

## 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／(虧損)的對賬。此等對賬項目主要用以調整投資物業估值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／(虧損)中支銷。

經審核財務資料			
	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
<b>基本溢利／(虧損)</b>			
公司股東應佔溢利／(虧損)		3,364	(10,999)
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的估值虧損	(a)	692	4,263
投資物業的遞延稅項	(b)	1,027	446
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	585	3,990
集團自用投資物業折舊	(d)	29	31
持作部分綜合發展項目的一家酒店的減值虧損	(e)	22	-
在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(f)	(53)	(49)
非控股權益應佔調整		(366)	(1,651)
<b>公司股東應佔基本溢利／(虧損)</b>		<b>5,300</b>	<b>(3,969)</b>
附註：			
(a) 即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。			
(b) 集團投資物業的遞延稅項變動，以及集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。這包括中國內地及美國投資物業估值變動的遞延稅項，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)。這亦包括於集團內部轉移投資物業所產生的若干稅項調整。			
(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，估值收益／(虧損)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) 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。如不應香港會計準則第40號，長期持作部分綜合物業發展項目的全資擁有及合資擁有酒店物業則作為投資物業入賬。因此，該等酒店物業的價值如有任何增加或減少，將記入重估儲備而非綜合損益表中。			
(f) 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／(虧損)中支銷。			

以下列述經常性基本溢利／(虧損)，以顯示重大非經常性項目的影響。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
<b>公司股東應佔基本溢利／(虧損)</b>	<b>5,300</b>	<b>(3,969)</b>
重大非經常性項目：		
出售投資物業權益的收益	(1,959)	(4,584)
出售物業、廠房及設備、無形資產及其他投資的收益	(740)	(85)
物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及投資減值及遞延稅項資產撇銷	522	6,956
歸類為持作出售資產的重新計量虧損	1,611	-
企業重組成本	151	1,073
<b>經常性基本溢利／(虧損) *</b>	<b>4,885</b>	<b>(609)</b>

\* 詳細的釋義載於第226頁的「詞彙」。

以下列述按部門劃分的經常性基本溢利／(虧損)。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
地產	5,824	5,834
飲料	2,549	2,076
航空		
國泰航空集團*	(2,250)	(6,439)
港機集團及其他*	398	331
貿易及實業	88	12
海洋服務	(176)	(1,019)
總辦事處及太古投資	(1,548)	(1,404)
<b>經常性基本溢利／(虧損)</b>	<b>4,885</b>	<b>(609)</b>

\* 包括綜合調整。

## 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<sup>^</sup>

	財務報表 附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	增加／(減少)	
				港幣百萬元	%
收益	4	92,403	80,032	12,371	15%
銷售成本	6	(57,025)	(49,817)	(7,208)	-14%
開支	6	(24,102)	(21,525)	(2,577)	-12%
其他收益／(虧損)淨額*	5	1,177	(1,574)	2,751	不適用
投資物業公平值變動		(1,931)	(4,421)	2,490	56%
<b>營業溢利</b>		<b>10,522</b>	<b>2,695</b>	<b>7,827</b>	<b>290%</b>
財務支出淨額	9	(1,748)	(1,835)	87	5%
應佔合資公司溢利	20(a)	2,273	1,315	958	73%
應佔聯屬公司虧損	20(b)	(2,834)	(9,850)	7,016	71%
稅項	10	(3,083)	(2,420)	(663)	-27%
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>5,130</b>	<b>(10,095)</b>	<b>15,225</b>	<b>不適用</b>
<b>公司股東應佔溢利／(虧損)</b>	<b>35</b>	<b>3,364</b>	<b>(10,999)</b>	<b>14,363</b>	<b>不適用</b>
<b>公司股東應佔基本溢利／(虧損)</b>	<b>11</b>	<b>5,300</b>	<b>(3,969)</b>	<b>9,269</b>	<b>不適用</b>

