後期的旺季期間回升。旗下航空公司因油價下跌而受惠，但美元強勢卻帶來不利影響。

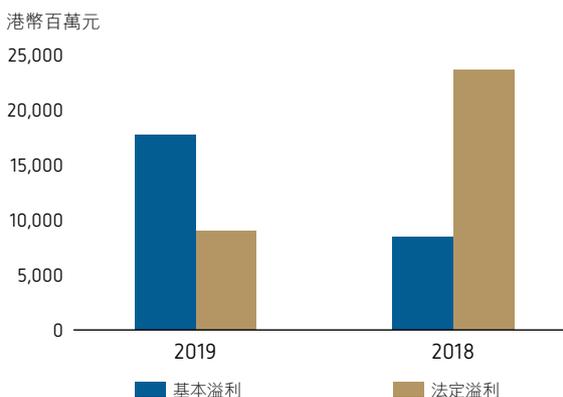
地產部門方面，由於二零一九年下半年的社會事件，集團持有聯屬權益的三間位於香港太古廣場的酒店所帶來的溢利大幅下跌。

飲料部門方面，中國內地Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings Limited的貢獻減少，主要是由於原料成本及就生產資產作出的減值支出上升，但因收益增加而被局部抵銷。

稅項

稅項減少，反映在撇除非應課稅收入後的除稅前溢利下跌。

公司股東應佔法定溢利及基本溢利



撇除投資物業估值調整淨額後，基本溢利增加港幣九十二億七千四百萬元，增幅主要反映地產部門（主要因出售太古中心三座及四座及香港其他投資物業）及飲料部門的業績提升以及海洋服務部門就太古海洋開發集團作出的減值支出減少，其影響因航空部門和貿易及實業部門溢利下降而被局部抵銷。

綜合財務狀況表

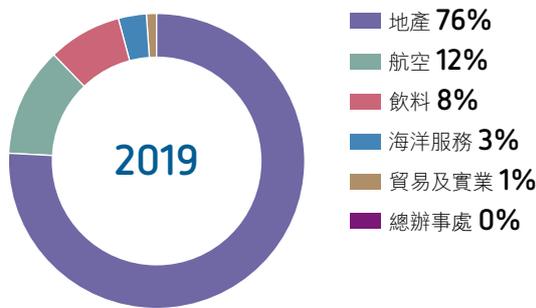
	財務報表 附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	增加／(減少)	
				港幣百萬元	%
物業、廠房及設備	14	32,680	39,644	(6,964)	-18%
投資物業	15	276,250	271,515	4,735	2%
無形資產	17	12,852	12,918	(66)	-1%
使用權資產	18	9,899	–	9,899	不適用
合資公司	20(a)	35,939	34,340	1,599	5%
聯屬公司	20(b)	30,704	31,700	(996)	-3%
供出售物業	24	3,604	1,469	2,135	145%
存貨及進行中工程	25	5,539	5,242	297	6%
合約資產		1,301	1,176	125	11%
貿易及其他應收款項	26	8,685	10,012	(1,327)	-13%
銀行結餘及短期存款	27	21,345	9,112	12,233	134%
歸類為持作出售的資產	28	–	15,526	(15,526)	-100%
其他資產		2,599	3,751	(1,152)	-31%
資產總值		441,397	436,405	4,992	1%
貿易及其他應付款項	29	24,325	26,781	(2,456)	-9%
借款及債券	30	68,033	71,779	(3,746)	-5%
租賃負債	31	5,375	–	5,375	不適用
遞延稅項負債	32	11,014	10,034	980	10%
歸類為持作出售的負債	28	–	207	(207)	-100%
其他負債		3,156	2,489	667	27%
負債總額		111,903	111,290	613	1%
資產淨值		329,494	325,115	4,379	1%
公司股東應佔權益	34, 35	273,352	270,424	2,928	1%
非控股權益	36	56,142	54,691	1,451	3%
權益總額		329,494	325,115	4,379	1%

資產總值

按類別劃分的資產總值



按部門劃分的資產總值



物業、廠房及設備

物業、廠房及設備減少，主要反映太古海洋開發集團的減值支出及在採納香港財務報告準則第16號後將持作自用的租賃土地轉撥至使用權資產，其影響部分被資本開支（扣除出售及折舊）所抵銷。

投資物業

投資物業增加，主要反映重估收益淨額、新建投資物業產生的建築成本及現有投資物業產生的優化工程成本。增幅亦反映部分之前由業主自用的物業從持作自用租賃土地（使用權資產項下）重新歸類至投資物業。此等增加賬項因中國內地投資物業的滙兌虧損以及新加坡EDEN發展項目轉撥至供出售物業而被局部抵銷。

無形資產

二零一九年的無形資產減少，包括就下列項目作出減值支出：(a)港機（美洲）的商譽及顧客關係（港幣二億三千四百萬元）及(b)沁園食品公司的商譽（港幣二億元），及年內攤銷。此等減少賬項大部分因確認飲料部門美國Monster品牌的相關專營權（港幣五億七千三百萬元）而被抵銷。

