



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)

截至二〇〇八年九月三十日止第三季未經審核業績

### 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	13
7	每股資產淨值	13
8	業績評議	13
9	預測聲明	17
10	是年前景	18
11	股息	18
12	業務分部收入及盈利分析	19
13	分部業績評議	20
14	董事會的確認	20

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 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	變動	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	變動
	季度			期間		
	千元	千元	%	千元	千元	%
收入	229,533	189,332	21.2	382,192	380,887	0.3
銷售成本	(97,071)	(121,373)	-20.0	(195,079)	(236,081)	-17.4
毛利	132,462	67,959	94.9	187,113	144,806	29.2
其它收入						
- 投資物業之 公允價值變動	(448)	199,293	無意義	89,098	200,118	-55.4
- 其它	728	1,296	-43.8	4,224	5,650	-25.2
	280	200,589	無意義	93,322	205,768	-54.6
銷售及推銷費用	(49)	(107)	-54.2	(190)	(143)	32.9
行政及公司費用	(2,671)	(3,160)	-15.5	(6,119)	(8,412)	-27.3
其它營業費用						
- 投資之減值虧損	0	0	不適用	(85,371)	0	不適用
- 其它	(283)	(656)	-56.9	(795)	(5,847)	-86.4
	(283)	(656)	-56.9	(86,166)	(5,847)	無意義
營業盈利	129,739	264,625	-51.0	187,960	336,172	-44.1
財務費用	(408)	(945)	-56.8	(1,496)	(3,052)	-51.0
除稅前盈利	129,331	263,680	-51.0	186,464	333,120	-44.0
所得稅抵免／（支出）	3,336	(46,138)	107.2	(21,676)	(59,628)	-63.6
是期盈利	132,667	217,542	-39.0	164,788	273,492	-39.7

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，故截至二〇〇八年九月三十日止的三個月及九個月業績乃與上一個財政期間截至二〇〇七年十二月三十一日止的三個月及九個月業績作比較。

是期盈利的計算已扣除或（計入）下列項目：

	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	變動	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
物業、廠房及設備折舊	54	135	-60.0	155	394	-60.7
投資股息收入	0	(1,439)	-100.0	(6,132)	(30,646)	-80.0
匯兌淨虧損	3	517	-99.4	438	5,259	-91.7
撇銷投資物業中的固定 裝置、廠房及設備	164	93	76.3	164	493	-66.7
出售物業、廠房及設備 之（盈利）／虧損	(28)	1	無意義	(2,152)	2	無意義
利息支出	402	942	-57.3	1,480	3,044	-51.4
利息收入	(680)	(1,237)	-45.0	(1,959)	(5,588)	-64.9
稅項撥備的高估	(24,120)	(492)	無意義	(24,048)	(492)	無意義

**1(b)(i) 資產負債表**

	集團		公司	
	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月 三十一日	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 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	123,870	132,487	123,751	115,848
投資物業	790,000	700,000	0	0
應收附屬公司款項	0	0	608,764	560,128
於附屬公司的權益	0	0	218,907	211,376
於一間聯營公司的權益	10	10	0	0
投資	335,334	523,538	0	0
其它非流動資產	524	0	524	0
	1,249,738	1,356,035	951,946	887,352
<b>流動資產</b>				
發展物業	683,402	977,518	226,517	111,225
貿易及應收賬項	231,400	39,509	1	3,219
應收附屬公司款項	0	0	81,929	275,830
應收連繫公司款項	37	39	37	37
其它應收賬項	2,064	713	469	405
現金及現金等值	723,573	557,724	486,372	350,143
	1,640,476	1,575,503	795,325	740,859
<b>總資產</b>	2,890,214	2,931,538	1,747,271	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	1,130,027	1,126,181	412,757	147,559
<b>權益總額</b>	2,185,928	2,182,082	1,468,658	1,203,460
<b>非流動負債</b>				
付息負債 (參考 1(b)(ii))	307,469	503,525	193,330	193,150
遞延稅項負債	108,055	130,563	18,044	79
	415,524	634,088	211,374	193,229
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬項	46,394	40,695	7,226	8,547
其它應付賬項	21,304	21,711	4,750	8,314
應付附屬公司款項	0	0	40,484	202,032
付息負債 (參考 1(b)(ii))	150,515	0	0	0
本期應付稅項	70,549	52,962	14,779	12,629
	288,762	115,368	67,239	231,522
<b>總負債</b>	704,286	749,456	278,613	424,751
<b>權益及負債總額</b>	2,890,214	2,931,538	1,747,271	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。