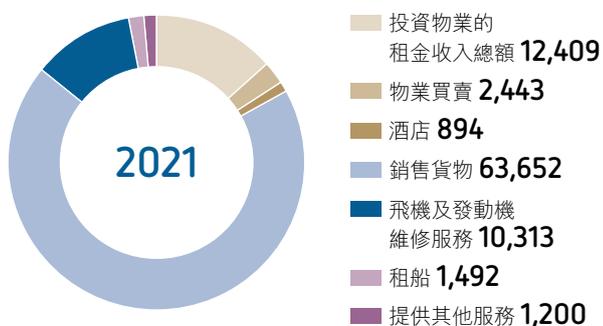
<sup>^</sup> 數字包括持續營運業務及已終止營運業務。

\* 數字包括出售集團的重新計量虧損港幣十六億一千一百萬元。

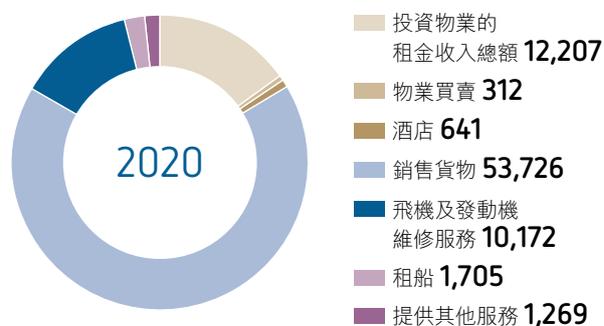
## 收益

### 按類別劃分的收益

港幣百萬元



港幣百萬元



二零二一年收益增加港幣一百二十三億七千一百萬元，主要反映若干業務收益增加，包括太古可口可樂（港幣八十八億四千五百萬元）、地產部門（港幣二十五億八千六百萬）及貿易及實業（港幣十二億四千五百萬元），惟海洋服務收益下跌，局部抵銷上述增幅。

地產部門方面，二零二一年來自物業投資的租金收入總額增加港幣二億零二百萬元。香港的辦公樓物業租金收入總額減少百分之五，主要是由於太古城中心一座辦公樓在二零二零年下半年出售后不再錄得其租金收入。香港零售物業的租金收入下跌百分之十，此跌幅部分反映就二零二零年提供租金支援而作出的攤銷。中國內地方面，來自零售物業的租金收入有所提升。在本地需求殷切的刺激下，零售銷售額高企。美國的租金收入上升，主要是由於零售銷售額回升。物業買賣收益較二零二零年增加港幣二十一億三千一百萬元。二零二一年的物業買賣收益是指出售新加坡EDEN二十個單位以及美國Brickell City Centre 發展項目二十五個Reach單位及八十九個Rise單位所得款項。由於中國內地及美國的酒店表現有所提升，二零二一年酒店業務的收益增加港幣二億五千三百萬元。

太古可口可樂在所有地區均錄得銷售收益增加。中國內地及美國錄得堅穩的收益增長，增幅來自銷量及售價的上升以及更佳的产品組合。香港方面，銷量上升令銷售收益增加。台灣方面，儘管銷量下跌，但因產品組合得宜而令收益增加。

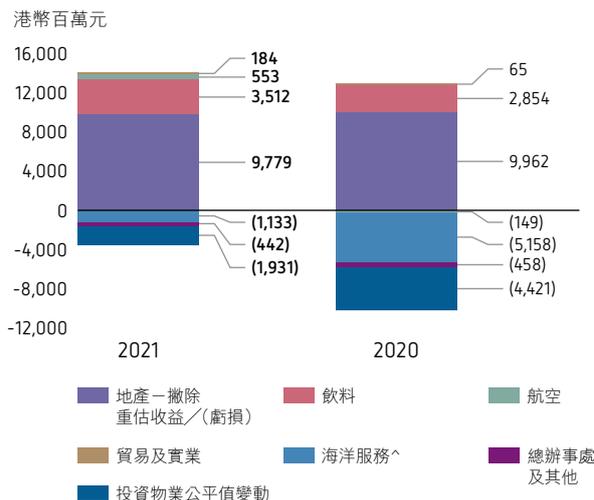
航空部門方面，港機集團於二零二一年的收益略為下跌，主要反映完成的性能恢復及快速維修工程量減少以及外勤維修服務量減少，減幅因市場對基地維修服務及客機改裝貨機服務的需求上升而被大幅抵銷。

