

綜合收益表

截至二〇一九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	
		二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	21,713	17,577
直接成本及營業費用		(7,024)	(6,048)
銷售及推銷費用		(649)	(504)
行政及公司費用		(868)	(899)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		13,172	10,126
折舊及攤銷	3	(493)	(478)
營業盈利	2 及 3	12,679	9,648
投資物業之公允價值增加		2,249	6,007
其它收入／(支出)淨額	4	186	(74)
財務支出	5	15,114	15,581
所佔除稅後業績：		(881)	(646)
聯營公司		302	605
合營公司		161	813
除稅前盈利		14,696	16,353
所得稅	6	(2,827)	(2,581)
是期盈利		11,869	13,772
應佔盈利：			
股東		8,327	8,604
非控股股東權益		3,542	5,168
		11,869	13,772
每股盈利	7		
基本		港幣4.07元	港幣4.21元
攤薄		港幣4.06元	港幣4.20元

綜合全面收益表

截至二〇一九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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是期盈利	11,869	13,772
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	(347)	(1,106)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(145)	(253)
債券投資之收益／(虧損)淨額：	35	(10)
公允價值變動	32	(16)
處置時將投資重估儲備轉撥至損益內	3	6
其它	-	3
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	7,892	955
是期其它全面收益	7,435	(411)
是期全面收益總額	19,304	13,361
應佔全面收益總額：		
股東	13,702	8,228
非控股股東權益	5,602	5,133
	19,304	13,361

綜合財務狀況表

二〇一九年六月三十日 – 未經審核

	附註	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	344,035	341,466
物業、廠房及設備		21,576	21,970
聯營公司權益		21,568	21,390
合營公司權益		32,997	29,161
其它長線投資		52,930	42,645
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,380	1,116
衍生金融工具資產		616	282
其它非流動資產		867	1,032
		476,267	459,360
流動資產			
擬作出售的物業		96,823	91,433
存貨		14	13
貿易及其它應收賬項	10	14,958	10,002
衍生金融工具資產		73	171
銀行存款及現金		25,829	28,824
		137,697	130,443
分類為持作出售之非流動資產		-	2,821
		137,697	133,264
總資產		613,964	592,624
非流動負債			
衍生金融工具負債		(611)	(682)
遞延稅項負債		(14,727)	(13,984)
其它遞延負債		(331)	(331)
銀行借款及其它借款	12	(114,362)	(106,863)
		(130,031)	(121,860)
流動負債			
分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		-	(11)
貿易及其它應付賬項	11	(32,124)	(34,916)
出售物業定金		(31,487)	(24,780)
衍生金融工具負債		(212)	(490)
應付稅項		(5,541)	(6,121)
銀行借款及其它借款	12	(12,206)	(14,968)
		(81,570)	(81,286)
總負債		(211,601)	(203,146)
資產淨額		402,363	389,478
資本及儲備			
股本	13	3,751	3,724
儲備		260,569	247,353
股東權益		264,320	251,077
非控股股東權益		138,043	138,401
權益總額		402,363	389,478

綜合權益變動表

截至二〇一九年六月三十日止六個月 – 未經審核

	股東權益				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
	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			
二〇一九年一月一日	3,724	(3,203)	(2,369)	252,925	251,077	138,401	389,478
是期權益變動：							
盈利	-	-	-	8,327	8,327	3,542	11,869
其它全面收益	-	5,634	(260)	1	5,375	2,060	7,435
全面收益總額	-	5,634	(260)	8,328	13,702	5,602	19,304
股份認購權計劃發行的股份	27	(5)	-	-	22	-	22
以股份為基礎作支付之費用	-	7	-	-	7	2	9
增加附屬公司權益	-	-	-	1,663	1,663	(4,582)	(2,919)
非控股股東注資一間附屬公司	-	-	-	-	-	320	320
已付二〇一八年第二次中期股息 (附註8(b))	-	-	-	(2,151)	(2,151)	-	(2,151)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(1,700)	(1,700)
二〇一九年六月三十日	3,751	2,433	(2,629)	260,765	264,320	138,043	402,363
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	-	-	-	(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

