

# 綜合收益表

截至二〇一八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	
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
<b>收入</b>	2	<b>17,577</b>	33,005
直接成本及營業費用		<b>(6,048)</b>	(20,689)
銷售及推銷費用		<b>(504)</b>	(1,251)
行政及公司費用		<b>(899)</b>	(844)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,126</b>	10,221
折舊及攤銷	3	<b>(478)</b>	(524)
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>9,648</b>	9,697
投資物業之公允價值增加		<b>6,007</b>	1,529
其它(支出)/收入淨額	4	<b>(74)</b>	407
		<b>15,581</b>	11,633
財務支出	5	<b>(646)</b>	(500)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		<b>605</b>	380
合營公司		<b>813</b>	986
除稅前盈利		<b>16,353</b>	12,499
所得稅	6	<b>(2,581)</b>	(2,616)
<b>是期盈利</b>		<b>13,772</b>	9,883
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>8,604</b>	6,243
非控股股東權益		<b>5,168</b>	3,640
		<b>13,772</b>	9,883
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 4.21 元</b>	港幣 3.06 元
攤薄		<b>港幣 4.20 元</b>	港幣 3.06 元

# 綜合全面收益表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期盈利	<b>13,772</b>	9,883
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)/收益	<b>(1,106)</b>	2,845
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<b>(253)</b>	485
債券投資之虧損淨額：	<b>(10)</b>	(5)
公允價值變動	<b>(16)</b>	(5)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	<b>6</b>	-
其它	<b>3</b>	6
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	<b>955</b>	2,521
是期其它全面收益	<b>(411)</b>	5,852
是期全面收益總額	<b>13,361</b>	15,735
應佔全面收益總額：		
股東	<b>8,228</b>	10,050
非控股股東權益	<b>5,133</b>	5,685
	<b>13,361</b>	15,735

# 綜合財務狀況表

二〇一八年六月三十日 – 未經審核

	附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>353,934</b>	346,442
物業、廠房及設備		<b>21,479</b>	21,772
聯營公司權益		<b>28,802</b>	25,533
合營公司權益		<b>15,511</b>	16,390
股本及債券投資		<b>47,197</b>	29,001
商譽及其它無形資產		<b>298</b>	298
遞延稅項資產		<b>1,077</b>	1,336
衍生金融工具資產		<b>206</b>	204
其它非流動資產		<b>1,212</b>	1,158
		<b>469,716</b>	442,134
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		<b>88,798</b>	58,518
存貨		<b>14</b>	12
貿易及其它應收賬項	10	<b>8,478</b>	12,359
衍生金融工具資產		<b>138</b>	175
銀行存款及現金		<b>24,650</b>	56,474
		<b>122,078</b>	127,538
<b>總資產</b>			
		<b>591,794</b>	569,672
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		<b>(1,047)</b>	(814)
遞延稅項負債		<b>(14,060)</b>	(13,535)
其它遞延負債		<b>(329)</b>	(314)
銀行借款及其它借款	12	<b>(94,635)</b>	(79,021)
		<b>(110,071)</b>	(93,684)
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	11	<b>(29,083)</b>	(32,314)
出售物業定金		<b>(21,226)</b>	(14,861)
衍生金融工具負債		<b>(435)</b>	(347)
應付稅項		<b>(4,720)</b>	(5,473)
銀行借款及其它借款	12	<b>(29,971)</b>	(35,170)
		<b>(85,435)</b>	(88,165)
<b>總負債</b>			
		<b>(195,506)</b>	(181,849)
<b>資產淨額</b>			
		<b>396,288</b>	387,823
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	<b>3,698</b>	3,418
儲備		<b>245,038</b>	238,266
<b>股東權益</b>			
		<b>248,736</b>	241,684
<b>非控股股東權益</b>			
		<b>147,552</b>	146,139
<b>權益總額</b>			
		<b>396,288</b>	387,823