使用權資產

此賬項是指確認之前因列作營業租賃入賬而不記入資產負債表的租賃資產（因採納香港財務報告準則第16號而於二零一九年一月一日生效）。此賬項亦包括重新調撥持作自用租賃土地（之類歸類至物業、廠房及設備）及土地使用權，因為該等資產負債表賬項均為集團自用。

合資公司及合資公司所欠借款

此賬項增加，主要反映合資地產項目的股本及債務融資。地產部門（主要因合資公司所持投資物業錄得估值收益）及香港航空發動機維修服務公司的保留溢利亦有所增加。二零一九年增加的主要賬項包括購入香港黃竹坑住宅物業項目的百分之二十五股本權益（港幣二十一億六千一百萬元），以及再向一家合資公司（集團持有其五成權益）注資（港幣二億一千四百萬元）用以購入印尼雅加達一幅用作發展住宅的土地。此等增加賬項因已派付的股息、中國內地合資公司的滙兌虧損及出售香港英皇道625號物業的權益而被局部抵銷。

聯屬公司及聯屬公司所欠借款

此賬項減少，主要反映應佔國泰航空集團資產淨值減少、出售Columbia中國業務及撤銷集團於貿易及實業部門一家非上市聯屬公司的權益。國泰航空集團的資產淨值減少，主要反映在二零一九年一月一日（採納香港財務報告準則第16號後）對國泰航空集團的權益作出的負調整，將該集團於年內納入保留溢利及其他全面收益中的溢利抵銷有餘。

供出售物業

供出售物業增加，主要反映對香港柴灣一個住宅發展項目作出的進一步投資（港幣九億二千四百萬元），以及將新加坡EDEN發展項目（港幣十億三千九百萬元）從投資物業轉出及將美國邁阿密Fort Lauderdale（港幣一億四千八百萬元）從持作發展物業轉出。此等增加賬項因出售美國Brickell City Centre的Reach及Rise項目的單位及香港殷然發展項目的停車位而被局部抵銷。

存貨及進行中工程

存貨及進行中工程增加，主要是由於飲料部門已製成的待售貨物量增加。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項減少，主要是由於收到出售太古冷藏倉庫所得款項中的尚餘應收款項（於二零一八年確認出售），以及貿易應收賬項及預付款項減少。

歸類為持作出售的資產

在完成出售於投資物業所持權益後，歸類為持作出售的相關資產於年內悉數消除確認。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項減少，主要反映年內地產部門完成合約後消除確認出售附屬公司所收訂金（港幣三十二億三千八百萬元），其影響因貿易應付賬項（港幣三億三千萬元）及其他應計賬項（港幣一億九千萬元）增加而被局部抵銷。

銀行結餘及短期存款／借款及債券

借款淨額減少港幣一百五十九億七千九百萬元，反映就出售集團於太古城中心三座及四座、英皇道625號及香港其他物業所持權益所收的款項。該等收款多於為集團的物業發展項目、購置其他固定資產及投資於合資公司提供融資所用的資金。

租賃負債

此賬項是指確認之前因列作營業租賃入賬而不記入資產負債表內的租賃資產的相關負債（因採納香港財務報告準則第16號而於二零一九年一月一日生效）。

遞延稅項負債

遞延稅項負債增加，主要原因是與投資物業折舊免稅額有關的遞延稅項及按集團於中國內地及美國持有的投資物業重估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，包括公司股東應佔有關年度的全面收益總額（二零一九年為港幣九十億元）減派付股東的股息（二零一九年為港幣四十七億三千萬元），二零一九年亦包括因採納香港財務報告準則第16號而於二零一九年一月一日對集團儲備的負調整港幣十二億七千九百萬元。

