

綜合收益表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	27,196	28,648
直接成本及營業費用		(14,788)	(14,662)
銷售及推銷費用		(888)	(1,005)
行政及公司費用		(730)	(815)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		10,790	12,166
折舊及攤銷	3	(731)	(789)
營業盈利	2及3	10,059	11,377
投資物業之公允價值增加		495	4,190
其它支出淨額	4	(568)	(1,084)
		9,986	14,483
財務支出	5	(331)	(831)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		536	454
合營公司		489	(201)
除稅前盈利		10,680	13,905
所得稅	6	(2,032)	(2,515)
是期盈利		8,648	11,390
應佔盈利：			
股東		5,662	8,006
非控股股東權益		2,986	3,384
		8,648	11,390
每股盈利	7		
基本		港幣2.79元	港幣3.94元
攤薄		港幣2.79元	港幣3.94元

綜合全面收益表

截至二〇一六年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是期盈利	8,648	11,390
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務匯兌虧損	(1,113)	(306)
投資之重估(虧損)/收益淨額：	(16)	642
重估盈餘	-	676
出售轉撥至損益內	(16)	(34)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(293)	(88)
其它	2	8
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	(1,501)	-
是期其它全面收益	(2,921)	256
是期全面收益總額	5,727	11,646
應佔全面收益總額：		
股東	4,126	8,138
非控股股東權益	1,601	3,508
	5,727	11,646

綜合財務狀況表

二〇一六年六月三十日 - 未經審核

	附註	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		328,663	325,044
物業、廠房及設備		22,744	22,804
聯營公司權益		19,429	20,857
合營公司權益		17,583	18,481
股本及債券投資		10,542	-
可供出售投資		-	12,475
商譽及其它無形資產		348	305
遞延稅項資產		711	732
衍生金融工具資產		995	769
其它非流動資產		397	289
		401,412	401,756
流動資產			
擬作出售的物業		71,672	76,184
存貨		37	46
貿易及其它應收賬項	9	9,959	7,154
衍生金融工具資產		739	352
銀行存款及現金		26,664	27,266
		109,071	111,002
總資產			
		510,483	512,758
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,894)	(2,102)
遞延稅項負債		(10,900)	(10,836)
其它遞延負債		(347)	(334)
銀行借款及其它借款	11	(78,959)	(95,681)
		(92,100)	(108,953)
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(23,442)	(26,493)
出售物業定金		(29,602)	(23,092)
衍生金融工具負債		(527)	(620)
應付稅項		(2,374)	(2,229)
銀行借款及其它借款	11	(20,774)	(10,512)
		(76,719)	(62,946)
總負債			
		(168,819)	(171,899)
資產淨額			
		341,664	340,859
資本及儲備			
股本		2,949	2,949
儲備		203,315	198,718
股東權益			
非控股股東權益		206,264	201,667
		135,400	139,192
權益總額			
		341,664	340,859

綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止六個月 – 未經審核

	股東權益						
	股本	投資重估及 其它儲備	匯兌 儲備	盈餘 儲備	股東 權益總額	非控股 股東權益	權益總額
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一六年一月一日	2,949	(1,187)	718	199,187	201,667	139,192	340,859
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	5,662	5,662	2,986	8,648
其它全面收益	-	(895)	(641)	-	(1,536)	(1,385)	(2,921)
全面收益總額	-	(895)	(641)	5,662	4,126	1,601	5,727
增加一間附屬公司權益	-	-	-	1,933	1,933	(3,290)	(1,357)
以股份為基礎作支付之費用	-	11	-	-	11	4	15
終止確認股本投資而轉撥至盈餘儲備	-	141	-	(141)	-	-	-
附屬公司非控股股東注資淨額	-	-	-	-	-	161	161
已付二〇一五年第二次中期股息(附註8b)	-	-	-	(1,473)	(1,473)	-	(1,473)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,268)	(2,268)
二〇一六年六月三十日	2,949	(1,930)	77	205,168	206,264	135,400	341,664
二〇一五年一月一日	2,949	1,001	5,467	181,789	191,206	148,710	339,916
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,006	8,006	3,384	11,390
其它全面收益	-	479	(351)	4	132	124	256
全面收益總額	-	479	(351)	8,010	8,138	3,508	11,646
一間附屬公司發行股份	-	(9)	-	-	(9)	59	50
增加一間附屬公司權益	-	-	-	3,127	3,127	(6,851)	(3,724)
以股份為基礎作支付之費用	-	23	-	-	23	8	31
認股權於一間附屬公司失效	-	(16)	-	16	-	-	-
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	(1,387)	(1,387)	-	(1,387)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(1,846)	(1,846)
二〇一五年六月三十日	2,949	1,478	5,116	191,555	201,098	143,588	344,686