# 綜合權益變動表

截至二〇一八年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益						
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌 儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	股東權益 總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇一八年一月一日	3,418	1,888	734	235,644	241,684	146,139	387,823
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,604	8,604	5,168	13,772
其它全面收益	-	463	(839)	-	(376)	(35)	(411)
全面收益總額	-	463	(839)	8,604	8,228	5,133	13,361
股份認購權計劃發行的股份	280	(56)	-	-	224	-	224
以股份為基礎作支付之費用	-	15	-	-	15	3	18
一間附屬公司發行股份	-	(108)	-	-	(108)	337	229
增加附屬公司權益	-	-	-	638	638	(1,638)	(1,000)
已付二〇一七年第二次中期股息 (附註8b)	-	-	-	(1,945)	(1,945)	-	(1,945)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,422)	(2,422)
二〇一八年六月三十日	3,698	2,202	(105)	242,941	248,736	147,552	396,288
二〇一七年一月一日	3,075	(1,450)	(3,297)	217,037	215,365	134,155	349,520
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	6,243	6,243	3,640	9,883
其它全面收益	-	1,735	2,072	-	3,807	2,045	5,852
全面收益總額	-	1,735	2,072	6,243	10,050	5,685	15,735
股份認購權計劃發行的股份	278	(57)	-	-	221	-	221
以股份為基礎作支付之費用	-	32	-	-	32	8	40
一間附屬公司發行股份	-	(5)	-	-	(5)	89	84
增加一間附屬公司權益	-	-	-	89	89	(250)	(161)
終止確認股本投資而轉撥至盈餘儲備	-	(6)	-	6	-	-	-
附屬公司非控股股東注資回本	-	-	-	-	-	(339)	(339)
已付二〇一六年第二次中期股息	-	-	-	(1,733)	(1,733)	-	(1,733)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,113)	(2,113)
二〇一七年六月三十日	3,353	249	(1,225)	221,642	224,019	137,235	361,254

# 簡明綜合現金流量表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業的現金流入	<b>9,446</b>	9,865
營運資金變動／其它	<b>(23,801)</b>	(1,253)
已付稅項	<b>(2,357)</b>	(1,595)
營業業務(所用)／所得的現金淨額	<b>(16,712)</b>	7,017
<b>投資活動</b>		
增添投資物業及物業、廠房及設備	<b>(2,025)</b>	(3,600)
增加附屬公司權益	<b>(1,000)</b>	(161)
其它投資活動(所用)／所得現金	<b>(15,314)</b>	8,637
投資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(18,339)</b>	4,876
<b>融資活動</b>		
已付股東股息	<b>(1,945)</b>	(1,733)
已付非控股股東股息	<b>(2,422)</b>	(2,113)
其它融資活動所得／(所用)現金	<b>11,194</b>	(11,860)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	<b>6,827</b>	(15,706)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(28,224)</b>	(3,813)
於一月一日的現金及現金等值	<b>52,244</b>	35,214
匯率變動的影響	<b>(180)</b>	746
<b>於六月三十日的現金及現金等值(附註)</b>	<b>23,840</b>	32,147
<b>附註：現金及現金等值</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	<b>24,650</b>	36,878
減：逾三個月後到期的銀行存款	<b>(702)</b>	(4,629)
抵押銀行存款	<b>(108)</b>	(102)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	<b>23,840</b>	32,147

# 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。

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二〇一七年十二月三十一日止年度的年度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。

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用的會計政策及計算方法與截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會已頒布若干新準則及經修訂之《財報準則》，並在本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
《財報準則》第2號(經修訂)	以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量
《會計準則》第40號(經修訂)	「投資物業」轉移投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

集團已由截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度起提前採用《財報準則》第9號。除《財報準則》第15號外，採用此等新準則及經修訂之財報準則對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或財務狀況並無重大影響。

## 《財報準則》第 15 號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第 15 號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第 15 號取代《會計準則》第 18 號 — 收入(此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第 11 號 — 建造合約(此規定建造合約的會計核算)。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第 15 號。按《財報準則》第 15 號之允許，本集團只於二〇一八年一月一日前在尚未完成之發展物業銷售合約採用新的會計要求。由於於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，本集團於二〇一八年一月一日的期初權益並未需要因首次採用《財報準則》第 15 號而作出調整。

有關以往會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

### (a) 收入確認的時點

《財報準則》第 15 號對如何確認來自集團的投資物業租金收入及物流和酒店業務收入並無重大影響。然而，在香港及中國內地進行出售發展物業之收入確認時點會受到影響。考慮到合約條款，本集團之業務慣例以及在香港及中國內地相關的當地法律及監管環境，本集團已評定香港和中國內地的物業銷售合約不符合收入於一段時間內確認的準則，因此來自出售物業之收入會繼續確認於某個時點。以往，本集團於簽署買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完工證明書後(以較後者為準)確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按《財報準則》第 15 號的轉移控制權法，在香港及中國內地出售物業之收入通常於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時)確認。這導致集團出售發展物業的收入比以往會計政策下較遲確認。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第 15 號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。以往，集團並無於收取提前付款時採用此政策。

