



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)

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度未經審核業績

### 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	8
1(c)	綜合現金流量表	9
1(d)(i)	綜合權益轉變報表	11
1(d)(ii)	股本	12
1(e)	購買股份	12
2	核數師審閱業績	13
3	核數師報告書	13
4	編製基準	13
5	會計政策及方法變動的影響	13
6	每股盈利	14
7	每股資產淨值	14
8	業績評議	14
9	預測聲明	19
10	是年前景	19
11	股息	20
12	業務分部收入及盈利分析	20
13	分部業績評議	21
14	上半年及下半年集團收入及除稅後盈利分析	21

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 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間	變動
	千元	千元	%
收入	454,635	380,887	19.4
銷售成本	(238,359)	(236,081)	1.0
<b>毛利</b>	<b>216,276</b>	<b>144,806</b>	<b>49.4</b>
其它收入			
- 投資物業之公允價值變動	88,779	200,118	-55.6
- 其它	5,420	5,650	-4.1
	94,199	205,768	-54.2
銷售及推銷費用	(368)	(143)	157.3
行政及公司費用	(8,968)	(8,412)	6.6
其它營業費用			
- 投資之減值虧損	(200,061)	0	不適用
- 其它	(861)	(5,847)	-85.3
	(200,922)	(5,847)	無意義
<b>營業盈利</b>	<b>100,217</b>	<b>336,172</b>	<b>-70.2</b>
財務費用	(2,131)	(3,052)	-30.2
<b>除稅前盈利</b>	<b>98,086</b>	<b>333,120</b>	<b>-70.6</b>
所得稅抵免／（支出）	2,863	(59,628)	104.8
<b>是年／期盈利</b>	<b>100,949</b>	<b>273,492</b>	<b>-63.1</b>

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，故截至二〇〇八年十二月三十一日止的十二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九個月業績作比較。

是年／期盈利的計算已扣除或（計入）下列項目：

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間	變動
	千元	千元	%
利息收入	(3,133)	(5,588)	-43.9
出售物業、廠房及設備之盈利	(2,152)	0	不適用
其它	(135)	(62)	117.7
其它收入－其它	(5,420)	(5,650)	-4.1
物業、廠房及設備折舊	208	394	-47.2
投資股息收入	(6,132)	(30,646)	-80.0
匯兌淨虧損	435	5,259	-91.7
撇銷投資物業中的固定裝置、廠房及設備	164	493	-66.7
利息支出	2,109	3,044	-30.7
以往年度稅項撥備的高估	(34,497)	(492)	無意義

**1(b)(i) 資產負債表**

	集團		公司	
	二〇〇八年 十二月 三十一日	二〇〇七年 十二月 三十一日	二〇〇八年 十二月 三十一日	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	125,551	132,487	125,439	115,848
投資物業	790,000	700,000	0	0
應收附屬公司款項	0	0	573,810	560,128
於附屬公司的權益	0	0	227,830	211,376
於一間聯營公司的權益	7	10	0	0
投資	142,363	523,538	0	0
其它非流動資產	524	0	524	0
	1,058,445	1,356,035	927,603	887,352
<b>流動資產</b>				
發展物業	693,041	977,518	235,196	111,225
貿易及應收賬項	148,405	39,509	13	3,219
應收附屬公司款項	0	0	695	275,830
應收連繫公司款項	49	39	44	37
其它應收賬項	1,547	713	278	405
現金及現金等值	756,677	557,724	572,044	350,143
	1,599,719	1,575,503	808,270	740,859
<b>總資產</b>	2,658,164	2,931,538	1,735,873	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	997,702	1,126,181	376,934	147,559
<b>權益總額</b>	2,053,603	2,182,082	1,432,835	1,203,460
<b>非流動負債</b>				
付息負債 (參考 1(b)(ii))	297,138	503,525	193,390	193,150
遞延稅項負債	78,270	130,563	529	79
	375,408	634,088	193,919	193,229
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬項	54,661	40,695	6,848	8,547
其它應付賬項	22,955	21,711	6,865	8,314
應付附屬公司款項	0	0	95,406	202,032
付息負債 (參考 1(b)(ii))	95,000	0	0	0
本期應付稅項	56,537	52,962	0	12,629
	229,153	115,368	109,119	231,522
<b>總負債</b>	604,561	749,456	303,038	424,751
<b>權益及負債總額</b>	2,658,164	2,931,538	1,735,873	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。

投資減少三億八千一百萬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。SC Global 和 HPL 的投資減少已從重估儲備撥回並於收益表內扣除，因為該等投資被視為已產生減值虧損。

