



會德豐地產  
會德豐地產有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

海外監管公告

請參閱隨附公告。

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生。

# WHEELOCK

---

## PROPERTIES

公司登記號碼 197201797H  
(於新加坡共和國註冊成立)

截至二 〇 一 〇 年六月三十日止第二季未經審核業績

### 目錄

目次	內容	頁次
1(a)	綜合收益表	3
1(b)(i)	資產負債表	5
1(b)(ii)	借款	7
1(c)	綜合現金流量表	8
1(d)(i)	綜合權益轉變報表	10
1(d)(ii)	股本	11
1(e)	購買股份	11
2	核數師審閱業績	12
3	核數師報告書	12
4	編製基準	12
5	會計政策及方法變動的影響	12
6	每股盈利	12
7	每股資產淨值	13
8	業績評議	13
9	預測聲明	15
10	是年前景	15
11	股息	15
12	業務分部收入及盈利分析	16
13	分部業績評議	17
14	董事會的確認	17

會德豐地產（新加坡）有限公司  
（於新加坡共和國註冊成立）

（以新加坡元為本位）

1(a) 綜合收益表

	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止	變動	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元	%	千元	千元	%
收入	87,861	97,555	-9.9	152,659	191,555	-20.3
銷售成本	(54,447)	(51,560)	5.6	(98,008)	(114,708)	-14.6
毛利	33,414	45,995	-27.4	54,651	76,847	-28.9
其它收入						
- 投資物業之 公允價值變動	89,646	0	不適用	89,546	0	不適用
- 其它	489	1,771	-72.4	3,496	4,354	-19.7
	90,135	1,771	無意義	93,042	4,354	無意義
銷售及推銷費用	(105)	0	不適用	(141)	(36)	291.7
行政及公司費用	(1,168)	(2,950)	-60.4	(3,448)	(5,252)	-34.3
其它營業費用						
- 投資之減值虧損	(85,371)	0	不適用	(85,371)	0	不適用
- 其它	(39)	(5,213)	-99.3	(512)	(4,366)	-88.3
	(85,410)	(5,213)	無意義	(85,883)	(4,366)	無意義
營業盈利	36,866	39,603	-6.9	58,221	71,547	-18.6
財務費用	(475)	(1,024)	-53.6	(1,088)	(2,107)	-48.4
除稅前盈利	36,391	38,579	-5.7	57,133	69,440	-17.7
所得稅支出	(21,128)	(8,139)	159.6	(25,012)	(13,490)	85.4
是期盈利	15,263	30,440	-49.9	32,121	55,950	-42.6

本集團已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。由於季節性因素對本集團的業務無重大影響，故截至二 八年六月三十日止的三個月及六個月業績乃與上一個財政期間截至二 七年九月三十日止的三個月及六個月業績作比較。

收益表附加資料

	截至	截至	變動	截至	截至	變動
	二 八年	二 七年		二 八年	二 七年	
	六月三十日	九月三十日		六月三十日	九月三十日	
	季度			期間		
	千元	千元	%	千元	千元	%
利息收入	550	1,770	-68.9	1,279	4,351	-70.6
出售物業、廠房及設備 之(虧損)/盈利	(72)	0	不適用	2,124	0	不適用
匯兌淨盈利	4	0	不適用	0	0	不適用
其它	7	1	無意義	93	3	無意義
其它收入 - 其它	489	1,771	-72.4	3,496	4,354	-19.7
利息支出	470	1,022	-54.0	1,078	2,102	-48.7
匯兌淨虧損	0	5,959	-100.0	435	4,742	-90.8
稅項撥備的低估	68	0	不適用	72	0	不適用