發展物業減少二億九千四百萬新加坡元主要因為出售發展物業而按工程進度逐步收取所得銷售收益以及於海景華庭和都市名苑落成時確認餘下的 15% 應收銷售代價所致，這又因確認發展物業項目的盈利以及已承付的建築費用而被局部抵銷。

貿易及應收賬項增加一億九千二百萬新加坡元主要因為是期來自都市名苑按工程進度逐步收取而於二〇〇八年十月到期應收的 25% 銷售收益及海景華庭和都市名苑落成時確認餘下的 15% 應收銷售代價所致。

現金增加一億六千六百萬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。

儲備增加四百萬新加坡元主要因為是期所確認的盈利所致，這又因為本集團於 HPL 及 SC Global 的投資的市值下跌以及支付股息而被局部抵銷。

遞延稅項負債減少二千三百萬新加坡元主要由於在海景華庭和都市名苑落成時將其稅項負債撥往本期應付稅項，以及就本集團於 HPL 的投資的市值下跌而減少稅項撥備所致，卻因為集團就投資物業的公允價值增加，以及 Scotts Square 和雅茂二期的確認盈利增加所作出的稅項撥備增加而被局部抵銷。

本期應付稅項增加一千八百萬新加坡元主要因為在海景華庭和都市名苑落成時將其遞延稅項負債撥往本期應付稅項所致，這又因為撥回年前為出售 Hamptons Group Limited 所得收益作出的稅項撥備而被局部抵銷。

### 公司

應收附屬公司款項減少一億四千五百萬新加坡元主要由於一間附屬公司償還公司之間的貸款所致，這又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而被局部抵銷。

發展物業增加一億一千五百萬新加坡元主要因為確認 Scotts Square 的盈利和已承付的建築費用所致。

現金增加一億三千六百萬新加坡元主要由於一間附屬公司償還公司之間的貸款，以及因為出售 Grosvenor Square 34 號導致一間附屬公司的盈餘資金調回本公司所致，這又因支付股息而被局部抵銷。

儲備增加二億六千五百萬新加坡元主要因為來自附屬公司的股息收入以及確認 Scotts Square 已售單位的盈利所致，這又因公司於一間附屬公司的貸款減值虧損（該附屬公司已對其於 SC Global 的投資作出減值）及支付股息而被局部抵銷。

遞延稅項負債增加一千八百萬新加坡元主要因為就 Scotts Square 的確認盈利而作出的稅項撥備增加所致。

應付附屬公司款項減少一億六千二百萬新加坡元主要因為償還公司之間的貸款所致。

#### 1(b)(ii) 借款

	集團	
	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內償還：		
付息負債(有抵押)	35,515	0
付息負債(無抵押)	115,000	0
	150,515	0
於一年後而在五年內償還：		
付息負債(有抵押)	307,469	388,525
付息負債(無抵押)	0	115,000
	307,469	503,525

有抵押付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和公司作出的擔保作抵押。

有抵押付息負債乃以下列資產作抵押：

	集團	
	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
發展物業	683,402	555,512
物業、廠房及設備（發展中物業）	122,724	114,727
	806,126	670,239

