

## 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中支銷。

經審核財務資料			
	附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)
<b>基本溢利</b>			
公司股東應佔溢利		4,195	3,357
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的估值(收益)/虧損	(a)	(1,735)	692
投資物業的遞延稅項	(b)	1,402	1,027
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	915	585
集團自用投資物業折舊	(d)	28	29
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)	(80)	(53)
非控股權益應佔調整		23	(366)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>4,748</b>	<b>5,293</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) 即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，酒店物業按成本值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，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號修訂了香港會計準則第40號中對投資物業的釋義，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。			

以下列述經常性基本溢利，以顯示重大非經常性項目的影響。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>	<b>4,748</b>	<b>5,293</b>
重大非經常性項目：		
出售投資物業權益及供出售物業的收益	(1,255)	(1,959)
出售物業、廠房及設備、無形資產及其他投資的收益	(64)	(740)
物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及投資減值	706	522
歸類為持作出售資產的重新計量(收益)/虧損及出售虧損	(335)	1,611
企業重組成本	-	151
<b>經常性基本溢利*</b>	<b>3,800</b>	<b>4,878</b>

\* 詳細的釋義載於第234頁的「詞彙」。

以下列述按部門劃分的經常性基本溢利。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)
地產	5,844	5,817
飲料	2,392	2,549
航空		
國泰航空集團*	(3,228)	(2,250)
港機集團及其他*	221	398
貿易及實業	160	88
海洋服務	17	(176)
總辦事處、醫療保健及其他	(1,606)	(1,548)
<b>經常性基本溢利</b>	<b>3,800</b>	<b>4,878</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	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)	增加／(減少)	
				港幣百萬元	%
收益	4	91,693	92,830	(1,137)	-1%
銷售成本	6	(57,356)	(57,457)	101	0%
開支	6	(23,912)	(24,102)	190	1%
其他收益淨額*	5	1,006	1,177	(171)	-15%
投資物業公平值變動		810	(1,931)	2,741	142%
<b>營業溢利</b>		<b>12,241</b>	<b>10,517</b>	<b>1,724</b>	<b>16%</b>
財務支出淨額	9	(1,468)	(1,748)	280	16%
應佔合資公司溢利	20(a)	1,857	2,271	(414)	-18%
應佔聯屬公司虧損	20(b)	(3,301)	(2,834)	(467)	-16%
稅項	10	(3,060)	(3,086)	26	1%
<b>本年度溢利</b>		<b>6,269</b>	<b>5,120</b>	<b>1,149</b>	<b>22%</b>
<b>公司股東應佔溢利</b>	35	<b>4,195</b>	<b>3,357</b>	<b>838</b>	<b>25%</b>
<b>公司股東應佔基本溢利</b>	11	<b>4,748</b>	<b>5,293</b>	<b>(545)</b>	<b>-10%</b>