貿易及實業方面的收益增加港幣十二億四千五百萬元。太古汽車是其收益的最大來源，售出的汽車數量增加。

至於海洋服務方面，太古海洋開發集團的收益減少，主要反映專用船隊的租金下降，以及船隊的船隻數量減少。

## 營業溢利

### 按部門劃分的營業溢利／(虧損)



<sup>^</sup> 數字包括出售集團的重新計量虧損港幣十六億一千一百萬元。

二零二一年投資物業公平值減少港幣十九億三千一百萬元，而二零二零年此公平值則減少港幣四十四億二千一百萬元。二零二一年的減幅，主要反映香港零售及辦公樓物業估值下跌。撇除投資物業公平值的變動，二零二一年的營業溢利增加港幣五十三億三千七百萬元，增幅反映二零二一年不再錄得海洋服務的減值支出、航空部門逐步復甦，以及太古可口可樂的溢利增加。

地產部門的營業溢利（撇除投資物業公平值的變動）減少港幣一億八千三百萬元。來自物業投資的溢利減少港幣八億六千萬元，反映出出售投資物業權益的溢利減少港幣六億四千一百萬元，以及行政及銷售開支增加。物業買賣錄得營業溢利港幣四億九千二百萬元，而二零二零年則錄得虧損港幣四千九百萬元。二零二一年售出的單位較二零二零年為多。由於中國內地及美國的酒店業務表現有所提升，二零二一年來自酒店業務的營業虧損減少港幣一億三千六百萬。

太古可口可樂方面，二零二一年的營業溢利增加港幣六億五千八百萬元，增幅主要來自中國內地及美國。這反映中國內地及美國的收益增長，但原料成本及營業成本上升將部分增幅抵銷。

航空部門方面，撇除兩個年度的非經常性減值支出後，港機集團於二零二一年的營業溢利增加港幣二億六千二百萬元。營業溢利增加是由於航空維修及修理工作量增加以及成本下降。

海洋服務方面，二零二一年的營業虧損包括一項重新計量虧損港幣十六億一千一百萬元、實際及視作出售一家聯屬公司所得收益港幣一億一千一百萬元，以及出售船隻及設備所得收益港幣八千六百萬元。海洋服務於二零二零年的營業虧損包括就船隻作出的減值支出港幣四十三億四千五百萬元、出售船隻及設備所得收益港幣七千一百萬元，以及出售一家附屬公司所得收益港幣五千三百萬元。撇除兩個年度的非經常性項目後，海洋服務於二零二一年的營業虧損減少港幣十二億一千八百萬元。

貿易及實業於二零二一年的營業溢利增加港幣一億一千九百萬元，主要是由於太古資源的表現有所改善。由於香港的消費需求略為回升，太古資源於二零二一年的營業虧損減少港幣一億一千萬元。

### 財務支出淨額

財務支出淨額下降，反映借款減少。

### 應佔合資公司溢利

地產部門方面，來自合資公司的溢利增加港幣十億五千二百萬元，主要反映重估收益淨額港幣八億一千四百萬元，而二零二零年則錄得重估虧損淨額港幣五千三百萬元。酒店業務的營業虧損減少。

太古可口可樂方面，來自上海一家合資公司的溢利高於二零二零年。

航空部門方面，來自港機集團合資公司的溢利減少港幣七千二百萬元，主要反映香港航空發動機維修服務公司維修的發動機數量下降以及處理的工種組合上輕型工程的比例較高。

貿易及實業方面，應佔合資公司溢利減少，主要是由於收購太古惠明有限公司其餘百分之五十的權益。於收購後，該公司由合資公司轉為附屬公司。

### 應佔聯屬公司虧損

二零二一年國泰航空集團錄得的虧損為港幣二十四億八千七百萬元，而二零二零年的虧損則為港幣九十七億四千二百萬元。二零二一年的虧損包括除稅後減值及相關支出、企業重組成本及於國貨航的聯屬權益被攤銷所得收益合