### 1(c) 綜合現金流量表

	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
<b>營業業務</b>				
是期盈利	132,667	217,542	164,788	273,492
調整：				
所得稅（抵免）／支出	(3,336)	46,138	21,676	59,628
物業、廠房及設備折舊	54	135	155	394
匯兌虧損	0	94	0	5,142
出售物業、廠房及設備（盈利）／虧損	(28)	1	(2,152)	2
撇銷投資物業中的固定裝置、廠房及設備	164	93	164	493
利息支出	402	942	1,480	3,044
利息收入	(680)	(1,237)	(1,959)	(5,588)
投資物業之公允價值變動	448	(199,293)	(89,098)	(200,118)
投資之減值虧損	0	0	85,371	0
投資股息收入	0	(1,439)	(6,132)	(30,646)
<b>營運資金變動前的營業盈利</b>	129,691	62,976	174,293	105,843
營運資金的變動：				
發展物業	16,239	44,804	296,814	92,875
貿易及應收賬項	(135,891)	(32,237)	(191,891)	(37,005)
應收連繫公司款項	(3)	(15)	2	7
其它應收賬項	(615)	553	(1,689)	560
貿易應付賬項	(40)	(2,950)	5,699	(5,587)
其它應付賬項	4,075	(2,866)	(381)	5,694
<b>營業所得現金</b>	13,456	70,265	282,847	162,387
已收利息	902	2,505	3,637	9,343
已付所得稅	(780)	(373)	(1,831)	(3,273)
已付股息	0	0	(71,794)	(30,428)
<b>營業業務所得現金流量</b>	13,578	72,397	212,859	138,029

	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	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）	27	0	19,521	0
購置物業、廠房及設備	(934)	(3,905)	(8,957)	(7,005)
投資物業支出	(611)	(931)	(1,066)	(1,839)
購入投資	(262)	(17,088)	(11,024)	(159,360)
已收股息	0	1,181	6,132	25,130
<b>投資業務所得現金流量</b>	<b>(1,780)</b>	<b>(20,743)</b>	<b>4,606</b>	<b>(143,074)</b>
<b>融資活動</b>				
償還銀行借款	(9,500)	(15,000)	(50,500)	(114,653)
新增銀行借款	1,947	1,197	4,613	11,093
財務費用	(1,456)	(3,729)	(5,729)	(13,368)
已抵押存款	2,601	(3,801)	2,601	(3,801)
<b>融資活動所得現金流量</b>	<b>(6,408)</b>	<b>(21,333)</b>	<b>(49,015)</b>	<b>(120,729)</b>
<b>現金及現金等值增加／（減少）淨額</b>	<b>5,390</b>	<b>30,321</b>	<b>168,450</b>	<b>(125,774)</b>
期初現金及現金等值	716,983	523,602	553,923	679,697
<b>期末現金及現金等值（附註 2）</b>	<b>722,373</b>	<b>553,923</b>	<b>722,373</b>	<b>553,923</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高估。銷售物業、廠房及設備所得乃已扣除交易成本。

	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	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	722,373	553,923	722,373	553,923
加：已抵押存款	1,200	3,801	1,200	3,801
資產負債表內期末現金及現金等值	<b>723,573</b>	<b>557,724</b>	<b>723,573</b>	<b>557,724</b>

### 1(d)(i) 綜合權益轉變報表

	股本 千元	公允價值及 重估儲備 千元	累計盈利 千元	總額 千元
<b>集團</b>				
於二〇〇八年七月一日	1,055,901	68,482	928,878	2,053,261
是期淨盈利	0	0	132,667	132,667
是期已確認收入總額	0	0	132,667	132,667
於二〇〇八年九月三十日	1,055,901	68,482	1,061,545	2,185,928