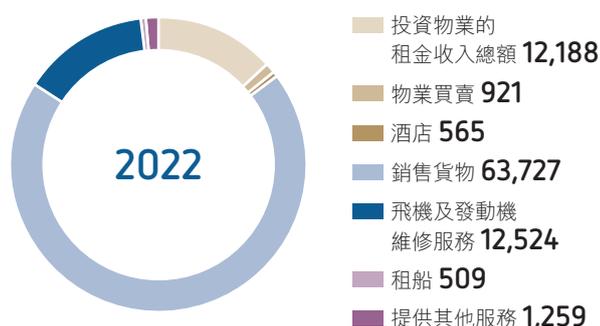
<sup>^</sup> 數字包括持續營運業務及已終止營運業務。

\* 數字包括出售太古海洋開發集團的重新計量收益港幣五億五千六百萬元(二零二一年：虧損港幣十六億一千一百萬元)。

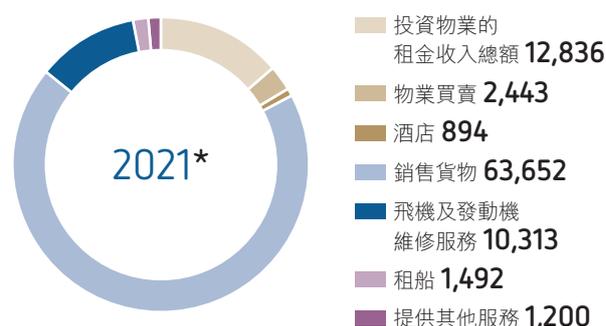
## 收益

### 按類別劃分的收益

港幣百萬元



港幣百萬元



\* 重列

二零二二年收益減少港幣十一億三千七百萬元，主要反映若干業務收益減少，包括地產部門（港幣二十四億九千二百萬元）、海洋服務業務（港幣十億八千二百萬元）及貿易及實業業務（港幣二億二千七百萬元），惟因部分業務收益增加，包括港機集團（港幣二十三億六千四百萬元）及太古可口可樂（港幣二億九千八百萬元）而將上述減幅局部抵銷。

地產部門方面，二零二二年來自物業投資的租金收入總額減少港幣六億四千八百萬元。主要由於需求疲弱，香港的辦公樓物業租金收入總額減少百分之三。香港零售物業的租金收入略為增加，原因是人流及租戶銷售額自二零二二年第二季開始回升。中國內地方面，來自零售物業的租金收入下跌，反映防疫措施所帶來的影響。由於售出單位的數目減少，物業買賣收益較二零二一年減少港幣十五億二千二百萬元。二零二二年的物業買賣收益是指出售EIGHT STAR STREET二十七個單位所得款項。由於香港及中國內地的酒店受到疫情相關旅遊限制的不利影響，二零二二年來自酒店業務的收益減少港幣三億二千九百萬元。

與二零二一年相比，太古可口可樂於各地區的銷售收益表現各異。整體而言，收益增加百分之一。美國的收益增長反映售價的上升以及產品組合的改進。中國內地方面，防疫措施對收益造成不利影響。香港方面，主要由於銷量下跌而令收益減少。台灣業務收益增加，反映有效的收益增長管理及新產品的推出。

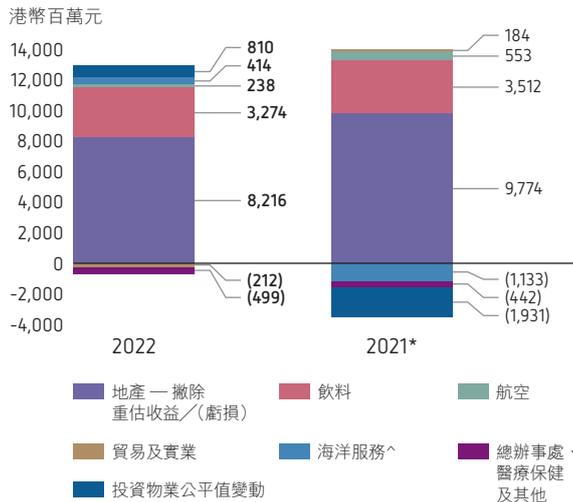
航空部門方面，港機集團的收益增加百分之二十一，主要反映發動機性能恢復工程量增加，增幅因外勤及基地維修服務量減少而被局部抵銷。

貿易及實業業務的收益減少港幣二億二千七百萬元，主要是由於太古資源及沁園食品公司的銷量減少。

集團在出售太古海洋服務開發集團後不再營運海洋服務業務。收益計算至二零二二年四月。

## 營業溢利

### 營業溢利／(虧損)



\*重列

<sup>^</sup>二零二二年錄得出售太古海洋開發集團的重新計量收益港幣五億五千六百萬元 (二零二一年：虧損港幣十六億一千一百萬元)。

二零二二年投資物業公平值增加港幣八億一千萬元，而二零二一年則減少港幣十九億三千一百萬元。二零二二年的收益主要反映中國內地現有零售物業的估值上升（主要反映資本化率下跌），部分為香港辦公樓投資物業估值減少所抵銷。撇除投資物業公平值的變動，二零二二年的營業溢利減少港幣十億一千七百萬元，減幅反映所有部門的營業業績下滑，其影響因出售太古海洋開發集團所得收益淨額而被局部抵銷。