1(b)(i) 資產負債表

	集團		公司	
	二 八年 六月三十日	二 七年 十二月 三十一日	二 八年 六月三十日	二 七年 十二月 三十一日
	千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	123,006	132,487	122,876	115,848
投資物業	790,000	700,000	0	0
應收附屬公司款項	0	0	605,020	560,128
於附屬公司的權益	0	0	219,825	211,376
於一間聯營公司的權益	10	10	0	0
投資	335,072	523,538	0	0
	1,248,088	1,356,035	947,721	887,352
<b>流動資產</b>				
發展物業	698,917	977,518	107,431	111,225
貿易及應收賬項	95,509	39,509	364	3,219
應收附屬公司款項	0	0	240,009	275,830
應收連繫公司款項	34	39	32	37
其它應收賬項	1,769	713	825	405
現金及現金等值	720,784	557,724	322,348	350,143
	1,517,013	1,575,503	671,009	740,859
<b>總資產</b>	2,765,101	2,931,538	1,618,730	1,628,211
<b>公司股東應佔權益</b>				
股本	1,055,901	1,055,901	1,055,901	1,055,901
儲備	997,360	1,126,181	(2,485)	147,559
<b>權益總額</b>	2,053,261	2,182,082	1,053,416	1,203,460
<b>非流動負債</b>				
付息負債 (參考 1(b)(ii))	316,865	503,525	193,270	193,150
遞延稅項負債	108,532	130,563	82	79
	425,397	634,088	193,352	193,229
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬項	46,434	40,695	9,080	8,547
其它應付賬項	17,206	21,711	3,147	8,314
應付附屬公司款項	0	0	345,383	202,032
付息負債 (參考 1(b)(ii))	148,557	0	0	0
本期應付稅項	74,246	52,962	14,352	12,629
	286,443	115,368	371,962	231,522
<b>總負債</b>	711,840	749,456	565,314	424,751
<b>權益及負債總額</b>	2,765,101	2,931,538	1,618,730	1,628,211

## 資產負債表主要差異註釋

### 集團

投資物業增加九千萬新加坡元是因為會德豐廣場的公允價值增加。

投資減少一億八千八百萬新加坡元主要因為本集團於 Hotel Properties Limited (「HPL」) 及 SC Global Developments Ltd (「SC Global」) 的投資的市值下跌。HPL 的投資減少已於公允價值及重估儲備內扣除，而 SC Global 的投資減少則已於收益表內扣除，因為該項投資被視為已產生減值虧損。

發展物業減少二億七千九百萬新加坡元主要因為出售發展物業項目所得銷售收益以及於海景華庭項目竣工時確認餘下的應收銷售代價所致，這又因已承付的建築費用而被局部抵銷。

貿易及應收賬項增加五千六百萬新加坡元主要因為於本財政期間內海景華庭項目竣工時確認餘下的應收銷售代價所致。

現金增加一億六千三百萬新加坡元主要由於出售發展物業項目及 Grosvenor Square 34 號所得銷售收益所致，這又因支付股息和償還銀行借款而被局部抵銷。

儲備減少一億二千九百萬新加坡元主要因為本集團於 HPL 及 SC Global 的投資的市值下跌，以及支付股息所致，這又因會德豐廣場的公允價值增加而被局部抵銷。

遞延稅項負債減少二千二百萬新加坡元主要由於就本集團於 HPL 的投資的市值下跌而減少稅項撥備，以及在海景華庭落成時將其遞延稅項負債重新分類為本期稅項所致，卻因為集團就投資物業的公允價值增加，以及雅茂二期和都市名苑的確認盈利增加而作出的稅項撥備增加而被局部抵銷。

### 公司

現金減少二千八百萬新加坡元主要因為支付股息所致，而又因出售 Grosvenor Square 34 號導致一間附屬公司的盈餘資金調回本公司而被局部抵銷。

儲備減少一億五千萬新加坡元主要因為公司於一間附屬公司的貸款減值虧損所致（該附屬公司已對其於 SC Global 的投資作出減值）及支付股息。

應付附屬公司款項增加一億四千三百萬新加坡元主要因為一間已進入清盤程序的附屬公司將其公司之間的貸款轉予其控股公司所致。

## 1(b)(ii) 借款

	集團	
	二 八 年 六月三十日	二 七 年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內償還：		
附息負債 (有抵押)	33,557	0
附息負債 (無抵押)	115,000	0
	148,557	0
於一年後而在五年內償還：		
附息負債 (有抵押)	316,865	388,525
附息負債 (無抵押)	0	115,000
	316,865	503,525

