

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二〇〇九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)(i)	綜合收益表	2
1(a)(ii)	綜合全面收益表	3
1(a)(iii)	綜合收益表附註	4
1(b)(i)	財務狀況表	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	13
7	每股資產淨值	14
8	業績評議	14
9	預測聲明	18
10	是年前景	18
11	股息	19
12	經營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)(i) 綜合收益表

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元	%	千元	千元	%
收入	78,393	87,861	(10.8)	163,471	152,659	7.1
銷售成本	(41,674)	(54,447)	(23.5)	(89,262)	(98,008)	(8.9)
毛利	36,719	33,414	9.9	74,209	54,651	35.8
其它收入						
－投資物業之 公允價值變動	0	89,646	(100.0)	0	89,546	(100.0)
－其它	504	489	3.1	1,162	3,496	(66.8)
	504	90,135	(99.4)	1,162	93,042	(98.8)
銷售及推銷費用	(53)	(105)	(49.5)	(118)	(141)	(16.3)
行政及公司費用	(1,259)	(1,168)	7.8	(3,730)	(3,448)	8.2
其它營業費用						
－投資之減值虧損	0	(85,371)	(100.0)	(23,274)	(85,371)	(72.7)
－其它	(1,061)	(39)	無意義	(1,504)	(512)	無意義
	(1,061)	(85,410)	(98.8)	(24,778)	(85,883)	(71.1)
營業盈利	34,850	36,866	(5.5)	46,745	58,221	(19.7)
財務費用	(176)	(475)	(62.9)	(519)	(1,088)	(52.3)
除稅前盈利	34,674	36,391	(4.7)	46,226	57,133	(19.1)
所得稅支出	(5,809)	(21,128)	(72.5)	(7,527)	(25,012)	(69.9)
是期盈利	28,865	15,263	89.1	38,699	32,121	20.5

1(a)(ii) 綜合全面收益表

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
是期盈利	28,865	15,263	89.1	38,699	32,121	20.5
其它全面收益：						
可供出售金融資產						
—公允價值淨額變動	117,789	(9,539)	無意義	117,789	(199,228)	無意義
—撥往收益表之 公允價值淨額變動	0	85,371	(100.0)	0	85,371	(100.0)
綜合海外附屬公司 所產生的匯兌差額	1	0	不適用	2	0	不適用
其它全面收益的 組成部分的所得稅	0	545	(100.0)	0	24,709	(100.0)
是期其它全面收益(除稅後)	117,790	76,377	54.2	117,791	(89,148)	232.1
是期全面收益總額	146,655	91,640	60.0	156,490	(57,027)	374.4

其它全面收益的每個組成部分的稅務影響：

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
綜合海外附屬公司 所產生的匯兌差額						
除稅前	1	0	不適用	2	0	不適用
稅項支出	0	0	不適用	0	0	不適用
除稅後	1	0	不適用	2	0	不適用
可供出售金融資產						
除稅前	117,789	75,832	55.3	117,789	(113,857)	203.5
稅項利益	0	545	(100.0)	0	24,709	(100.0)
除稅後	117,789	76,377	54.2	117,789	(89,148)	232.1

1(a)(iii) 綜合收益表附註

是期盈利的計算已扣除或（計入）下列項目：

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
利息收入	(441)	(550)	(19.8)	(949)	(1,279)	(25.8)
匯兌淨盈利	(1)	(4)	(75.0)	0	0	不適用
出售物業、廠房及 設備之虧損／（盈利）	0	72	(100.0)	0	(2,124)	(100.0)
其它	(62)	(7)	785.7	(213)	(93)	129.0
其它收入－其它	(504)	(489)	3.1	(1,162)	(3,496)	(66.8)
投資物業之公允價值變動	949	0	不適用	1,340	0	不適用
投資之股息收入	(1,009)	(6,132)	(83.5)	(1,009)	(6,132)	(83.5)
物業、廠房及設備折舊	58	51	13.7	117	101	15.8
匯兌淨虧損	0	0	不適用	0	435	(100.0)
利息支出	169	470	(64.0)	502	1,078	(53.4)
以往年度稅項撥備 之低估／（高估）	8	68	(88.2)	(4,318)	72	無意義