共港幣三億九千四百萬元，而二零二零年的非經常性項目則為港幣三十四億四千五百萬元。二零二一年客運收益較二零二零年下跌百分之六十二，運載乘客人次及運載率較二零二零年有所下降。貨運業務表現特別強勁。儘管可載貨量下跌，但收益、運載率及收益率均較二零二零年有所增加。

地產部門方面，對於集團持有聯屬權益的三家位於香港太古廣場的酒店，其表現受到新型冠狀病毒疫情的不利影響，業績與二零二零年相若。

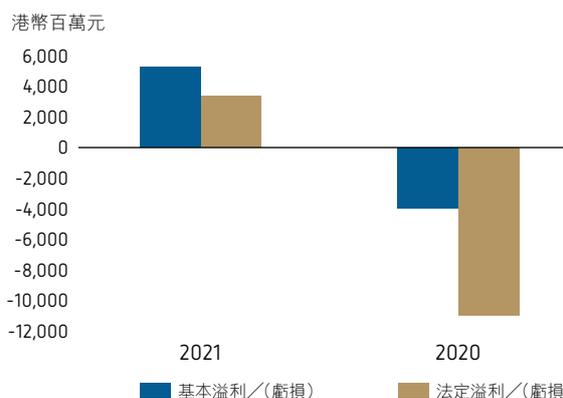
太古可口可樂方面，來自聯屬公司的溢利略為減少，主要反映中國內地Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings Limited的營業開支增加。

太古投資方面，主要由於應佔哥倫比亞中國虧損的全年影響及應佔新投資（SHH Core Holding Limited及DeltaHealth China Limited）的虧損，使應佔虧損增加港幣六千五百萬元。

### 稅項

稅項增加，反映在撇除非應課稅收入後的除稅前溢利上升。

### 公司股東應佔法定溢利／虧損及基本溢利／虧損



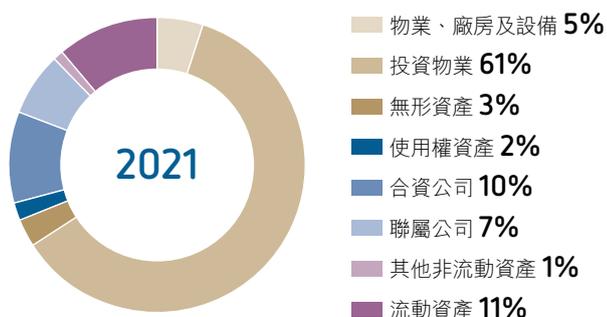
撇除投資物業估值調整後，基本溢利增加港幣九十二億六千九百萬元。溢利增加，主要反映航空部門及太古海洋開發集團錄得的虧損減少，以及太古可口可樂的盈利能力上升，其影響因地產部門出售投資物業權益所得溢利減少而被局部抵銷。