簡明綜合現金流量表

截至二〇一六年六月三十日止六個月-未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業的現金流入	10,431	11,775
營運資金變動/其它	6,200	(241)
已付稅項	(1,648)	(1,359)
營業業務所得的現金淨額	14,983	10,175
投資業務		
增添投資物業及物業、廠房及設備	(4,859)	(3,562)
增加一間附屬公司權益	(1,357)	(3,724)
其它投資活動所用現金	(1,785)	(2,262)
投資業務所用的現金淨額	(8,001)	(9,548)
融資活動		
已付股東股息	(1,473)	(1,387)
已付非控股股東股息	(2,268)	(1,846)
其它融資活動(所用)/所得現金	(7,383)	56
融資活動所用的現金淨額	(11,124)	(3,177)
現金及現金等值減少淨額	(4,142)	(2,550)
於一月一日的現金及現金等值	27,165	21,179
匯率變動的影響	(285)	(47)
於六月三十日的現金及現金等值	22,738	18,582
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	26,664	18,582
減：逾三個月後到期的銀行存款	(3,926)	-
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	22,738	18,582

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期綜合財務資料是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「《會計準則》」)第34號「中期財務報告」(「《會計準則》第34號」)及適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核的中期財務資料時作出對政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採納的會計政策及計算方法與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表重要的事件及交易以了解本集團的財務狀況的變動及表現。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)而編製的完整財務報表所規定的所有資料。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的財務資料作為前期呈報資料，並不構成本公司的法定年度財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港《公司條例》(「《公司條例》」)(第622章)第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就這財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」(「《財報準則》第9號」)之完整版本。除前面所述外，本集團並無採納任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」(「《會計準則》第39號」)採納的已產生虧損減值模式被新的預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本集團董事對於該日的集團金融資產及是期業績作出審閱及重新評估。初始採納《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣九十六億八千二百萬元的股本證券(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益內。是期集團盈利增加港幣一億四千一百萬元，該數額為出售股本證券所產生的虧損，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內(二〇一五年：盈利港幣二億三千九百萬元)。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及貿易應收賬項不會構成重大財務影響。

香港會計師公會頒布若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干股本及債券投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	投資物業		其它支出		財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	收入	營業盈利	公允價值	淨額				
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二〇一六年								
六月三十日止六個月								
投資物業	7,889	6,537	495	(68)	(612)	-	-	6,352
香港	6,516	5,742	132	-	(612)	-	-	5,262
中國內地	1,197	689	363	(68)	-	-	-	984
新加坡	176	106	-	-	-	-	-	106
發展物業	15,232	3,056	-	(496)	(121)	400	483	3,322
香港	5,858	1,617	-	-	(73)	1	283	1,828
中國內地	8,409	1,307	-	(496)	(38)	399	200	1,372
新加坡	965	132	-	-	(10)	-	-	122
酒店	740	104	-	-	(1)	-	-	103
物流	1,286	293	-	(70)	(60)	123	6	292
碼頭	1,234	290	-	(49)	(60)	95	6	282
其它	52	3	-	(21)	-	28	-	10
通訊、媒體及娛樂	1,715	78	-	-	(16)	-	-	62
有線寬頻	710	(133)	-	-	(2)	-	-	(135)
電訊	1,005	214	-	-	(14)	-	-	200
其它	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
分部之間收入	(219)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	26,643	10,068	495	(634)	(810)	523	489	10,131
投資及其它	553	321	-	66	479	13	-	879
公司費用	-	(330)	-	-	-	-	-	(330)
集團總額	27,196	10,059	495	(568)	(331)	536	489	10,680

	收入		投資物業		其它支出		聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	營業盈利	公允價值	淨額	財務支出	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	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	港幣百萬元
截至二〇一五年									
六月三十日止六個月									
投資物業	7,472	6,111	4,190	53	(662)	-	-	-	9,692
香港	6,164	5,393	3,414	-	(657)	-	-	-	8,150
中國內地	1,121	589	776	53	(5)	-	-	-	1,413
新加坡	187	129	-	-	-	-	-	-	129
發展物業	16,866	4,703	-	(1,479)	(51)	298	(230)	-	3,241
香港	10,217	3,546	-	-	-	-	(49)	-	3,497
中國內地	6,562	1,134	-	(1,479)	(42)	298	(181)	-	(270)
新加坡	87	23	-	-	(9)	-	-	-	14
酒店	718	115	-	-	(3)	-	-	-	112
物流	1,434	333	-	(16)	(125)	148	29	-	369
碼頭	1,382	327	-	5	(125)	112	29	-	348
其它	52	6	-	(21)	-	36	-	-	21
通訊、媒體及娛樂	1,750	38	-	1	(18)	-	-	-	21
有線寬頻	760	(129)	-	1	(1)	-	-	-	(129)
電訊	990	173	-	-	(17)	-	-	-	156
其它	-	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)
分部之間收入	(202)	-	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	28,038	11,300	4,190	(1,441)	(859)	446	(201)	-	13,435
投資及其它	610	396	-	357	28	8	-	-	789
公司費用	-	(319)	-	-	-	-	-	-	(319)
集團總額	28,648	11,377	4,190	(1,084)	(831)	454	(201)	-	13,905