有抵押附息負債一般以本集團於新加坡的發展物業及發展中物業以及就本公司已售物業而簽訂的合約下的全部權利、所有權、權益和利益的合法轉讓作抵押和公司作出的擔保。

1(c) 綜合現金流量表

	截至	截至	截至	截至
	二 八 年	二 七 年	二 八 年	二 七 年
	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日
	止	止	止	止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
營業業務				
是期盈利	15,263	30,440	32,121	55,950
調整：				
所得稅支出	21,128	8,139	25,012	13,490
物業、廠房及設備折舊	51	130	101	259
匯兌虧損	0	6,018	0	5,048
出售物業、廠房及設備虧損 / ( 盈利 )	72	1	(2,124)	1
撇銷投資物業中的固定裝置、廠房及設備	0	256	0	400
利息支出	470	1,022	1,078	2,102
利息收入	(550)	(1,770)	(1,279)	(4,351)
投資物業重估虧損	0	300	0	508
投資物業之公允價值變動	(89,646)	0	(89,546)	0
投資之減值虧損	85,371	0	85,371	0
投資股息收入	(6,132)	(24,619)	(6,132)	(29,207)
營運資金變動前的營業盈利	26,027	19,917	44,602	44,200
營運資金的變動：				
發展物業	265,655	82,091	280,575	48,071
貿易及應收賬項	(93,821)	(1,434)	(56,000)	(4,768)
應收連繫公司款項	(11)	(12)	5	22
其它應收賬項	(748)	(410)	(1,074)	7
貿易應付賬項	14,738	(7,104)	5,739	(3,970)
其它應付賬項	(3,778)	9,928	(4,456)	8,560
營業所得現金	208,062	102,976	269,391	92,122
已收利息	1,101	3,085	2,735	6,838
已付所得稅	(781)	(755)	(1,051)	(2,900)
已付股息	(71,794)	(30,428)	(71,794)	(30,428)
營業業務所得現金流量	136,588	74,878	199,281	65,632



	截至	截至	截至	截至
	二 八 年	二 七 年	二 八 年	二 七 年
	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日
	止	止	止	止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
<b>投資業務</b>				
銷售物業、廠房及設備所得（附註1）	(72)	0	19,494	0
購置物業、廠房及設備	(5,006)	(2,820)	(8,023)	(3,100)
投資物業支出	(355)	(567)	(455)	(908)
購入投資	0	(30,112)	(10,762)	(142,272)
已收股息	6,132	20,187	6,132	23,949
<b>投資業務所得現金流量</b>	<b>699</b>	<b>(13,312)</b>	<b>6,386</b>	<b>(122,331)</b>
<b>融資活動</b>				
償還銀行借款	(33,000)	(89,653)	(41,000)	(99,653)
新增銀行借款	1,366	3,132	2,666	9,896
財務費用	(1,753)	(4,554)	(4,273)	(9,639)
已抵押存款	0	(1,200)	0	(1,200)
<b>融資活動所得現金流量</b>	<b>(33,387)</b>	<b>(92,275)</b>	<b>(42,607)</b>	<b>(100,596)</b>
<b>現金及現金等值增加（減少）淨額</b>	<b>103,900</b>	<b>(30,709)</b>	<b>163,060</b>	<b>(157,295)</b>
期初現金及現金等值	613,083	553,111	553,923	679,697
<b>期末現金及現金等值（附註2）</b>	<b>716,983</b>	<b>522,402</b>	<b>716,983</b>	<b>522,402</b>

附註1：此數額涉及一項出售 Grosvenor Square 34 號所需繳付的專業費用的撥備低估。銷售物業、廠房及設備所得乃已扣除交易成本。

	截至	截至	截至	截至
	二 八 年	二 七 年	二 八 年	二 七 年
	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日	六 月 三 十 日	九 月 三 十 日
	止	止	止	止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
<b>附註2</b>				
現金流量表內期末現金及現金等值	716,983	522,402	716,983	522,402
加：已抵押存款	3,801	1,200	3,801	1,200
<b>資產負債表內期末現金及現金等值</b>	<b>720,784</b>	<b>523,602</b>	<b>720,784</b>	<b>523,602</b>

### 1(d)(i) 綜合權益轉變報表

	股本	公允價值及 重估儲備	累計盈利	總額
	千元	千元	千元	千元
集團 於二 八年四月一日	1,055,901	(7,895)	985,409	2,033,415
可供出售投資的公允價值淨額變動	0	(8,994)	0	(8,994)
撥往收益表的 可供出售投資的公允價值淨額變動	0	85,371	0	85,371
直接於權益內確認的收益淨額	0	76,377	0	76,377
是期淨盈利	0	0	15,263	15,263
是期已確認收入及支出總額	0	76,377	15,263	91,640
已付股息	0	0	(71,794)	(71,794)
於二 八年六月三十日	1,055,901	68,482	928,878	2,053,261