## 綜合財務狀況表

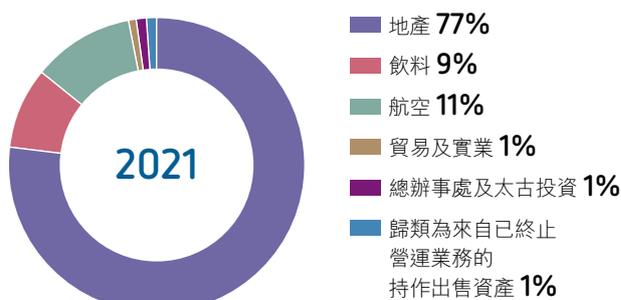
	財務報表 附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	增加／(減少)	
				港幣百萬元	%
物業、廠房及設備	14	22,538	25,413	(2,875)	-11%
投資物業	15	267,354	266,305	1,049	0%
無形資產	16	13,395	13,096	299	2%
使用權資產	17	8,579	9,490	(911)	-10%
合資公司	20(a)	43,619	37,068	6,551	18%
聯屬公司	20(b)	28,405	28,582	(177)	-1%
供出售物業	24	6,411	3,538	2,873	81%
存貨及進行中工程	25	5,685	5,112	573	11%
合約資產		897	950	(53)	-6%
貿易及其他應收款項	26	9,936	10,350	(414)	-4%
銀行結餘及短期存款	27	22,894	29,264	(6,370)	-22%
歸類為持作出售的資產	28	3,577	384	3,193	832%
其他資產		3,026	3,558	(532)	-15%
<b>資產總值</b>		<b>436,316</b>	<b>433,110</b>	<b>3,206</b>	<b>1%</b>
貿易及其他應付款項	29	28,813	26,070	2,743	11%
借款及債券	30	61,549	68,164	(6,615)	-10%
租賃負債	31	5,340	5,152	188	4%
遞延稅項負債	32	12,572	11,556	1,016	9%
與歸類為持作出售的資產相關的負債	28	894	-	894	不適用
其他負債		2,980	3,022	(42)	-1%
<b>負債總額</b>		<b>112,148</b>	<b>113,964</b>	<b>(1,816)</b>	<b>-2%</b>
<b>資產淨值</b>		<b>324,168</b>	<b>319,146</b>	<b>5,022</b>	<b>2%</b>
公司股東應佔權益	34,35	266,950	262,692	4,258	2%
非控股權益	36	57,218	56,454	764	1%
<b>權益總額</b>		<b>324,168</b>	<b>319,146</b>	<b>5,022</b>	<b>2%</b>

## 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，主要反映將太古海洋開發出售集團的資產重新歸類為持作出售資產及資本開支（扣除出售及折舊）。

### 投資物業

投資物業增加，主要是由於年內的增加賬項港幣四十二億三千九百萬元及有關中國內地投資物業的滙兌收益港幣十一億五千五百萬元，其影響因錄得估值虧損淨額港幣十九億三千一百萬元、出售太古城停車位及東隅服務式住宅（該等出售事項合計港幣十六億零三百萬元）及未售太古城停車位港幣十六億四千六百萬元轉撥至歸類為待出售資產而被局部抵銷。增加賬項包括太古坊重建項目及香港與中國內地其他項目的資本開支。

### 無形資產

二零二一年的無形資產增加，主要反映太古可口可樂在美國收購Body Armor的專營權（港幣二億二千九百萬元）、滙兌收益（港幣二億零四百萬元）及購買電腦軟件。此等增加賬項部分因與港機（美洲）出售一家附屬公司有關的無形資產及年內的攤銷而被抵銷。

### 使用權資產

使用權資產減少，主要是由於太古可口可樂簽訂的租約，但被年內的折舊抵銷。

### 合資公司及合資公司所欠借款

此賬項增加，主要反映地產部門於頤堤港二期的權益增加及地產部門的保留溢利增加（包括估值收益），但增幅被已付股息及出售香港聯合船塢集團局部抵銷。

### 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，惟因投資於SHH Core Holding Limited、DeltaHealth China Limited及哥倫比亞中國而被大幅抵銷。國泰航空集團的資產淨值減少，主要反映保留溢利減少，減幅被其他全面收益中的收益局部抵銷。

### 供出售物業

供出售物業增加，主要反映香港柴灣內地段178號及EIGHT STAR STREET的發展開支，其影響因售出新加坡EDEN及美國Brickell City Centre的Reach及Rise項目的單位而被局部抵銷。

### 存貨及進行中工程

存貨及進行中工程增加，主要是由於太古可口可樂的存貨增加。

### 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項減少，主要是由於來自太古海洋開發出售集團的貿易及其他應收款項轉撥至歸類為持作出售資產（港幣七億一千八百萬元），其影響因太古可口可樂的應收貿易賬項增加而被局部抵銷。