簡明綜合現金流量表

截至二〇一九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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
營業的現金流入	11,596	9,446
營運資金變動／其它	(4,842)	(23,801)
已付稅項	(2,855)	(2,357)
營業活動所得／(所用)的現金淨額	3,899	(16,712)
投資活動		
增添投資物業及物業、廠房及設備	(1,471)	(2,025)
增加附屬公司權益	(2,859)	(1,000)
其它投資活動所用現金淨額	(531)	(15,314)
投資活動所用的現金淨額	(4,861)	(18,339)
融資活動		
已付股東股息	(2,151)	(1,945)
已付非控股股東股息	(1,700)	(2,422)
其它融資活動所得現金淨額	4,533	11,194
融資活動所得的現金淨額	682	6,827
現金及現金等值減少淨額	(280)	(28,224)
於一月一日的現金及現金等值	26,129	52,244
匯率變動的影響	(20)	(180)
於六月三十日的現金及現金等值(附註)	25,829	23,840
附註：現金及現金等值		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	25,829	24,650
減：逾三個月後到期的銀行存款	-	(702)
抵押銀行存款	-	(108)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值	25,829	23,840

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會計政策應用，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二〇一八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二〇一八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訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號 租賃
香港(國際財務 所得稅處理的不確定性
報告詮釋委員
會)詮釋第23號
《會計準則》第28號 聯營公司及合營公司的
(經修訂) 長期權益
《財報準則》2015-2017年系列年度之改進

本集團已評估採納上述新訂及經修訂的《財報準則》之影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 — 租賃

根據《財報準則》第16號，承租人不再區分經營租賃及融資租賃。相反，受可行權宜方法的規限，對於所有超過十二個月的租賃安排，承租人以最低租賃付款的現值計算租賃負債和相應的使用權資產於綜合財務狀況表內確認。《財報準則》第16號對出租人的租約權利及義務的處理方式並無顯著改變。

在租賃期開始日，本集團作為承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。於初始確認該資產及負債後，本集團確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊及減值虧損（如有），而非根據先前的會計政策於租賃期內按系統基準計算及確認為租賃開支。

鑑於本集團作為承租人並無重大經營租賃，本集團認為採納《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無造成重大財務影響。

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二〇一八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》（第622章）（「《公司條例》」）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二〇一八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。管理層已確定四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、酒店和物流。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、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

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、若干其它長線投資、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	其它收入/ (支出)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
截至二〇一九年 六月三十日止六個月								
投資物業	9,681	7,950	2,249	561	(564)	-	31	10,227
香港	7,560	6,677	1,854	559	(462)	-	-	8,628
中國內地	1,958	1,162	395	2	(102)	-	31	1,488
新加坡	163	111	-	-	-	-	-	111
發展物業	7,838	3,173	-	(371)	(168)	187	129	2,950
香港	4,454	1,763	-	-	(141)	1	149	1,772
中國內地	3,116	1,291	-	(371)	(27)	186	(20)	1,059
新加坡	268	119	-	-	-	-	-	119
酒店	1,173	170	-	2	(19)	-	-	153
物流	1,253	224	-	(27)	(101)	115	1	212
碼頭	1,247	218	-	(6)	(101)	79	1	191
其它	6	6	-	(21)	-	36	-	21
分部之間的收入	(132)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	19,813	11,517	2,249	165	(852)	302	161	13,542
投資及其它	1,900	1,589	-	21	(29)	-	-	1,581
公司費用	-	(427)	-	-	-	-	-	(427)
集團總額	21,713	12,679	2,249	186	(881)	302	161	14,696
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

(b) 分部之間的收入之分析

截至六月三十日止六個月	二〇一九年			二〇一八年		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 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	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	9,681	(68)	9,613	9,021	(44)	8,977
發展物業	7,838	-	7,838	5,234	-	5,234
酒店	1,173	(47)	1,126	1,056	-	1,056
物流	1,253	-	1,253	1,256	-	1,256
投資及其它	1,900	(17)	1,883	1,068	(14)	1,054
	21,845	(132)	21,713	17,635	(58)	17,577

(c) 收入分項

截至六月三十日止六個月	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
按《財報準則》第15號確認入帳的收入		
銷售發展物業	7,838	5,234
管理及服務收入	870	827
其它租金相關收入	160	100
酒店及會所營運	1,126	1,056
物流服務收入	1,253	1,256
	11,247	8,473
按其它會計準則確認入帳的收入		
租金收入	8,626	8,093
投資及其它	1,840	1,011
	10,466	9,104
集團總額	21,713	17,577