	股本 千元	匯兌波動 儲備 千元	公允價值及 重估儲備 千元	累計盈利 千元	總額 千元
<b>集團</b>					
於二〇〇七年十月一日	1,055,901	(95)	237,328	751,009	2,044,143
海外附屬公司清盤儲備變現	0	95	0	0	95
可供出售投資的公允價值淨額變動	0	0	(79,698)	0	(79,698)
直接於權益內確認的收益／(虧損)淨額	0	95	(79,698)	0	(79,603)
是期淨盈利	0	0	0	217,542	217,542
是期已確認收入及支出總額	0	95	(79,698)	217,542	137,939
於二〇〇七年十二月三十一日	1,055,901	0	157,630	968,551	2,182,082

	股本	累計 盈利／（虧損）	總額
	千元	千元	千元
<b>公司</b>			
於二〇〇八年七月一日	1,055,901	(2,485)	1,053,416
是期淨盈利	0	415,242	415,242
是期已確認收入總額	0	415,242	415,242
於二〇〇八年九月三十日	1,055,901	412,757	1,468,658

	股本	累計盈利	總額
	千元	千元	千元
<b>公司</b>			
於二〇〇七年十月一日	1,055,901	144,472	1,200,373
是期淨盈利	0	3,087	3,087
是期已確認收入總額	0	3,087	3,087
於二〇〇七年十二月三十一日	1,055,901	147,559	1,203,460

#### 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。

於二〇〇八年九月三十日，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（二〇〇七年十二月三十一日：無）。

#### 1(e) 購買股份

截至二〇〇八年九月三十日止期間內，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

除於下文第 5 部份就釐定上市股本可供出售投資的公允價值的基準變動所作出的披露外，本集團於截至二〇〇八年九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

本集團的上市股本證券投資被分類為非流動可供出售金融資產。根據財務報告準則第 39 號「金融工具－確認和計量」，上市股本證券投資的公允價值一般按在交投活躍的市場的買入報價來釐定。

美國次按危機觸發近期信貸緊縮，導致世界金融市場陷入衰退，各主要股票市場大受這次全球金融危機打擊，當中包括新加坡股票交易所，本集團於 Hotel Properties Limited（「HPL」）及 SC Global Development Ltd（「SC Global」）的投資的市值下跌至大幅低於其各自的賬面值。

在目前市場環境下，本集團認為以「重估後資產淨值」釐定本集團於 HPL 和 SC Global 的投資的公允市場價值是更合適的基準。此準則適合按工程進度逐步確認盈利的公司採用。本集團將檢討其上市證券投資於二〇〇八年十二月三十一日的狀況。

## 6. 每股盈利

	截至 二〇〇八年 九月三十日止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	季度		期間	
每股基本盈利	11.09 仙	18.18 仙	13.77 仙	22.86 仙
每股攤薄盈利	11.09 仙	18.18 仙	13.77 仙	22.86 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三季以及截至二〇〇八年九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	
二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日
元	元	元	元
1.83	1.82	1.23	1.01

## 8. 業績評議

### 收入及盈利

截至二〇〇八年九月三十日止第三季，本集團的收入及除稅後盈利分別為二億三千萬新加坡元及一億三千三百萬新加坡元，較截至二〇〇七年十二月三十一日止第三季分別增加 21% 及減少 39%。

截至二〇〇八年九月三十日止九個月，本集團的收入及除稅後盈利分別為三億八千二百萬新加坡元及一億六千五百萬新加坡元，較截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月分別增加 0.3% 及減少 40%。

收入增加主要因為由是期開始就 Scotts Square 已售單位確認所得收入，收入增加卻又因為雅茂二期、都市名苑和海景華庭全部單位經已於年前售出令確認收入較低而被局部抵銷。此外，是期投資於 Hotel Properties Limited 和 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）所得的股息收入亦較低。

儘管收入增加，銷售成本卻減少，這主要是因為 Scotts Square 錄得較高的毛利率。

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（二〇〇七年：二億新加坡元）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 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。

所得稅支出減少主要由於盈利較少，以及因稅務局裁決出售 Hamptons Group Limited 乃屬資本性質而撥回年前為出售 Hamptons Group Limited 所得收益作出的稅項撥備所致。