### 歸類為持作出售的資產／與歸類為持作出售的資產相關的負債

歸類為持作出售的資產是指於香港太古城住宅發展項目第二至四期及第六至九期的九百二十一個停車位及一百八十五個摩托車位的百分之一百權益，以及與太古海洋開發出售集團相關的資產及負債。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項增加，主要反映太古可口可樂的應付貿易賬項及其他應計賬項增加港幣十二億一千二百萬元、地產部門來自非控股權益的墊款增加港幣九億四千二百萬元，以及地產部門及太古可口可樂來自合資公司的計息墊款增加港幣七億六千七百萬元，部分被來自太古海洋開發出售集團的貿易及其他應付款項所抵銷（該等賬項已轉撥至歸類為持作出售資產）。

### 銀行結餘及短期存款／借款及債券

借款淨額減少港幣二億四千五百萬元，反映償還借款及債券增加。來自營運的現金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及聯屬公司提供融資所用的資金。

## 租賃負債

此賬項是指確認租賃資產的相關負債。

## 遞延稅項負債

遞延稅項負債增加，主要反映就中國內地投資物業估值收益作出的遞延稅項以及滙兌虧損。

## 公司股東應佔權益

二零二一年公司股東應佔權益的變動，包括公司股東應佔本年度全面收益總額（港幣七十二億六千二百萬元）減派付股東的股息（港幣三十億零四百萬元）。

## 非控股權益

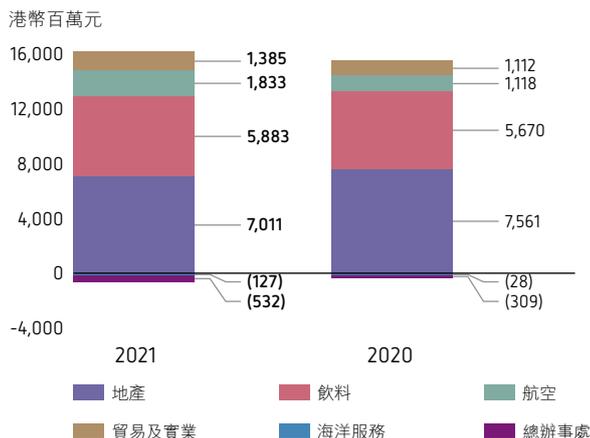
非控股權益主要包括太古地產的百分之十八非控股權益。

## 綜合現金流量表

	財務報表 附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	增加／(減少) 港幣百萬元
來自營運的現金	42(a)	15,453	15,124	329
已付利息淨額		(1,870)	(1,932)	62
已付稅項		(2,559)	(2,314)	(245)
已收股息		641	581	60
投資業務				
購買物業、廠房及設備以及使用權資產	42(b)	(3,812)	(2,824)	(988)
增購投資物業		(3,860)	(1,383)	(2,477)
購買無形資產		(405)	(177)	(228)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項		2,514	862	1,652
出售投資物業所得款項		2,869	1,302	1,567
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	42(d)	333	9,431	(9,098)
出售合資公司所得款項		357	3	354
出售一家聯屬公司部分權益所得款項		350	–	350
購入附屬公司股份		43	(134)	177
購入合資公司股份		(3,995)	(1)	(3,994)
購入聯屬公司股份		(1,104)	(5,960)	4,856
購入按公平值列賬的投資		(505)	(164)	(341)
合資公司還款淨額		571	883	(312)
予聯屬公司借款淨額		(125)	(76)	(49)
其他		425	(37)	462
<b>業務及投資產生的現金淨額</b>		<b>5,321</b>	<b>13,184</b>	<b>(7,863)</b>
已付股息	35, 36	(4,425)	(4,883)	458
動用借款及再融資	42(c)	4,879	14,525	(9,646)
償還借款及債券	42(c)	(11,825)	(14,395)	2,570
租賃付款的本金部分	42(c)	(971)	(935)	(36)
<b>已付股東現金及對外借款／租賃負債所得資金淨額</b>		<b>(12,342)</b>	<b>(5,688)</b>	<b>(6,654)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加</b>		<b>(7,021)</b>	<b>7,496</b>	<b>(14,517)</b>