發展物業減少二億八千四百萬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 7% 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一億零九百萬新加坡元主要因為是年來自都市名苑和海景華庭按工程進度逐步收取而於二〇〇九年一月到期應收的 8% 銷售收益及海景華庭和都市名苑落成時確認餘下的 7% 應收銷售代價所致。

現金增加一億九千九百萬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，這又因償還銀行借款和支付股息而被局部抵銷。

儲備減少一億二千八百萬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，這又因為是年所確認的盈利而被局部抵銷。

付息負債減少一億一千一百萬新加坡元主要因為以銷售及租金收益逐步償還銀行借款所致。

遞延稅項負債減少五千二百萬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遞延稅項撥備，以及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所致，卻因為集團就投資物業的公允價值增加和雅茂二期的確認盈利增加所作出的遞延稅項撥備增加而被局部抵銷。

本期應付稅項增加四百萬新加坡元主要因為在都市名苑和海景華庭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，及以往年度的稅項虧損（已獲新加坡稅務局同意）用作抵銷本期稅項而被局部抵銷。

## 公司

應收附屬公司款項減少二億六千一百萬新加坡元主要由於附屬公司償還公司之間的貸款，以及為附屬公司的貸款減值虧損作出撥備（該等附屬公司已對其於 SC Global 及 HPL 的投資作出減值）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。

發展物業增加一億二千四百萬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。

現金增加二億二千二百萬新加坡元主要由於附屬公司償還公司之間的貸款及將盈餘資金調回本公司所致，這又因支付股息而被局部抵銷。

儲備增加二億二千九百萬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，這又因公司於附屬公司的貸款減值虧損（該等附屬公司已分別對其於 SC Global 及 HPL 的投資作出減值）及支付股息而被局部抵銷。

應付附屬公司款項減少一億零七百萬新加坡元主要因為償還公司之間的貸款所致。

是期應付稅項減少一千三百萬新加坡元主要因為以往年度的稅項虧損（已獲新加坡稅務局裁定）用作抵銷本期稅項所致。

## 1(b)(ii) 借款

	集團	
	二〇〇八年 十二月三十一日	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(無抵押)	95,000	0
	95,000	0
於一年後而在五年內償還： 付息負債(有抵押)	297,138	388,525
付息負債(無抵押)	0	115,000
	297,138	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 十二月三十一日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
發展物業	446,104	555,512
物業、廠房及設備(發展中物業)	124,323	114,727
	570,427	670,239

### 1(c) 綜合現金流量表

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間
	千元	千元
<b>營業業務</b>		
是年／期盈利	100,949	273,492
調整：		
所得稅（抵免）／支出	(2,863)	59,628
物業、廠房及設備折舊	208	394
匯兌（盈利）／虧損	(4)	5,142
出售物業、廠房及設備（盈利）／虧損	(2,152)	2
撇銷投資物業中的固定裝置、廠房及設備	164	493
利息支出	2,109	3,044
利息收入	(3,133)	(5,588)
投資物業之公允價值變動	(88,779)	(200,118)
於一間聯營公司的權益之減值虧損	3	0
投資之減值虧損	200,061	0
投資股息收入	(6,132)	(30,646)
<b>營運資金變動前的營業盈利</b>	<b>200,431</b>	<b>105,843</b>
營運資金的變動：		
發展物業	283,926	91,634
貿易及應收賬項	(108,896)	(37,005)
應收連繫公司款項	(10)	7
其它應收賬項	(1,232)	560
貿易應付賬項	13,966	(5,587)
其它應付賬項	1,270	5,694
<b>營業所得現金</b>	<b>389,455</b>	<b>161,146</b>
已收利息	5,352	9,343
已付所得稅	(2,530)	(3,273)
已付股息	(71,794)	(30,428)
<b>營業業務所得現金流量</b>	<b>320,483</b>	<b>136,788</b>

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間
	千元	千元
<b>投資業務</b>		
銷售物業、廠房及設備所得	19,521	0
購置物業、廠房及設備	(9,772)	(5,764)
投資物業支出	(1,386)	(1,839)
購入投資	(16,258)	(159,360)
已收股息	6,132	25,130
<b>投資業務所得現金流量</b>	<b>(1,763)</b>	<b>(141,833)</b>
<b>融資活動</b>		
償還銀行借款	(117,362)	(114,653)
新增銀行借款	5,439	11,093
財務費用	(7,844)	(13,368)
已抵押存款	(10,967)	(3,801)
<b>融資活動所得現金流量</b>	<b>(130,734)</b>	<b>(120,729)</b>
<b>現金及現金等值增加／（減少）淨額</b>	<b>187,986</b>	<b>(125,774)</b>
年／期初現金及現金等值	553,923	679,697
<b>年／期末現金及現金等值（附註 1）</b>	<b>741,909</b>	<b>553,923</b>