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（二〇〇七年：一億六千四百萬新加坡元）及 SC Global 的減值虧損八千五百萬新加坡元所造成的影響，本集團第三季以及截至二〇〇八年九月三十日止九個月的除稅後盈利則分別為一億三千三百萬新加坡元及一億七千六百萬新加坡元，較截至二〇〇七年十二月三十一日止的第三季及九個月分別增加 148% 及 61%。

### **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。

### **資產**

本集團於二〇〇八年九月三十日的總資產為二十九億新加坡元，與二〇〇七年十二月三十一日相同。本集團的股本證券投資的市值減少被本集團的投資物業公允價值增加及發展物業項目的確認盈利所抵銷。截至二〇〇八年九月三十日止九個月的資產回報為 5.7%（二〇〇七年：9.3%）。

## 股東權益

二〇〇八年九月三十日的股東權益為二十二億新加坡元，與二〇〇七年十二月三十一日相同。是期所確認的盈利被本集團的股本證券投資市值減少以及支付股息所抵銷。截至二〇〇八年九月三十日止九個月的股東權益回報為 7.5%（二〇〇七年：12.5%）。

## 借款

本集團於二〇〇八年九月三十日的借款為四億五千八百萬新加坡元，二〇〇七年十二月三十一日則為五億零四百萬新加坡元。借款較低主要因為在是期內以銷售住宅項目所得的資金逐步償還借款所致。負債與權益比率由二〇〇七年十二月三十一日的 23% 下降至二〇〇八年九月三十日的 21%。

## 淨現金流量

截至二〇〇八年九月三十日止九個月，營業業務的淨現金流量為二億一千三百萬新加坡元，主要來自發展物業項目的銷售收益。投資業務方面，本集團因出售 Grosvenor Square 34 號收取了二千萬新加坡元，但於 SC Global 額外投資了一千一百萬新加坡元。融資活動方面，借款償還淨額為四千六百萬新加坡元。

## 承擔

本集團興建發展物業及額外投資物業的未支付的承擔如下：

	集團	
	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
已簽約但未撥備	245,719	296,895

本集團租出其投資物業會德豐廣場，其應收取的不可撤銷經營租賃租金如下：

	集團	
	二〇〇八年 九月三十日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內	34,663	27,103
於一年後而在五年內	63,787	23,529
	98,450	50,632

一般租賃的初始合約期為兩至三年。應收取的不可撤銷經營租賃租金並無估及可能會出現的新租約或續租租約以及在該等租賃屆滿後的租金調整。

## 物業評議

### 發展物業

美國金融危機在二〇〇八年第三季進一步加劇，抵押貸款巨頭陷入困境，主要投資機構如雷曼兄弟亦相繼破產，打擊買家意欲，並將加促私人住宅市場回落。二〇〇八年第二季銷售好轉的勢頭只持續至二〇〇八年七月，住宅市場在二〇〇八年第三季其餘時間轉趨淡靜。發展商在二〇〇八年第三季推出的 2,284 個新單位中，估計僅售出 1,147 個單位，反映認購率為 50%，較上一季的 61% 為低。

在二〇〇八年第三季並無推出任何大型豪華住宅項目。主要項目銷售下降，在二〇〇八年第三季僅售出少量單位。由於取得按揭貸款困難，加上估值較低，料豪華住宅市場在二〇〇九年會放緩。二〇〇八年第三季市區重建局指數顯示住宅樓價下跌了 2.5%。

### 雅茂二期

雅茂二期已全數售出，轉售活動放緩，與普遍市場氣氛相符。

建築工程進度良好，一座和二座已分別興建至二十六層及十九層。預期於二〇一〇年取得臨時入伙紙。

### ***Scotts Square***

建築地盤設有示範單位，繼續進行銷售。截至二〇〇八年九月三十日，住宅單位已售出 70.4%，四十三樓單位更創下呎價 4,611 新加坡元的紀錄。

項目現正進行打樁工程，並預計於二〇一一年落成。

本集團按照其會計政策已開始就已售單位確認盈利。

### ***烏節景園***

烏節景園將會是一個三十六層高的豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯大堂。該項目計畫在二〇〇九年落成後開售，示範單位將設於項目的實景單位。項目已興建至三十六層。