本集團應用《財報準則》第15號中第121段所述之可行權宜方法豁免披露來自酒店、物流、及投資物業之管理費之收入，因此上述的資料並無包含本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時計履約責任為期剩一年或更短時間內有權收取的收入。

(d) 地域資料

截至六月三十日止六個月	收入		營業盈利	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	14,537	10,658	9,316	7,216
中國內地	6,482	6,602	2,893	2,206
新加坡	694	317	470	226
集團總額	21,713	17,577	12,679	9,648

3. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 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	81	78
－ 物業、廠房及設備	381	364
－ 租賃土地	31	36
總折舊及攤銷	493	478
職工成本(附註(a))	1,800	1,824
已售確認銷售物業的成本	4,292	2,950
投資物業租金收入毛額(附註(b))	(9,681)	(8,200)
投資物業直接營業費用	1,695	1,130
利息收入	(990)	(326)
其它長線投資股息收入	(585)	(422)

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣一億四千三百萬元(二〇一八年：港幣一億五千四百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣九百萬元(二〇一八年：港幣一千八百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十二億五千六百萬元(二〇一八年：港幣十億一千二百萬元)。

4. 其它收入／(支出)淨額

是期其它收入淨額為港幣一億八千六百萬元(二〇一八年：支出港幣七千四百萬元)主要包括：

- (a) 出售投資物業而產生的收益港幣五億五千九百萬元(二〇一八年：無)。
- (b) 匯兌收益淨額港幣五千七百萬元(二〇一八年：虧損港幣四千五百萬元)，已包括外匯買賣合約的影響。

(c) 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的其它長線投資，計入淨公允價值虧損港幣三千八百萬元(二〇一八年：無)。

(d) 為中國內地若干發展物業資產作出減值撥備港幣三億五千七百萬元(二〇一八年：無)。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	1,041	699
其它借款	547	543
總利息支出	1,588	1,242
其它財務支出	129	136
減：撥作資產成本	(735)	(577)
	982	801
公允價值收益：		
跨貨幣利率掉期合約	(91)	(77)
利率掉期合約	(10)	(78)
	(101)	(155)
總額	881	646

(a) 本集團是期的實際借貸平均年息率為2.9%(二〇一八年：2.3%)。

(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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是期撥備	1,420	1,087
— 以往年度撥備之高估	(8)	(7)
香港以外地區		
— 是期撥備	807	308
— 以往年度撥備之低估	47	25
	2,266	1,413
中國內地土地增值稅	40	260
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	388	369
源自及撥回暫時性差額	169	539
現確認以往未確認的稅務虧損之利益	(36)	—
	521	908
總額	2,827	2,581

- (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% (二〇一八年：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中國內地以25% (二〇一八年：25%) 稅率計算的企業所得稅和以最高10%稅率計算的預扣所得稅；及以17% (二〇一八年：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) 截至二〇一九年六月三十日止六個月，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣二億元 (二〇一八年：港幣三億九千六百萬元)，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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
股東應佔盈利	8,327	8,604

(b) 普通股加權平均數

	二〇一九年 六月三十日 股份數目		二〇一八年 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	2,048,224,425	2,044,677,464	
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	2,557,846	4,360,868		
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,050,782,271	2,049,038,332		

8. 股東應佔股息

	二〇一九年 每股港幣元	截至六月三十日止六個月		
		二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
結算日後宣布派發的第一次中期股息	0.525	1,075	0.500	1,024

(a) 按二十億四千九百萬股（二〇一八年：二十億四千七百萬股）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) 二〇一八年的第二次中期股息港幣二十一億五千一百萬元已於二〇一九年批准及派發。

9. 投資物業

截至二〇一九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二十二億四千九百萬元(二〇一八年：港幣六十億零七百萬元)。投資物業於二〇一

九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

於二〇一九年六月三十日，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：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	440	632
三十一日至六十日	50	86
六十一日至九十日	28	40
九十日以上	109	100
	627	858
應計銷售款項	4,159	18
其它應收賬項及預付賬項	10,172	9,126
	14,958	10,002