## 來自營運的現金

### 按部門劃分來自營運的現金



### 已付稅項

二零二一年已付稅項增加，主要反映地產部門及太古可口可樂的稅項上升。

### 已收股息

二零二一年的已收股息主要包括收自香港航空發動機維修服務公司、香港聯合船塢集團及地產部門在香港及中國內地的合資投資物業公司的股息。

### 購買物業、廠房及設備以及使用權資產

二零二一年購買的物業、廠房及設備以及使用權資產，主要反映太古可口可樂購買新的生產、營銷及經銷設備，以及港機購入於廈門機場的土地使用權。

### 增購投資物業

二零二一年增購的投資物業，主要反映用於太古坊重建項目及用於香港及中國內地其他項目的資本開支。

### 購買無形資產

年內所用金額增加，主要是由於太古可口可樂在美國購入Body Armour的專營權。

### 出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項

出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項主要反映因廈門機場遷址所得的補償及出售邁阿密東隅。

### 出售投資物業所得款項

出售投資物業所得款項主要反映出售太古城停車位及邁阿密東隅服務式住宅。

### 出售附屬公司所得款項

出售附屬公司所得款項主要包括地產部門出售持有香港投資物業的附屬公司以及出售港機集團一家附屬公司所收款項。

### 出售合資公司所得款項

二零二一年的所得款項反映出售香港聯合船塢集團。

### 出售一家聯屬公司部分權益所得款項

此所得款項與出售Cadeler的股本權益有關。

### 購入合資公司股份

購入合資公司股份主要反映於地產部門一家合資公司所持的權益。

### 購入聯屬公司股份

二零二一年購入聯屬公司股份主要包括收購SHH Core Holding Limited及DeltaHealth China Limited的權益，以及向哥倫比亞中國注資。

### 合資公司還款淨額

二零二一年予合資公司的借款主要反映有關中國內地合資物業項目的可動用融資淨額，二零二一年來自合資公司的還款減少港幣三億二千六百萬元。

### 動用借款及再融資

二零二一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。

## 投資評估及業績評述

	所用資本		資本承擔*	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
物業投資	288,607	282,596	20,276	18,389
物業買賣	9,637	7,249	–	–
酒店	6,061	7,243	408	281
地產 — 整體	304,305	297,088	20,684	18,670
飲料	17,474	16,514	1,994	1,845
航空	40,590	42,956	6,278	6,291
貿易及實業	2,527	2,813	27	67
海洋服務	943	3,557	83	127
總辦事處及太古投資	2,324	270	–	–
<b>所用資本總額</b>	<b>368,163</b>	<b>363,198</b>	<b>29,066</b>	<b>27,000</b>
減：債務淨額	(38,655)	(38,900)		
減：租賃負債	(5,340)	(5,152)		
減：非控股權益	(57,218)	(56,454)		
<b>公司股東應佔權益</b>	<b>266,950</b>	<b>262,692</b>		

	公司股東應佔權益		公司股東應佔 平均權益回報	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021	2020
物業投資	230,744	228,104	2.4%	1.7%
物業買賣	3,912	3,501	13.3%	-2.0%
酒店	4,758	4,997	-5.2%	-8.6%
地產 — 整體	239,414	236,602	2.5%	1.4%
飲料	17,956	15,378	15.3%	14.7%
航空	36,433	37,435	-6.4%	-24.6%
貿易及實業	2,411	2,507	3.8%	0.5%
海洋服務	943	3,715	-48.0%	-117.4%
總辦事處及太古投資	(30,207)	(32,945)		
<b>總額</b>	<b>266,950</b>	<b>262,692</b>	<b>1.3%</b>	<b>-4.1%</b>

\* 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。