### ***Ardmore 3***

Ardmore 3 是下一個沿阿摩園興建的豪華住宅項目。原有建築物已拆卸，集團目前正檢討建築規劃。

## **投資物業**

### ***會德豐廣場***

會德豐廣場的承租率為 98.6%，截至二〇〇八年九月三十日的平均租金（寫字樓及零售）為每平方呎每月 10.22 新加坡元，較上一季高出 4%，此乃由於續租及新承租的租金較高所致。二〇〇八年的續租率高企於 66.5%，並已獲寫字樓及零售租戶承諾在二〇〇九年續約，當中包括主要租戶 Borders Bookstore & Bistro。

新加坡目前面對經濟動蕩及技術性衰退，預期寫字樓租金會在未來兩年內整合，而零售租金則可能輕微上升。

## **9. 預測聲明**

本集團概不會向股東作出預測或前景聲明。

## 10. 是年前景

目前全球金融市場動蕩，世界經濟放緩，預期物業市場氣氛維持審慎。

本集團將按建築工程進度繼續確認來自 Scotts Square 及已售罄的雅茂二期的盈利。

Scotts Square 住宅單位已售出 70.4%（238 個單位），平均售價為每平方呎 3,994 新加坡元。Scotts Square 餘下單位仍在銷售當中，其商場在落成後則由本集團持有作為投資物業。

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。到目前為止，在二〇〇九年度期滿的租賃當中，有 46% 零售租約及 60% 寫字樓租約已確定續約，租金水平理想。本集團的策略是保留現有租戶之餘亦繼續引進合適的租戶。

海景華庭及都市名苑皆已售罄，並已分別於截至二〇〇八年六月三十日止第二季及截至二〇〇八年九月三十日止第三季取得臨時入伙紙。截至目前為止，本集團已全數確認兩個項目的盈利，並已收取 85% 銷售收益。

都市名苑獲發臨時入伙紙後，於二〇〇八年十月收取 25% 銷售收益，本集團現持有現金八億新加坡元，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，能隨時把握潛在投資良機。

## 11. 股息

董事不建議就截至二〇〇八年九月三十日止第三季派發任何中期股息（二〇〇七年：第一次及末期免稅（單層）股息每股 6 仙）。

## 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 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	季度		季度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	220,091	179,507	125,344	60,227
地產投資	9,442	8,385	6,136	205,467
其它業務	0	1,440	(1,741)	(1,069)
<b>總額</b>	<b>229,533</b>	<b>189,332</b>	<b>129,739</b>	<b>264,625</b>

	集團			
	收入		營業盈利	
	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇七年 十二月 三十一日止
	期間		期間	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	348,551	325,623	160,135	96,300
地產投資	27,509	24,618	109,097	218,069
其它業務	6,132	30,646	(81,272)	21,803
<b>總額</b>	<b>382,192</b>	<b>380,887</b>	<b>187,960</b>	<b>336,172</b>

### 13. 分部業績評議

截至二〇〇八年九月三十日止第三季及期間的地產發展的收入及盈利增加，主要因為是期開始就 Scotts Square 已售單位確認收入及盈利所致，收入增加卻又因為就雅茂二期、都市名苑和海景華庭已售單位所確認的收入及盈利較低而被局部抵銷。

地產投資收入增加主要因為租金水平上升。地產投資盈利減少則主要由於會德豐廣場是期的重估盈餘九千萬新加坡元（二〇〇七年：二億新加坡元）較去年為低所致。

其它業務的收入減少主要因為投資於 Hotel Properties Limited 及 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）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 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九月三十日止第三季及期間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

二〇〇八年十一月十四日