地產部門的營業溢利（撇除投資物業公平值的變動）減少港幣十五億五千八百萬元。來自物業投資的溢利減少港幣十

一億九千萬元，反映出出售投資物業權益的溢利減少港幣六億一千四百萬元，以及來自香港辦公樓物業及來自中國內地零售物業的溢利下跌。物業買賣錄得營業溢利港幣二億零九百萬元，較二零二一年減少港幣二億八千三百萬元，因售出的單位數目減少。由於香港及中國內地的酒店業務受到疫情相關旅遊限制的不利影響，二零二二年來自酒店業務的營業虧損增加港幣八千五百萬元。

太古可口可樂方面，二零二二年的營業溢利較二零二一年減少港幣二億三千八百萬元，主要反映中國內地業務表現疲弱，但部分被美國業務的強勁表現所抵銷。收益略為上升，部分抵銷了原料及營業成本上升的不利影響。

航空部門方面，主要由於缺少二零二一年美國政府提供的財政支援，港機集團於二零二二年的營業溢利減少港幣一億七千五百萬元。

集團自二零二二年四月開始不再營運海洋服務業務。二零二二年的營業溢利包括出售太古海洋開發集團所得的收益淨額港幣三億三千五百萬元。二零二一年的營業虧損包括就太古海洋開發集團作出的重新計量虧損港幣十六億一千一百萬元。

貿易及實業業務於二零二二年的營業虧損增加港幣三億九千六百萬元，主要是由於二零二二年計入沁園食品公司商譽及其他長期資產減值合共港幣四億六千七百萬元。撇除兩個年度的非經常性項目後，貿易及實業業務的營業溢利增加港幣七千七百萬元。香港特別行政區政府的消費券及保就業計劃令太古資源受惠。

### 財務支出淨額

財務支出淨額減少，主要反映利息支出作更多資本化處理。

## 應佔合資公司溢利

地產部門方面，來自合資公司的溢利減少港幣四億二千五百萬元，主要反映重估收益淨額減少港幣三億零四百萬元，以及來自物業買賣的虧損。

太古可口可樂方面，來自上海一家合資公司的溢利低於二零二一年。

航空部門方面，來自港機集團合資公司的溢利增加港幣八千二百萬元，主要反映香港航空發動機維修服務公司的發動機修理及大修服務量增加。

## 應佔聯屬公司虧損

二零二二年國泰航空集團錄得的虧損為港幣二十九億四千七百萬元，而二零二一年的虧損則為港幣二十四億八千七百萬元。虧損增加，反映國泰航空旗下聯屬公司的業績下滑。撇除該等業績後，國泰航空集團的業績有所改善。

地產部門方面，應佔聯屬公司溢利增加，主要原因是錄得應佔出售越南The River項目的溢利。

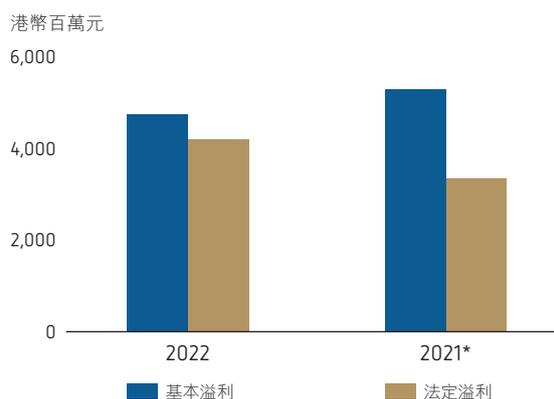
太古可口可樂方面，來自聯屬公司的溢利略為減少，主要反映中國內地Coca-Cola Bottlers Manufacturing Holdings Limited的營業開支增加。