	股本	匯兌波動 儲備	公允價值及 重估儲備	累計盈利	總額
	千元	千元	千元	千元	千元
集團 於二 七年七月一日	1,055,901	(5,923)	325,345	750,997	2,126,320
綜合海外附屬公司所產生的匯兌差額	0	5,828	0	0	5,828
可供出售投資的公允價值淨額變動	0	0	(88,017)	0	(88,017)
直接於權益內確認的收益 (虧損)淨額	0	5,828	(88,017)	0	(82,189)
是期淨盈利	0	0	0	30,440	30,440
是期已確認收入及支出總額	0	5,828	(88,017)	30,440	(51,749)
已付股息	0	0	0	(30,428)	(30,428)
於二 七年九月三十日	1,055,901	(95)	237,328	751,009	2,044,143

	股本	累計 盈利 / (虧損)	總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇八年四月一日	1,055,901	150,674	1,206,575
是期淨虧損	0	(81,365)	(81,365)
是期已確認支出總額	0	(81,365)	(81,365)
已付股息	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇八年六月三十日	1,055,901	(2,485)	1,053,416

	股本	累計盈利	總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇七年七月一日	1,055,901	172,625	1,228,526
是期淨盈利	0	2,275	2,275
是期已確認收入總額	0	2,275	2,275
已付股息	0	(30,428)	(30,428)
於二〇〇七年九月三十日	1,055,901	144,472	1,200,373

#### 1(d)(ii)股本

自上一個截至二〇〇七年十二月三十一日止財政期間起，本公司已發行及實收股本並無任何變動。

於二〇〇八年六月三十日，並無就本公司或其附屬公司的未發行股份授出任何認購權（二〇〇七年九月三十日：無）。

#### 1(e) 購買股份

截至二〇〇八年六月三十日止期間內，本公司並無購買任何本公司股份。

## 2. 核數師審閱業績

該等數字未經由核數師審核，但已按照新加坡審閱委聘準則 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」予以審閱。

載列於本公告第 1、4、5、6、7、11 及 12 部份的財務資料，乃摘錄自己按照新加坡審閱委聘準則 2410 號予以審閱的綜合簡明中期財務資料。

## 3. 核數師報告書

參閱隨附之核數師報告書。

## 4. 編製基準

本集團於截至二〇〇八年六月三十日止財務報表所採用的會計政策及計算方法，與本集團於二〇〇七年十二月三十一日的已審核財務報表所採用的相同。

## 5. 會計政策及方法變動的影響

不適用。

## 6. 每股盈利

	截至 二〇〇八年 六月三十日止	截至 二〇〇七年 九月三十日止	截至 二〇〇八年 六月三十日止	截至 二〇〇七年 九月三十日止
	季度		期間	
每股基本盈利	1.27 仙	2.55 仙	2.68 仙	4.68 仙
每股攤薄盈利	1.27 仙	2.55 仙	2.68 仙	4.68 仙

每股基本及攤薄盈利乃按股東應佔集團盈利及本公司在二〇〇八年第二季以及截至二〇〇八年六月三十日止期間已發行的 1,196,559,876 股（二〇〇七年：1,196,559,876 股）股份加權平均數而計算。

## 7. 每股資產淨值

集團		公司	
二 八年 六月三十日	二 七年 十二月三十一日	二 八年 六月三十日	二 七年 十二月三十一日
元	元	元	元
1.72	1.82	0.88	1.01

## 8. 業績評議

截至二 八年六月三十日止第二季，本集團的收入及除稅後盈利分別為八千八百萬新加坡元及一千五百萬新加坡元，較截至二 七年九月三十日止第二季分別減少 10%及 50%。

截至二 八年六月三十日止六個月，本集團的收入及除稅後盈利分別為一億五千三百萬新加坡元及三千二百萬新加坡元，較截至二 七年九月三十日止六個月分別減少 20%及 43%。

收入減少因為海景華庭和都市名苑大部份單位經已於年前售出，以及投資於 Hotel Properties Limited 所得的股息收入較低所致。收入減少又因為就雅茂二期已售單位而確認的收入被局部抵銷。

截至二 八年六月三十日止六個月的銷售成本減少與收入減少相符。

本集團的投資物業會德豐廣場由一間獨立專業估值公司按增加了的續租租金作出價值重估，其估值由七億新加坡元上調至七億九千萬新加坡元。九千萬新加坡元的重估盈餘已於收益表內以其它收入入賬。

行政及公司費用減少主要由於撥回上年花紅撥備高估。

其它營業費用增加主要是於 SC Global Developments Ltd (「SC Global」) 的投資的減值虧損所致，該項減值虧損已於收益表內扣除。

財務費用減少是因為是期借貸本金減少及利率較低所致。

所得稅支出增加主要是就集團的投資物業的公允價值增加而作出的遞延稅項負債撥備所致。

若不計入會德豐廣場的重估盈餘 (除稅後) 七千四百萬新加坡元及 SC Global 的減值虧損八千五百萬新加坡元所造成的影響，本集團第二季以及截至二 八年六月三十日止六個月的除稅後盈利則分別為二千七百萬新