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一六年			二〇一五年		
	分部之間			分部之間		
	總收入	的收入	集團收入	總收入	的收入	集團收入
	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	港幣百萬元
投資物業	7,889	(124)	7,765	7,472	(96)	7,376
發展物業	15,232	-	15,232	16,866	-	16,866
酒店	740	-	740	718	-	718
物流	1,286	-	1,286	1,434	-	1,434
通訊、媒體及娛樂	1,715	(37)	1,678	1,750	(40)	1,710
投資及其它	553	(58)	495	610	(66)	544
	27,415	(219)	27,196	28,850	(202)	28,648

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一六年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	15,859	19,929	8,006	9,523
中國內地	10,144	8,408	1,783	1,674
新加坡	1,193	311	270	180
集團總額	27,196	28,648	10,059	11,377

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
- 用作經營租賃的資產	75	87
- 物業、廠房及設備	574	603
- 租賃土地	30	37
- 備用節目	52	62
總折舊及攤銷	731	789
職工成本(附註a)	1,957	2,007
已售確認銷售物業的成本	10,945	11,583
投資物業租金收入毛額(附註b)	(7,889)	(7,472)
投資物業直接營業費用	1,265	1,279
利息收入	(221)	(251)
投資股息收入	(131)	(173)
出售物業、廠房及設備的(盈利)／虧損	(20)	2

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億六千一百萬元(二〇一五年：港幣一億五千六百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一千五百萬元(二〇一五年：港幣三千一百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣五億八千三萬元(二〇一五年：港幣九億零二百萬元)。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣五億六千八百萬元(二〇一五年：港幣十億八千四百萬元)，主要包括：

- (a) 匯兌虧損淨額港幣七千四百萬元(二〇一五年：收益港幣一億六千二百萬元)，已包括外匯期貨合約的影響。
- (b) 為若干中國內地發展項目作出的減值撥備港幣四億九千六百萬元。

二〇一五年，確認港幣二億七千五百萬元的出售可供出售投資淨盈利及港幣十四億九千一百萬元因九龍倉被視為出售其綠城中國控股有限公司的全部權益而產生的會計虧損。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	529	624
其它借款	801	791
總利息支出	1,330	1,415
其它財務支出	203	198
減：撥作資產成本	(753)	(812)
	780	801
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(478)	(5)
利率掉期合約	29	35
	(449)	30
總額	331	831

- (a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率為2.9%(二〇一五年：2.8%)。
- (b) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出/收入。

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
- 是期撥備	1,130	1,408
- 以往年度撥備之高估	(6)	(1)
香港以外地區		
- 是期撥備	497	506
- 以往年度撥備之高估	(5)	-
	1,616	1,913
中國內地土地增值稅 (附註6c)	188	133
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	(12)	315
源自及撥回暫時性差額	240	154
	228	469
總額	2,032	2,515

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以16.5%(二〇一五年：16.5%)稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%(二〇一五年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一五年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一五年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一六年六月三十日止六個月，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣四億六千七百萬元(二〇一五年：港幣二億三千六百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
股東應佔盈利	5,662	8,006

(b) 普通股加權平均數

	二〇一六年 六月三十日 股數	二〇一五年 六月三十日 股數
	用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	-	370,146
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,032,219,433

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元
結算日後宣布派發的第一次中期股息	0.450	914	0.425	864

(a) 於結算日後宣布派發的第一次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 二〇一五年的第二次中期股息港幣十四億七千三百萬元已於二〇一六年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一六年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	719	750
三十一日至六十日	583	171
六十一日至九十日	131	77
九十日以上	172	105
	1,605	1,103
應計銷售款項	533	647
其它應收賬項及預付賬項	7,821	5,404
	9,959	7,154

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一六年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	308	414
三十一日至六十日	179	274
六十一日至九十日	28	34
九十日以上	136	130
	651	852
租賃按金及客戶按金	4,182	4,140
應付建築費用	8,200	9,979
應付聯營公司款項	2,939	3,052
應付合營公司款項	2,636	3,422
其它應付賬項	4,834	5,048
	23,442	26,493