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間
	千元	千元
<b>附註 1</b>		
現金流量表內年／期末現金及現金等值	741,909	553,923
加：已抵押存款	14,768	3,801
資產負債表內年／期末現金及現金等值	756,677	557,724

### 1(d)(i) 綜合權益轉變報表

	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>					
於二〇〇八年一月一日	1,055,901	0	157,630	968,551	2,182,082
可供出售投資的公允價值淨額變動	0	0	(323,001)	0	(323,001)
撥往收益表的 可供出售投資的公允價值淨額變動	0	0	165,371	0	165,371
綜合海外附屬公司所產生的匯兌差額	0	(4)	0	0	(4)
直接於權益內確認的虧損淨額	0	(4)	(157,630)	0	(157,634)
是年淨盈利	0	0	0	100,949	100,949
是年已確認收入及支出總額	0	(4)	(157,630)	100,949	(56,685)
已付股息	0	0	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇八年十二月三十一日	1,055,901	(4)	0	997,706	2,053,603

	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>					
於二〇〇七年四月一日	1,055,901	(5,147)	267,312	708,798	2,026,864
採用財報準則第 40 號的影響					
- 撥往累計盈利的投資物業重估盈餘	0	0	(20,352)	20,352	0
- 投資物業重估盈餘的遞延稅項	0	0	0	(3,663)	(3,663)
於二〇〇七年四月一日重新編列	1,055,901	(5,147)	246,960	725,487	2,023,201
關閉海外附屬公司儲備變現	0	5,147	0	0	5,147
可供出售投資的公允價值淨額變動	0	0	(89,330)	0	(89,330)
直接於權益內確認的收益/(虧損)淨額	0	5,147	(89,330)	0	(84,183)
是期淨盈利	0	0	0	273,492	273,492
是期已確認收入及支出總額	0	5,147	(89,330)	273,492	189,309
已付股息	0	0	0	(30,428)	(30,428)
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	總額
	千元	千元	千元
<b>公司</b>			
於二〇〇八年一月一日	1,055,901	147,559	1,203,460
是年淨盈利	0	301,169	301,169
是年已確認收入總額	0	301,169	301,169
已付股息	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇八年十二月三十一日	1,055,901	376,934	1,432,835

	股本	累計盈利	總額
	千元	千元	千元
<b>公司</b>			
於二〇〇七年四月一日	1,055,901	167,271	1,223,172
是期淨盈利	0	10,716	10,716
是期已確認收入總額	0	10,716	10,716
已付股息	0	(30,428)	(30,428)
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。

於二〇〇八年十二月三十一日，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

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內，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或審閱。然而，本集團的核數師已進行若干程序及查詢。現正進行審核，審核工作尚未完成。

## 3. 核數師報告書

不適用。

## 4. 編製基準

本集團於截至二〇〇八年十二月三十一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。

公布二〇〇八年九月的業績時，美國次按危機觸法之信貸緊縮，導致世界金融市場突然陷入嚴重低迷，各主要股票市場大受這次全球金融危機打擊，經濟動蕩。因此，本集團認為以「重估後資產淨值」釐定本集團於上市證券投資的公允市場價值是更合適的基準。

接近二〇〇八年第四季尾時，股票市場看來較前一季穩定。本集團的上市證券的買入價儘管仍屬低位，但已趨穩定。

鑒於上述原因，本集團已回復由買入報價來釐定其投資的公允價值。

## 6. 每股盈利

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間
每股基本盈利	8.44 仙	22.86 仙
每股攤薄盈利	8.44 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截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已發行的 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 十二月三十一日	二〇〇七年 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇七年 十二月三十一日
元	元	元	元
1.72	1.82	1.20	1.01

## 8. 業績評議

### 收入及盈利

因財政年度由三月三十一日更改為十二月三十一日，二〇〇八年財政年度涵蓋十二個月的期間，而上一個財政期間則涵蓋九個月的期間。由於所涵蓋的財政期間不同，這解釋了二〇〇八年財政年度收入和支出較高的原因。本公告並無呈報截至二〇〇八年十二月三十一日止第四季的業績，因為並無意義。

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本集團的收入及除稅後盈利分別為四億五千五百萬新加坡元及一億零一百萬新加坡元，較截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月分別增加 19% 及減少 63%。