加坡元及四千四百萬新加坡元，較第二季及截至二〇一七年九月三十日止六個月分別減少 12% 及 22%。

### 發展物業

#### 都市名苑

該項目預計於二〇一八年第三季竣工。

#### 雅茂二期

該項目現正進行主要建築工程，並預計於二〇一一年竣工。

#### Scotts Square

該項目現正進行打樁工程，並預計於二〇一一年竣工。

#### 烏節景園

該項目現正進行主要建築工程，並預計於二〇一九年竣工。預期烏節景園將於二〇一九年開售。

#### Ardmore 3

該項目現正進行設計及規劃。

### 投資物業

#### 會德豐廣場

會德豐廣場的承租率為 99%，續租租金持續增加。

### 業務性質及盈利確認

發展物業預售盈利乃採用按工程進度百分比的會計法確認。工程進度的百分比乃按參照於結算日已承付建築成本對估計建築總成本的百分比來計量。在達成最終銷售協議下，集團始按建築工程進度確認預售收入及盈利。

該等預售收入及盈利確認基礎以及本集團的業務性質導致同期間比較的盈利不穩定。

## 9. 預測聲明

本集團概不曾向股東作出預測或前景聲明。

## 10. 是年前景

已全數售出的海景華庭已於截至二〇〇八年六月三十日止第二季取得臨時入伙紙。該項目的盈利已全數獲確認。直至目前為止已收取了八成半的銷售收益。

直至目前為止，Scotts Square 全部單位中已售出逾七成，每平方呎平均售價達 3,994 新加坡元。餘下單位仍在銷售當中，預期於未來兩年內逐步出售。

於目前的財政年度，本集團在都市名苑竣工後（預計將於二〇〇八年第三季竣工），將會確認來自該項目的餘下盈利，並將按建築工程進度繼續確認來自雅茂二期的盈利。

料會德豐廣場的出租率將繼續高企，寫字樓及商場租金皆有理想增長。

本集團現持有現金並將逐步收取已售發展物業的樓款，因此財政狀況維持強健，把握潛在投資良機。

## 11. 股息

董事不建議就截至二〇〇八年六月三十日止第二季派發任何中期股息（二〇〇七年：無）。

## 附加資料

### 12. 業務分部收入及盈利分析

本集團包括下列主要業務分部：

地產發展：發展、興建及銷售發展物業。

地產投資：持有及管理投資物業。

	集團			
	收入		營業盈利	
	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止
	季度		季度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	72,373	64,670	20,071	15,158
地產投資	9,356	8,267	96,583	7,004
其它業務	6,132	24,618	(79,788)	17,441
總額	87,861	97,555	36,866	39,603

	集團			
	收入		營業盈利	
	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止	截至 二 八年 六月三十日 止	截至 二 七年 九月三十日 止
	期間		期間	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	128,460	146,116	34,791	36,073
地產投資	18,067	16,233	102,961	12,602
其它業務	6,132	29,206	(79,531)	22,872
總額	152,659	191,555	58,221	71,547



### 13. 分部業績評議

截至二〇〇八年六月三十日止第二季的地產發展的收入及盈利增加，主要由於期內就雅茂二期已售單位確認收入及盈利所致，這卻又因為是期就海景華庭和都市名苑已售單位所確認的收入及盈利較低而被局部抵銷。

截至二〇〇八年六月三十日止六個月的地產發展的收入及盈利減少，主要由於是期就海景華庭和都市名苑已售單位所確認的收入較低所致，這卻又因為期內就雅茂二期已售單位所確認的收入及盈利較高而被局部抵銷。

地產投資盈利增加主要因為會德豐廣場的重估盈餘所致。

其它業務的收入減少主要因為投資於 Hotel Properties Limited 所得的股息收入較低所致。其它業務的盈利減少主要由於（如上述）SC Global Developments Ltd 的投資減值虧損已計入收益表內以及股息收入較低所致。

### 14. 根據上市手冊第 705(4)條董事會的確認

本公司的董事會確認，據董事會所盡可能知悉，概無出現任何董事會所知悉的情況，會致使截至二〇〇八年六月三十日止第二季及半年度的財務報表在任何重大方面為虛假或誤導。

承董事會命

公司秘書  
陳凌凌

二〇〇八年八月十四日