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

於二〇一九年六月三十日，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：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	320	579
三十一日至六十日	199	227
六十一日至九十日	90	24
九十日以上	153	73
	762	903
租賃按金及客戶按金	4,879	4,742
應付建築費用	9,944	12,853
應付聯營公司款項	3,562	2,709
應付合營公司款項	6,105	5,707
其它應付賬項	6,872	8,002
	32,124	34,916

12. 銀行借款及其它借款

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	30,600	34,494
銀行借款(有抵押)	16,148	16,749
銀行借款(無抵押)	79,820	70,588
銀行借款及其它借款總額	126,568	121,831
以上借款的還款期分析：		
流動借款		
於一年內到期	12,206	14,968
非流動借款		
於一年後而在五年內到期	104,215	95,776
於五年後到期	10,147	11,087
	114,362	106,863
銀行借款及其它借款總額	126,568	121,831

13. 股本

	二〇一九年 六月三十日 股數	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 股數	二〇一八年 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	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418
股份認購權計劃下發行的股份	600,000	27	6,200,000	306
於六月三十日／十二月三十一日	2,048,549,287	3,751	2,047,949,287	3,724

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「公允價值計量」(「《財報準則》第13號」)界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，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。不可觀察的數據為沒有市場的數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察的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					
	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	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						
其它長線投資：						
— 上市投資	51,161	-	51,161	41,292	-	41,292
— 非上市投資	-	1,769	1,769	-	1,353	1,353
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	365	365	-	188	188
— 跨貨幣利率掉期合約	-	220	220	-	137	137
— 外匯期貨合約	-	104	104	-	128	128
	51,161	2,458	53,619	41,292	1,806	43,098
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	(152)	(152)	-	(162)	(162)
— 跨貨幣利率掉期合約	-	(640)	(640)	-	(994)	(994)
— 外匯期貨合約	-	(31)	(31)	-	(16)	(16)
銀行借款及其它借款：						
— 債券及票據	-	(18,490)	(18,490)	-	(21,644)	(21,644)
— 銀行借款	-	(502)	(502)	-	(1,527)	(1,527)
	-	(19,815)	(19,815)	-	(24,343)	(24,343)

截至二〇一九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撥。

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總額決定。

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二〇一九年六月三十日及二〇一八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

截至二〇一九年六月三十日止六個月,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五億七

千九百萬元(二〇一八年:港幣五億六千一百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易,其中港幣五億零六百萬元(二〇一八年:港幣四億八千二百萬元)根據《上市規則》亦構成關連交易。

16. 或然負債

(a) 於二〇一九年六月三十日,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港幣五十二億六千一百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十九億九千八百萬元),當中已提取港幣三十五億四千九百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十億三千四百萬元)。

(b) 於二〇一九年六月三十日,九龍倉集團及九龍倉置業集團合共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二十七億一千一百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣三十三億六千二百萬元)。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十三億五千四百萬元(二〇一八年十二月三十一日:港幣十七億八千萬元)。

(c) 本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入,因為其公允價值無法準確計算,其交易價格為港幣零元。

17. 承擔

於二〇一九年六月三十日，本集團尚有承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇一九年六月三十日			二〇一八年十二月三十一日		
	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
(I) 物業						
投資物業						
香港	884	757	1,641	1,005	891	1,896
中國內地	183	470	653	196	545	741
新加坡	3	-	3	1	-	1
	1,070	1,227	2,297	1,202	1,436	2,638
發展物業						
香港	9,923	4,019	13,942	8,415	7,528	15,943
中國內地	11,996	14,384	26,380	10,565	18,120	28,685
	21,919	18,403	40,322	18,980	25,648	44,628
物業總額						
香港	10,807	4,776	15,583	9,420	8,419	17,839
中國內地	12,179	14,854	27,033	10,761	18,665	29,426
新加坡	3	-	3	1	-	1
	22,989	19,630	42,619	20,182	27,084	47,266
(II) 非物業及其它						
酒店	13	113	126	5	119	124
現代貨箱碼頭	64	62	126	93	70	163
其它	3,757	-	3,757	3,519	-	3,519
	3,834	175	4,009	3,617	189	3,806
總額	26,823	19,805	46,628	23,799	27,273	51,072

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的建築費用，包括應佔地價款項港幣三億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣十三億元）。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司應佔承擔港幣九億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣九億元）及中國內地聯營公司及合營公司應佔承擔港幣一百零八億元（二〇一八年十二月三十一日：港幣一百二十六億元）。

18. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一九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。