收入增加主要因為由二〇〇八年財政年度內開始就 **Scotts Square** 已售單位確認所得收入所致。本集團亦分別按建築工程進度確認雅茂二期的收入以及海景華庭和都市名苑於二〇〇八年第二季和第三季落成時所確認的收入。此外，亦從會德豐廣場確認較高收入，這是由於續租租約和新租約訂定的租金水平較高所致。

年內本集團售出 13 個 **Scotts Square** 單位，每平方呎平均售價為 4,028 新加坡元，銷售額為五千四百萬新加坡元。此項目的總銷售額達九億零三百萬新加坡元。將逐步在賬項內確認此收入直至 **Scotts Square** 落成為止。

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的毛利率為 48%，而截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的毛利率則為 38%。毛利率上升主要由於 **Scotts Square** 有較高利潤所致，並在二〇〇八財政年度開始確認盈利。

本集團的投資物業會德豐廣場由一間獨立專業估值公司作出價值重估，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。

重估報告副本由二〇〇九年二月二十日起，為期三個月，在一般辦公時間內，於本公司的註冊辦事處（地址為新加坡 238880 烏節路 501 號會德豐廣場#11-01）可供查閱。

其它營業費用增加主要是於 **SC Global Developments Ltd**（「**SC Global**」）的投資的減值虧損一億二千萬新加坡元及於 **Hotel Properties Limited**（「**HPL**」）的投資的減值虧損八千萬新加坡元所致，該等減值虧損已於收益表內扣除。

財務費用減少是因為二〇〇八年財政年度借貸本金減少及利率較低所致。

所得稅抵免主要由於因新加坡稅務局裁決本集團出售 **Hamptons Group Limited** 乃屬資本性質，因此而撥回年前為出售 **Hamptons Group Limited** 所得收益的稅項撥備，及以往年度的稅項虧損（已獲新加坡稅務局裁定）用作抵銷本期稅項所致。

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** 和 **HPL** 的減值虧損二億新加坡元所造成的影響，本集團截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的除稅後盈利則為二億二千七百萬新加坡元，較截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月增加 108%。

## **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十二月三十一日的總資產為二十七億新加坡元，二〇〇七年十二月三十一日則為二十九億新加坡元。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所局部抵銷。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的資產回報為 3.8%（截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月：9.3%）。

## **股東權益**

二〇〇八年十二月三十一日的股東權益為二十一億新加坡元，二〇〇七年十二月三十一日則為二十二億新加坡元。二〇〇八年財政年度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。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股東權益回報為 4.9%（截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月：12.5%）。

## **借款**

本集團於二〇〇八年十二月三十一日的借款為三億九千二百萬新加坡元，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二〇〇八年財政年度內以銷售住宅項目及出租投資物業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 23.1% 下降至二〇〇八年十二月三十一日的 19.1%。

## **淨現金流量**

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，營業業務的淨現金流量為三億二千萬新加坡元，主要來自發展物業項目的銷售收益。投資業務方面，本集團因出售英國 Grosvenor Square 34 號收取了二千萬新加坡元，但於

SC Global 則額外投資了一千六百萬新加坡元。融資活動方面，償還借款淨額為一億一千二百萬新加坡元。

## 承擔

本集團興建發展物業及更新投資物業的未支付的承擔如下：

	集團	
	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
已簽約但未撥備	230,832	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收入如下：

	集團	
	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇七年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內	37,740	27,103
於一年後而在五年內	66,694	23,529
	104,434	50,632

一般租賃的初始合約期為兩年至四年。應收取的不可撤銷經營租賃租金並無將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估算在內。

## 物業評議

### 發展物業

不斷惡化的金融危機進一步削弱新加坡的住宅市場。根據已登記的樓宇買賣統計，二〇〇八年的交易量僅相當於去年 38,100 個單位的 35%。黃金地段的永久業權私人住宅公寓價格在二〇〇八年第四季加速下滑，跌幅為 14%，二〇〇八年第二季和第三季的價格跌幅則為 4.5%。

## **雅茂二期**

雅茂二期已全數售出，建築工程進度良好。一座和二座的鋼筋混凝土工程已分別施工至第三十層及第二十四層。預期於二〇一〇年取得臨時入伙紙。

## **Scotts Square**

截至二〇〇八年第四季底，該項目的單位已售出 70.4%，相當於可銷售淨面積的 77.2%，每平方呎平均售價為 3,994 新加坡元。

項目的地基工程預計於二〇〇九年年初完成，並已於二〇〇九年第一季開始按工程進度收取下一期 10% 的樓款。

本集團按照其會計政策已開始就已售單位確認盈利。項目預計於二〇一一年落成。

## **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。該項目預計在二〇一〇年開售，示範單位將設於項目的實景單位。建築物的鋼筋混凝土構架已興建至第三十六層。

## **Ardmore 3**

Ardmore 3 將是集團於阿摩園下一個豪華住宅項目。原有建築物已拆卸，鑒於目前市道低迷，集團正檢討興建方案。

## **投資物業**

### **寫字樓及零售市場**

寫字樓租金於二〇〇八年第四季下跌 6.5%，二〇〇八年全年則下跌 5.8%。甲級寫字樓租金於二〇〇八年第四季下跌 5% 至每平方呎 14.05 新加坡元，料於二〇〇九年進一步下滑至約每平方呎 10 新加坡元。