醫療保健業務方面，主要由於疫情帶來不利影響以及SHH Core Holding Limited及DeltaHealth China Limited的業績全年入賬，應佔聯屬公司虧損增加港幣八千五百萬元。

## 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降。

## 公司股東應佔法定溢利及基本溢利



\* 重列

撇除投資物業估值調整後，基本溢利減少港幣五億四千五百萬元。基本溢利減少，主要反映地產部門來自出售投資物業權益的溢利減少，航空部門的虧損增加，以及貿易及實業業務和醫療保健業務錄得減值，其影響因出售太古海洋開發集團的收益淨額（二零二一年錄得重新計量虧損）而被局部抵銷。

## 綜合財務狀況表

	財務報表 附註	2022	2021	增加／(減少)	
		港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	%
物業、廠房及設備	14	22,196	22,538	(342)	-2%
投資物業	15	270,768	267,354	3,414	1%
無形資產	16	13,930	13,395	535	4%
使用權資產	17	8,117	8,579	(462)	-5%
合資公司	20(a)	45,806	43,555	2,251	5%
聯屬公司	20(b)	23,817	28,405	(4,588)	-16%
供出售物業	24	8,264	6,411	1,853	29%
存貨及進行中工程	25	7,608	5,685	1,923	34%
合約資產		841	897	(56)	-6%
貿易及其他應收款項	26	16,308	9,351	6,957	74%
銀行結餘及短期存款	27	11,614	22,894	(11,280)	-49%
歸類為持作出售的資產	28	2,038	3,577	(1,539)	-43%
其他資產		3,459	3,026	433	14%
<b>資產總值</b>		<b>434,766</b>	<b>435,667</b>	<b>(901)</b>	<b>0%</b>
貿易及其他應付款項	29	30,216	28,813	1,403	5%
借款及債券	30	68,373	61,549	6,824	11%
租賃負債	31	4,916	5,340	(424)	-8%
遞延稅項負債	32	13,090	12,471	619	5%
與歸類為持作出售的資產相關的負債	28	—	894	(894)	-100%
其他負債		2,235	2,980	(745)	-25%
<b>負債總額</b>		<b>118,830</b>	<b>112,047</b>	<b>6,783</b>	<b>6%</b>
<b>資產淨值</b>		<b>315,936</b>	<b>323,620</b>	<b>(7,684)</b>	<b>-2%</b>
公司股東應佔權益	34, 35	258,456	266,515	(8,059)	-3%
非控股權益	36	57,480	57,105	375	1%
<b>權益總額</b>		<b>315,936</b>	<b>323,620</b>	<b>(7,684)</b>	<b>-2%</b>

## 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，主要反映外匯滙兌虧損、折舊及出售，將資本開支及收購柬埔寨可口可樂業務時取得的資產價值抵銷有餘。

## 投資物業

投資物業增加，主要是由於年內錄得增加賬項港幣七十三億一千九百萬元及估值收益淨額港幣八億一千萬元，其影響因錄得主要與中國內地投資物業有關的外匯滙兌虧損港幣三十四億四千七百萬元、出售香港青衣一項物業的港幣五億五千六百萬元，及將未售太古城停車位港幣四億七千四百萬元轉撥至歸類為持作出售的資產而被局部抵銷。增加賬項包括太古坊重建項目、西安太古里發展項目及香港與中國內地其他項目的資本開支。

## 無形資產

二零二二年的無形資產增加，主要反映收購有關柬埔寨可口可樂業務的專營權及商譽（港幣十億五千四百萬元及港幣二億八千六百萬元），以及購買電腦軟件。此等增加賬項部分被沁園食品公司的減值港幣三億六千九百萬元及外匯滙兌虧損所抵銷。

## 使用權資產

使用權資產減少，主要是由於現有資產的折舊，其影響部分被太古可口可樂收購取得的租賃抵銷。

## 合資公司及合資公司所欠借款

此賬項增加，主要反映合資公司權益增加、增持合資公司權益及地產部門保留溢利（包括估值收益）增加，部分被已付股息及應佔外匯滙兌虧損抵銷。

## 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、SHH Core Holding Limited、DeltaHealth China Limited及哥倫比亞中國的資產淨值減少。國泰航空集團的資產淨值減少，主要反映保留溢利減少及其他全面收益錄得虧損。