除本集團的住宅物業在建期間銷售該物業外，於確認收入前收取付款在本集團與其客戶間的安排並不常見。在這種情況下，若客戶同意於在建期間而不是法定轉讓完成日提前支付售價的餘額，本集團可能會向客戶就公開價單提供折扣。

當此提前付款方案包含重大融資成分時，交易價格需作出調整以反映此成分。此調整將會導致在建築工程仍然在建時確認本集團預提之利息開支，來反映自付款日至法定轉讓完成時從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

未經審核的中期財務資料內載入有關截至二〇一七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二〇一七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。

## 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，由九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)經營。

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」)於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務及香港空運貨站有限公司。

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

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加 港幣百萬元	其它(支出) /收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	所佔 聯營公司 除稅後業績 港幣百萬元	所佔 合營公司 除稅後業績 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
截至二〇一八年 六月三十日止六個月								
投資物業	9,021	7,408	6,007	25	(411)	-	-	13,029
香港	7,240	6,395	5,603	-	(319)	-	-	11,679
中國內地	1,606	897	404	25	(92)	-	-	1,234
新加坡	175	116	-	-	-	-	-	116
發展物業	5,234	1,552	-	95	(209)	316	807	2,561
香港	779	198	-	-	(120)	-	776	854
中國內地	4,455	1,361	-	95	(89)	316	31	1,714
新加坡	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
酒店	1,056	125	-	-	(15)	-	-	110
物流	1,256	247	-	(15)	(88)	141	6	291
碼頭	1,251	242	-	6	(88)	95	6	261
其它	5	5	-	(21)	-	46	-	30
分部之間的收入	(58)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	16,509	9,332	6,007	105	(723)	457	813	15,991
投資及其它	1,068	726	-	(179)	77	148	-	772
公司費用	-	(410)	-	-	-	-	-	(410)
集團總額	17,577	9,648	6,007	(74)	(646)	605	813	16,353
截至二〇一七年 六月三十日止六個月								
投資物業	8,122	6,801	1,529	10	(616)	-	-	7,724
香港	6,708	5,958	724	-	(538)	-	-	6,144
中國內地	1,246	732	805	10	(78)	-	-	1,469
新加坡	168	111	-	-	-	-	-	111
發展物業	21,588	2,655	-	509	(11)	218	980	4,351
香港	15,030	794	-	(4)	(5)	3	848	1,636
中國內地	6,090	1,710	-	506	(6)	215	132	2,557
新加坡	468	151	-	7	-	-	-	158
酒店	774	155	-	-	(1)	-	-	154
物流	1,424	358	-	112	(103)	142	6	515
碼頭	1,361	349	-	133	(103)	90	6	475
其它	63	9	-	(21)	-	52	-	40
通訊、媒體及娛樂 (有線寬頻)	641	(222)	-	83	(5)	-	-	(144)
分部之間的收入	(179)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	32,370	9,747	1,529	714	(736)	360	986	12,600
投資及其它	635	382	-	(307)	236	20	-	331
公司費用	-	(432)	-	-	-	-	-	(432)
集團總額	33,005	9,697	1,529	407	(500)	380	986	12,499

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一八年 分部之間			二〇一七年 分部之間		
	總收入 港幣百萬元	的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	9,021	(44)	8,977	8,122	(132)	7,990
發展物業	5,234	-	5,234	21,588	-	21,588
酒店	1,056	-	1,056	774	-	774
物流	1,256	-	1,256	1,424	-	1,424
通訊、媒體及娛樂	-	-	-	641	(1)	640
投資及其它	1,068	(14)	1,054	635	(46)	589
	<b>17,635</b>	<b>(58)</b>	<b>17,577</b>	33,184	(179)	33,005

(c) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	10,658	24,429	7,216	7,098
中國內地	6,602	7,891	2,206	2,307
新加坡	317	685	226	292
集團總額	<b>17,577</b>	33,005	<b>9,648</b>	9,697

### 3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 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	78	69
— 物業、廠房及設備	364	371
— 租賃土地	36	30
— 備用節目	—	54
總折舊及攤銷	478	524
職工成本(附註a)	1,824	1,962
已售確認銷售物業的成本	2,950	17,891
投資物業租金收入毛額(附註b)	(8,200)	(8,122)
投資物業直接營業費用	1,130	1,247
利息收入	(326)	(304)
投資股息收入	(422)	(111)
出售物業、廠房及設備的虧損	—	19