非控股權益

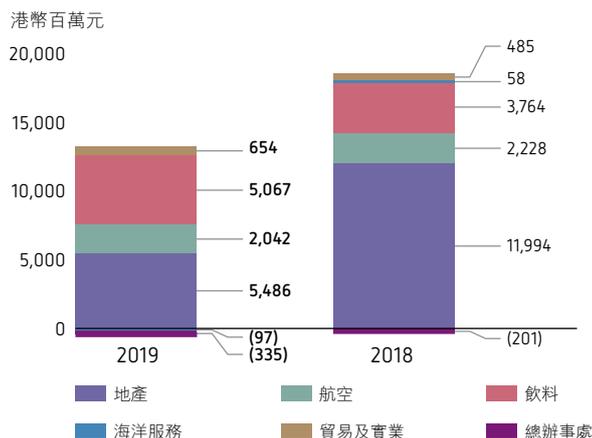
非控股權益主要反映集團於太古地產的百分之十八非控股權益。

綜合現金流量表

	財務報表 附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	增加／(減少) 港幣百萬元
來自營運的現金	42(a)	12,817	18,328	(5,511)
已付利息淨額		(2,206)	(2,428)	(222)
已付稅項		(1,397)	(2,180)	(783)
已收股息		1,327	1,716	(389)
投資業務				
購買物業、廠房及設備	42(b)	(3,782)	(4,103)	(321)
增購投資物業		(1,962)	(3,917)	(1,955)
增購其他流動資產		–	(88)	(88)
增購歸類為持作出售的資產		–	(364)	(364)
購入無形資產		(736)	(126)	610
出售物業、廠房及設備所得款項		303	450	(147)
出售投資物業所得款項		295	350	(55)
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	42(d)	17,534	9,584	7,950
出售一家合資公司所得款項	42(e)	2,352	3,594	(1,242)
出售一家聯屬公司所得款項		140	–	140
購入新附屬公司股份		–	(14)	(14)
購入合資公司股份		(276)	(1,670)	(1,394)
就上年度購入新業務作出調整		–	187	(187)
予合資公司借款淨額		(1,468)	(1,272)	196
其他		(31)	(128)	(97)
業務及投資產生的現金淨額		22,910	17,919	4,991
已付股息	35, 36	(5,976)	(4,582)	1,394
動用借款及再融資	42(c)	10,564	10,624	(60)
償還借款及債券	42(c)	(14,135)	(17,571)	(3,436)
租賃付款的本金部分	42(c)	(950)	–	950
回購公司股份	34	–	(21)	(21)
購入現有附屬公司股份		(226)	(3,018)	(2,792)
出售一家附屬公司部分權益所得款項		171	–	171
已付股東現金及對外借款／租賃負債所得資金淨額		(10,552)	(14,568)	(4,016)
現金及現金等價物增加		12,358	3,351	9,007

來自營運的現金

按部門劃分來自營運的現金



地產部門來自營運的現金已計及(i)二零一八年就出售投資物業權益收取的訂金港幣三十三億元及(ii)二零一九年在出售事項完成時消除確認該等訂金。

已收股息

二零一九年的已收股息主要包括收自國泰航空及香港航空發動機維修服務公司的股息，以及收自地產部門在香港的聯屬酒店公司及合資投資物業公司的股息。

購買物業、廠房及設備

二零一九年購買的物業、廠房及設備，主要反映飲料部門購買新的生產及營銷設備、港機集團購入設備、工具及周轉件以及太古海洋開發集團的資本開支。

增購投資物業

二零一九年增購的投資物業，主要反映太古坊辦公樓重建項目及位於香港、美國及新加坡（在EDEN發展項目轉撥至供出售物業前）的其他項目的資本開支。二零一九年的開支減少，主要是由於太古坊一座於二零一八年後期落成。

購入無形資產

年內所用金額增加，主要是由於飲料部門購入美國Monster品牌的相關專營權（港幣五億七千三百萬元）。

出售投資物業所得款項

出售投資物業所得款項包括出售香港Eredine單位所得的款項。

出售附屬公司所得款項

出售附屬公司所得款項主要包括出售地產部門的物業持有附屬公司（主要為持有香港太古城中心三座及四座物業權益的公司）所得的款項。

出售一家合資公司所得款項

二零一九年的賬項是指出售地產部門於一家合資公司（持有香港英皇道625號物業權益的公司）所持的權益所得款項港幣二十三億五千二百萬元（扣除交易成本）。

出售一家聯屬公司所得款項

二零一九年的賬項是指出售貿易及實業部門於Columbia中國業務所持的權益所得款項港幣一億四千萬元（扣除交易成本）。

予合資公司借款淨額

二零一九年給予合資公司的借款主要反映向香港及中國內地的合資地產項目提供的資金淨額。集團向一家佔百分之二十五權益的新購入合資公司借出港幣二十一億六千一百萬元，供其在香港黃竹坑進行一項住宅物業發展項目。

動用借款及再融資

二零一九年的動用借款及再融資包括根據集團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。

購入現有附屬公司股份

集團收購飲料部門於中國內地一家附屬公司餘下的百分之二十非控股權益。

投資評估及業績評述

	所用資本		資本承擔*	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業投資	288,931	299,126	16,340	17,407
物業買賣	7,789	4,143	–	–
酒店	7,229	7,394	263	215
地產 — 整體	303,949	310,663	16,603	17,622
航空	47,187	45,449	5,686	622
飲料	17,177	16,657	1,831	931
海洋服務	10,120	13,014	421	543
貿易及實業	3,249	2,252	75	71
總辦事處	(125)	(253)	–	–
所用資本總額	381,557	387,782	24,616	19,789
減：債務淨額	(46,688)	(62,667)		
減：租賃負債	(5,375)	–		
減：非控股權益	(56,142)	(54,691)		
公司股東應佔權益	273,352	270,424		

	公司股東應佔權益		公司股東應佔 平均權益回報	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019	2018
物業投資	226,283	221,214	5.0%	11.0%
物業買賣	3,799	2,141	-0.5%	4.4%
酒店	4,991	5,213	-1.1%	-0.6%
地產 — 整體	235,073	228,568	4.7%	10.7%
航空	41,855	42,326	3.7%	4.4%
飲料	12,819	11,976	13.6%	14.0%
海洋服務	5,214	8,681	-52.3%	-59.1%
貿易及實業	2,320	3,210	-16.3%	64.9%
總辦事處	(23,929)	(24,337)		
總額	273,352	270,424	3.3%	9.0%

* 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。