## 供出售物業

供出售物業增加，主要反映灣仔皇后大道東269號的收購成本及柴灣內地段178號的發展開支，其影響因售出EIGHT STAR STREET的單位及美國羅德岱堡的物業而被局部抵銷。

## 存貨及進行中工程

存貨及進行中工程增加，主要是由於收購柬埔寨可口可樂裝瓶業務時一併收購存貨。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項增加，主要是由於就一家向可口可樂公司收購的附屬公司的股份作出預付款項港幣六十四億三千萬元及太古可口可樂的應收貿易賬項增加。

## 銀行結餘及短期存款／借款及債券

借款淨額增加港幣一百八十一億零四百萬元，反映提取更多借款及發行更多債券，用以投資於新物業項目及供太古可口可樂收購東南亞資產，以及用以回購股份。

## 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一至九期一千零七十八個停車位的百分之一百權益。二零二一年的結餘包括出售太古海洋開發集團的相關資產及負債。

## 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，以及一項與地產部門收購合資公司有關的付款責任，其影響因地產部門來自合資公司的計息墊款減少及所有部門的應計資本開支減少而被局部抵銷。

## 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及美國投資物業估值收益作出的遞延稅項，部分被中國內地的外匯匯兌虧損所抵銷。

## 公司股東應佔權益

二零二二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虧損總額（港幣十二億九千八百萬元）減派付股東的股息（港幣四十一億一千八百萬元）及回購公司股份（港幣二十六億四千三百萬元）。

## 非控股權益

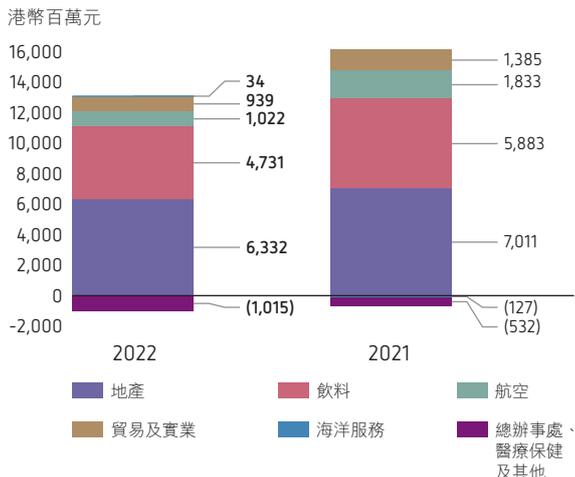
非控股權益主要包括太古地產的百分之十八非控股權益。

## 綜合現金流量表

	財務報表 附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	增加／(減少) 港幣百萬元
來自營運的現金	43(a)	12,043	15,453	(3,410)
已付利息淨額		(1,869)	(1,870)	1
已付稅項		(2,628)	(2,559)	(69)
已收股息		610	641	(31)
投資業務				
購買物業、廠房及設備以及使用權資產	43(b)	(3,114)	(3,812)	698
增購投資物業		(7,096)	(3,860)	(3,236)
購買無形資產		(314)	(405)	91
出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項		695	2,514	(1,819)
出售投資物業所得款項		609	2,869	(2,260)
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	43(d)	1,174	333	841
出售合資公司所得款項		–	357	(357)
出售一家聯屬公司部分權益所得款項		263	350	(87)
購入附屬公司股份	42	(1,783)	43	(1,826)
購入合資公司股份及權益增加		(2,847)	(3,995)	1,148
購入聯屬公司股份		(97)	(1,104)	1,007
預付一家附屬公司股份的款項	26	(6,430)	–	(6,430)
購入按公平值列賬的投資		(186)	(505)	319
合資公司還款淨額		640	571	69
予聯屬公司借款淨額		(177)	(125)	(52)
其他		1,121	425	696
<b>業務及投資(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(9,386)</b>	<b>5,321</b>	<b>(14,707)</b>
已付股息	35, 36	(5,696)	(4,425)	(1,271)
一項非控股權益的注資		1,003	–	1,003
回購公司股份		(2,639)	–	(2,639)
動用借款及再融資	43(c)	25,676	4,879	20,797
償還借款及債券	43(c)	(18,866)	(11,825)	(7,041)
租賃付款的本金部分	43(c)	(880)	(971)	91
<b>已付股東現金及對外借款／租賃負債所得資金淨額</b>		<b>(1,402)</b>	<b>(12,342)</b>	<b>10,940</b>
<b>現金及現金等價物減少</b>		<b>(10,788)</b>	<b>(7,021)</b>	<b>(3,767)</b>