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億五千四百萬元(二〇一七年：港幣一億五千五百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元(二〇一七年：港幣四千萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十億一千二百萬元(二〇一七年：港幣六億零八百萬元)。

### 4. 其它(支出)／收入淨額

是期其它支出淨額為港幣七千四百萬元(二〇一七年：收入港幣四億零七百萬元)，主要包括：

- (a) 匯兌虧損淨額港幣四千五百萬元(二〇一七年：港幣三億八千萬)，已包括外匯期貨合約的影響。
- (b) 二〇一七年，為若干中國內地發展項目作出的減值撥備撥回港幣二億七千九百萬元。
- (c) 二〇一七年，出售一間聯營公司及附屬公司所得盈利淨額港幣四億二千二百萬元。

## 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	<b>699</b>	562
其它借款	<b>543</b>	503
總利息支出	<b>1,242</b>	1,065
其它財務支出	<b>136</b>	175
減：撥作資產成本	<b>(577)</b>	(589)
	<b>801</b>	651
公允價值(收益)／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	<b>(77)</b>	(406)
利率掉期合約	<b>(78)</b>	255
	<b>(155)</b>	(151)
總額	<b>646</b>	500

- (a) 本集團於是期的實際借貸平均年息率為2.3% (二〇一七年：3.1%)。
- (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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
<b>本期所得稅</b>		
香港		
— 是期撥備	<b>1,087</b>	1,053
— 以往年度撥備之高估	<b>(7)</b>	(17)
香港以外地區		
— 是期撥備	<b>849</b>	555
— 以往年度撥備之高估	<b>(27)</b>	(13)
	<b>1,902</b>	1,578
<b>中國內地土地增值稅(附註6c)</b>	<b>270</b>	515
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	<b>369</b>	353
源自及撥回暫時性差額	<b>40</b>	170
	<b>409</b>	523
<b>總額</b>	<b>2,581</b>	2,616

- (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%(二〇一七年：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%(二〇一七年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一七年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一七年：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) 截至二〇一八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三億九千六百萬元(二〇一七年：港幣四億四千七百萬元)，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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
股東應佔盈利	<b>8,604</b>	6,243

### (b) 普通股加權平均數

	二〇一八年 六月三十日 股份數目	二〇一七年 六月三十日 股份數目
	用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>2,044,677,464</b>
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 認股權	<b>4,360,868</b>	6,275,985
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,049,038,332</b>	2,043,364,499

## 8. 股東應佔股息

	二〇一八年 每股港幣元	截至六月三十日止六個月		二〇一七年 港幣百萬元
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	
結算日後宣布派發的 第一次中期股息	<b>0.500</b>	<b>1,024</b>	0.475	969

(a) 按2,047,349,287股(二〇一七年：2,040,249,287股)已發行普通股計算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) 二〇一七年的第二次中期股息港幣十九億四千五百萬元已於二〇一八年批准及派發。

## 9. 投資物業

截至二〇一八年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業之公允價值增加為港幣六十億零七百萬元(二〇一七年：港幣十五億二千九百萬元)。投資物業於二〇一八年六月三十日之公允價值由獨立專業測量師根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

## 10. 貿易及其它應收賬項

於二〇一八年六月三十日，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：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	476	944
三十一日至六十日	91	150
六十一日至九十日	39	55
九十日以上	165	115
	771	1,264
應計銷售款項	2,018	4,425
其它應收賬項及預付賬項	5,689	6,670
	8,478	12,359

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。

## 11. 貿易及其它應付賬項

於二〇一八年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	396	431
三十一日至六十日	216	204
六十一日至九十日	46	36
九十日以上	60	114
	718	785
租賃按金及客戶按金	4,621	4,530
應付建築費用	9,762	12,089
應付聯營公司款項	2,611	2,933
應付合營公司款項	5,047	3,209
其它應付賬項	6,324	8,768
	29,083	32,314

## 12. 銀行借款及其它借款

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	34,058	31,447
銀行借款(有抵押)	9,150	12,097
銀行借款(無抵押)	81,398	70,647
銀行借款及其它借款總額	124,606	114,191
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	29,971	35,170
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	84,038	75,006
於五年後到期	10,597	4,015
	94,635	79,021
銀行借款及其它借款總額	124,606	114,191