11. 銀行借款及其它借款

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	49,933	49,363
銀行借款(有抵押)	13,259	15,114
銀行借款(無抵押)	36,541	41,716
銀行借款及其它借款總額	99,733	106,193
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	20,774	10,512
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	67,758	84,848
於五年後到期	11,201	10,833
	78,959	95,681
銀行借款及其它借款總額	99,733	106,193

12. 金融工具之公允價值計算

(a) 公允價值列報之金融資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號「公允價值計算」界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，是參考估值技術的可觀察性和重要性的數據來決定。級別分類的界定如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為沒有市場的數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察數據計量的公允價值。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	公允價值計量分類為					
	二〇一六年六月三十日			二〇一五年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
股本及債券投資：						
- 上市投資	10,428	-	10,428	-	-	-
- 非上市投資	-	33	33	-	-	-
可供出售投資：						
- 上市投資	-	-	-	12,442	-	12,442
衍生金融工具：						
- 利率掉期合約	-	890	890	-	564	564
- 跨貨幣利率掉期合約	-	387	387	-	539	539
- 外匯期貨合約	-	457	457	-	13	13
- 其它衍生工具	-	-	-	5	-	5
	10,428	1,767	12,195	12,447	1,116	13,563
負債						
衍生金融工具：						
- 利率掉期合約	-	(569)	(569)	-	(496)	(496)
- 跨貨幣利率掉期合約	-	(1,831)	(1,831)	-	(2,042)	(2,042)
- 外匯期貨合約	-	(21)	(21)	-	(184)	(184)
銀行借款及其它借款：						
- 債券及票據	-	(31,188)	(31,188)	-	(30,858)	(30,858)
- 銀行借款	-	(2,361)	(2,361)	-	(2,331)	(2,331)
	-	(35,970)	(35,970)	-	(35,911)	(35,911)

於二〇一六年六月三十日止六個月，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付數額決定。

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

(b) 非公允價值列報之金融資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一六年六月三十日及二〇一五年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

13. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司之間的交易已於綜合賬抵銷。除下文所述的交易外，截至二〇一六年六月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- (a) 在截至二〇一六年六月三十日止期間，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部分擁有公司)所得的租金收入為港幣五億四千九百萬元(二〇一五年：港幣六億零八百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣四億七千九百萬元(二〇一五年：港幣五億二千五百萬元)根據上市規則披露亦構成關連交易。
- (b) 於二〇一六年三月十四日，本集團與一間公司(該公司實際上由公司主席的密切家庭成員所擁有)訂立了一項協議購入其一間公司(間接擁有位於香港中環會德豐大廈地下C單位的物業)的全部股本，作價為港幣十一億四千一百萬元。該等交易被視為一項與連繫人士之間的交易及根據上市規則披露亦構成一項關連交易。

14. 或然負債

- (a) 於二〇一六年六月三十日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債為港幣一百零三億二千四百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣九十四億零一百萬元)，當中已提取港幣九十六億七千一百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣八十四億九千四百萬元)。
- (b) 於二〇一六年六月三十日，九龍倉集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七十一億三千九百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣八十八億八千三百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣二十二億八千三百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣十四億二千八百萬元)。

15. 承擔

於二〇一六年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

(a) 計劃開支

	二〇一六年六月三十日			二〇一五年十二月三十一日		
	承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,632	458	2,090	2,027	477	2,504
中國內地	7,658	4,208	11,866	8,714	5,144	13,858
新加坡	5	-	5	1	-	1
	9,295	4,666	13,961	10,742	5,621	16,363
發展物業						
香港	8,954	16,944	25,898	13,224	12,833	26,057
中國內地	10,066	16,743	26,809	11,939	17,891	29,830
新加坡	444	218	662	702	208	910
	19,464	33,905	53,369	25,865	30,932	56,797
物業總額						
香港	10,586	17,402	27,988	15,251	13,310	28,561
中國內地	17,724	20,951	38,675	20,653	23,035	43,688
新加坡	449	218	667	703	208	911
	28,759	38,571	67,330	36,607	36,553	73,160
(II) 非物業及其它						
酒店	1,800	243	2,043	1,999	235	2,234
現代貨箱碼頭	390	40	430	150	24	174
九倉電訊	148	1	149	119	50	169
有線寬頻	19	270	289	25	245	270
	2,357	554	2,911	2,293	554	2,847
總額	31,116	39,125	70,241	38,900	37,107	76,007

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的地價及建築費用，包括應佔地價款項港幣七億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣四十億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百零五億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣一百一十四億元在中國內地及一億元在香港)。

- (b) 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為港幣六億元(二〇一五年十二月三十一日：港幣七億三千四百萬元)，當中港幣五億五千三百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣六億七千萬)為已承擔。
- (c) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，每項租賃並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃承擔詳列如下：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	54	50
於一年後而在五年內	79	97
於五年後	19	24
	152	171

16. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。