零售租金於二〇〇八年第四季下跌 0.6%，二〇〇八年全年則下跌 5.1%。三個位於烏節路的主要商場（ION Orchard、Orchard Central 及 Somerset Central）預計於二〇〇九年落成，令零售租戶更加抗拒進一步的租金上調。

## 會德豐廣場

會德豐廣場的承租率為 98.6%，截至二〇〇八年十二月三十一日的平均租金（寫字樓及零售）為每平方呎每月 10.81 新加坡元，較上一季高出 5.8%，此乃由於續租及新承租的租金較高所致。本集團繼續主要集中於保留和吸引優質租戶。二〇〇八年的續租率高企於 66.5%，並已以較高租金及上佳條件訂立租約取代遷出的租戶。

## 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

二〇〇九年，本集團將按建築工程進度繼續確認來自 **Scotts Square** 及雅茂二期的盈利。

雅茂二期已收取樓款 40% 至 45%，預期於二〇〇九年年底能達 60%。**Scotts Square** 則已於二〇〇九年第一季開始逐步收取樓款。

會德豐廣場的續租率高企，截至二〇〇九年目前為止，有 94% 零售租約及 85% 寫字樓租約已確定續約。預期連接會德豐廣場地庫二樓和 **ION Orchard** 地庫二樓的行人通道將於本年通行，料通行後可為商場平台帶來更多人流。

海景華庭及都市名苑皆已售罄，並已於二〇〇八年十二月取得法定竣工證明書。截至目前為止，本集團已全數確認該兩個項目的盈利，並已收取 93% 銷售收益。存放於新加坡法律學會的 5% 銷售收益預期將於二〇〇九年收取。料將於二〇〇九年取得分層業權證書，屆時會收取最後 2% 的銷售收益。

二〇〇九年一月，本集團收取了海景華庭和都市名苑的 8% 銷售收益，進一步增強其手頭現金至逾八億新加坡元，包括發展項目賬戶內約三億新加坡元。集團並將逐步收取 **Scotts Square** 和雅茂二期的樓款，以及會德豐廣場的租金，因此財政狀況維持強健，能隨時把握潛在投資良機。

## 11. 股息

	截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇七年 十二月三十一日止期間
股息名稱	擬派第一次及末期 (單層免稅)	第一次及末期 (單層免稅)
股息類型	現金	現金
股息率	6 仙	6 仙
股息(千元)	71,794	71,794
<b>全年股息總額(千元)</b>	<b>71,794</b>	<b>71,794</b>

該擬派末期股息如獲股東於二〇〇九年四月二十七日舉行的股東週年大會上批准，將於二〇〇九年五月二十二日派發予在二〇〇九年五月六日下午五時正名列股東登記冊內的股東。

## 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 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間
	千元	千元	千元	千元
地產發展	410,848	325,623	181,357	96,300
地產投資	37,655	24,618	116,038	218,069
其它業務	6,132	30,646	(197,178)	21,803
<b>總額</b>	<b>454,635</b>	<b>380,887</b>	<b>100,217</b>	<b>336,172</b>

### 13. 分部業績評議

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的地產發展的收入及盈利增加，主要因為是年開始就 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年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（「HPL」）及 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）所得的股息收入較低所致。其它業務錄得虧損主要由於 SC Global 及 HPL 的投資減值虧損已計入收益表內所致。

### 14. 上半年及下半年集團除稅後收入及盈利分析

	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度	截至 二〇〇七年 十二月三十一日 止期間	變動
	千元	千元	%
收入			
- 上半年	152,659	191,555	-20.3
- 下半年	301,976	189,332	59.5
總收入	454,635	380,887	19.4
除稅後盈利			
- 上半年	32,121	55,950	-42.6
- 下半年	68,828	217,542	-68.4
除稅後盈利總額	100,949	273,492	-63.1

由於財政年度終結日更改，截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的下半年包括三個月業績（二〇〇七年十月至十二月）。

承董事會命

公司秘書  
陳凌凌

二〇〇九年二月二十日