### 13. 股本

	二〇一八年 六月三十日 股份數目	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 股份數目	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收普通股 於一月一日	<b>2,041,749,287</b>	<b>3,418</b>	2,034,699,287	3,075
股份認購權計劃發行的股份	<b>5,600,000</b>	<b>280</b>	7,050,000	343
於六月三十日／十二月三十一日	<b>2,047,349,287</b>	<b>3,698</b>	2,041,749,287	3,418

### 14. 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					
	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	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
<b>資產</b>						
股本及債券投資：						
— 上市投資	45,083	-	45,083	28,910	-	28,910
— 非上市投資	-	2,114	2,114	-	91	91
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	70	70	-	169	169
— 跨貨幣利率掉期合約	-	159	159	-	87	87
— 外匯期貨合約	-	115	115	-	123	123
	<b>45,083</b>	<b>2,458</b>	<b>47,541</b>	28,910	470	29,380
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(305)	(305)	-	(228)	(228)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(1,166)	(1,166)	-	(932)	(932)
— 外匯期貨合約	-	(11)	(11)	-	(1)	(1)
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(21,843)	(21,843)	-	(18,933)	(18,933)
— 銀行借款	-	(986)	(986)	-	(993)	(993)
	-	<b>(24,311)</b>	<b>(24,311)</b>	-	(21,087)	(21,087)

截至二〇一八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二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

## 15. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一八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，除由各個相關的租戶(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五億六千一百萬元(二〇一七年：港幣五億二千九百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣四億八千二百萬元(二〇一七年：港幣四億四千九百萬元)根據上市規則亦構成關連交易。

## 16. 或然負債

- (a) 於二〇一八年六月三十日，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十九億二千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣二十六億六千四百萬元)，當中已提取港幣十億三千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣八億九千二百萬元)。
- (b) 於二〇一八年六月三十日，九龍倉集團及九龍倉置業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四十四億一千九百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣七十二億二千一百萬元)。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二十四億三千七百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣三十四億七千萬元)。

## 17. 承擔

於二〇一八年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

### (a) 計劃開支

	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(I) 物業</b>						
<b>投資物業</b>						
香港	1,015	506	1,521	1,091	468	1,559
中國內地	3,201	6,649	9,850	3,726	8,312	12,038
新加坡	1	-	1	2	-	2
	<b>4,217</b>	<b>7,155</b>	<b>11,372</b>	<b>4,819</b>	<b>8,780</b>	<b>13,599</b>
<b>發展物業</b>						
香港	11,924	6,181	18,105	12,372	6,022	18,394
中國內地	8,267	19,827	28,094	4,824	16,207	21,031
	<b>20,191</b>	<b>26,008</b>	<b>46,199</b>	<b>17,196</b>	<b>22,229</b>	<b>39,425</b>
<b>物業總額</b>						
香港	12,939	6,687	19,626	13,463	6,490	19,953
中國內地	11,468	26,476	37,944	8,550	24,519	33,069
新加坡	1	-	1	2	-	2
	<b>24,408</b>	<b>33,163</b>	<b>57,571</b>	<b>22,015</b>	<b>31,009</b>	<b>53,024</b>
<b>(II) 非物業及其它</b>						
酒店	24	124	148	16	120	136
現代貨箱碼頭	133	107	240	113	26	139
	<b>157</b>	<b>231</b>	<b>388</b>	<b>129</b>	<b>146</b>	<b>275</b>
<b>總額</b>	<b>24,565</b>	<b>33,394</b>	<b>57,959</b>	<b>22,144</b>	<b>31,155</b>	<b>53,299</b>

- (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三十四億元(二〇一七年十二月三十一日：港幣二十一億元)。
- (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一百二十四億元(二〇一七年十二月三十一日：港幣九十四億元)。

- (b) 本集團以經營租賃租用多項物業。這些租賃一般的初始期限為三年，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：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>經營租賃支出</b>		
於一年內	<b>12</b>	23
於一年後而在五年內	<b>4</b>	5
	<b>16</b>	28

## 18. 結算日之後的事件

於二〇一八年七月十九日，Star Attraction Limited，本公司的一間間接全資擁有附屬公司並擁有會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的76.2%權益，提供一個自願性無條件全面收購建議，以每股作價新加坡幣2.10元收購所有由其它現有股東持有的會德豐地產新加坡已發行及實收的普通股。該收購建議將於二〇一八年九月七日或不時的公告日的較後日期結束。該建議的詳情載於會德豐地產新加坡二〇一八年七月十九日的公告及二〇一八年八月十日的收購建議文件。

## 19. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一八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。