## 來自營運的現金

### 按部門劃分來自營運的現金



### 已付稅項

二零二二年已付稅項增加，主要反映太古可口可樂、港機及總辦事處的已付稅項上升，部分被地產部門的已付稅項減少所抵銷。

### 已收股息

二零二二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的股息，以及收自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

二零二二年購買的物業、廠房及設備以及使用權資產，主要包括太古可口可樂購買新的生產、營銷及經銷設備。

### 增購投資物業

二零二二年增購的投資物業，主要反映用於太古坊重建項目、西安太古里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

二零二二年的無形資產增加，主要是由於港機購買技術牌照及太古可口可樂購買電腦軟件。

### 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而獲得的補償。

### 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的停車位。

### 出售附屬公司所得款項

出售附屬公司所得款項包括出售持有香港投資物業的附屬公司及出售太古海洋開發集團所收款項。

### 出售一家聯屬公司部分權益所得款項

此款項與出售Cadeler的股本權益有關。

### 購入附屬公司股份

太古可口可樂於二零二二年購入柬埔寨的可口可樂裝瓶業務。

### 購入合資公司股份及權益增加

購入合資公司股份主要反映地產部門於合資公司的權益投資。

### 購入聯屬公司股份

購入聯屬公司股份主要包括於哥倫比亞中國的一項資本投資。

### 預付一家附屬公司股份的款項

預付一家附屬公司股份的款項包括就收購越南可口可樂裝瓶業務作出的預付款項。

### 動用借款及再融資

二零二二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*	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
物業投資	293,568	288,059	27,402	20,276
物業買賣	11,612	9,637	–	–
酒店	5,841	6,061	552	408
地產 — 整體	311,021	303,757	27,954	20,684
飲料	26,233	17,474	4,274	1,994
航空	35,904	40,590	5,596	6,278
貿易及實業	2,353	2,527	23	27
海洋服務	–	943	–	83
總辦事處、醫療保健及其他	2,100	2,324	–	–
<b>所用資本總額</b>	<b>377,611</b>	<b>367,615</b>	<b>37,847</b>	<b>29,066</b>
減：債務淨額	(56,759)	(38,655)		
減：租賃負債	(4,916)	(5,340)		
減：非控股權益	(57,480)	(57,105)		
<b>公司股東應佔權益</b>	<b>258,456</b>	<b>266,515</b>		

	公司股東應佔權益		公司股東應佔 平均權益回報	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)	2022	2021 (重列)
物業投資	229,193	230,309	2.9%	2.4%
物業買賣	3,273	3,912	3.9%	13.3%
酒店	4,535	4,758	-6.0%	-5.2%
地產 — 整體	237,001	238,979	2.7%	2.5%
飲料	23,287	17,956	11.6%	15.3%
航空	31,345	36,433	-9.1%	-6.4%
貿易及實業	2,057	2,411	-13.7%	3.8%
海洋服務	–	943	不適用	-48.0%
總辦事處、醫療保健及其他	(35,234)	(30,207)		
<b>總額</b>	<b>258,456</b>	<b>266,515</b>	<b>1.6%</b>	<b>1.3%</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。