1(b)(i) 財務狀況表

	集團		公司	
	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元	千元	千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,116	125,551	1,002	125,439
投資物業	918,241	790,000	128,241	0
應收附屬公司款項	0	0	461,544	573,810
於附屬公司的權益	0	0	232,822	227,830
於一間聯營公司的權益	7	7	0	0
投資	236,877	142,363	0	0
其它非流動資產	524	524	524	524
	1,156,765	1,058,445	824,133	927,603
流動資產				
發展物業	660,736	693,041	168,058	235,196
貿易及應收賬項	37,335	148,405	10,021	13
應收附屬公司款項	0	0	193,684	695
應收連繫公司款項	27	49	27	44
其它應收賬項	2,150	1,547	530	278
現金及現金等值	774,964	756,677	601,522	572,044
	1,475,212	1,599,719	973,842	808,270
總資產	2,631,977	2,658,164	1,797,975	1,735,873
公司股東應佔權益				
股本	1,055,901	1,055,901	1,055,901	1,055,901
儲備	1,082,398	997,702	301,472	376,934
權益總額	2,138,299	2,053,603	1,357,373	1,432,835
非流動負債				
付息負債	297,432	297,138	194,852	193,390
遞延稅項負債	91,309	78,270	9,968	529
	388,741	375,408	204,820	193,919
流動負債				
貿易應付賬項	56,593	54,661	7,949	6,848
其它應付賬項	20,762	22,955	3,390	6,865
應付附屬公司款項	0	0	224,443	95,406
付息負債	0	95,000	0	0
本期應付稅項	27,582	56,537	0	0
	104,937	229,153	235,782	109,119
總負債	493,678	604,561	440,602	303,038
權益及負債總額	2,631,977	2,658,164	1,797,975	1,735,873

財務狀況評議

集團

物業、廠房及設備減少一億二千四百萬新加坡元主要因為本集團已採用於二〇〇九年一月一日生效的財務報告準則第 40 號「投資物業」的修訂而把發展中物業重新分類為投資物業所致。

投資物業增加一億二千八百萬新加坡元主要因為如上文所解釋，發展中物業被重新分類為投資物業所致。

投資增加九千五百萬新加坡元主要因為本集團於 Hotel Properties Limited（「HPL」）及 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）的投資的市值增加所致。二千三百萬新加坡元的減值虧損已於截至二〇〇九年三月三十一日止第一季的收益表內扣除，而隨後一億一千八百萬新加坡元的市值增加則已計入截至二〇〇九年六月三十日止第二季的公允價值儲備內。

發展物業減少三千二百萬新加坡元主要因為出售發展物業項目 Scotts Square 和雅茂二期而按工程進度逐步收取樓款所致，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。

貿易及應收賬項減少一億一千一百萬新加坡元主要因為上一個財政年度完結時按工程進度收取的應收樓款及應收賬項較高而該等樓款隨後於本財政期間收取所致。

儲備增加八千五百萬新加坡元主要由於本集團於 HPL 及 SC Global 的投資的市值增加以及於本期確認的盈利所致，這又因支付股息而被局部抵銷。

付息負債減少九千五百萬新加坡元主要因為償還一項已到期的銀行貸款所致。

遞延稅項負債增加一千三百萬新加坡元主要因為就雅茂二期及 Scotts Square 所確認的盈利增加，以及使用集團總體的稅務虧損而享有的稅項寬免，而撥出稅務虧損的公司則需確認遞延稅項負債所致。惟自二〇一〇年課稅年度開始公司所得稅稅率由 18% 下調至 17% 令遞延稅項負債有所調整，這局部抵銷了遞延稅項負債的增加。

本期應付稅項減少二千九百萬新加坡元主要因為支付二〇〇九年課稅年度的所得稅，以及使用集團總體的稅務虧損而享有的稅項寬免，而使用集團稅務虧損的受讓公司則可減少其本期應付稅項所致。

公司

物業、廠房及設備減少一億二千四百萬新加坡元主要因為本集團已採用於二〇〇九年一月一日生效的財務報告準則第 40 號「投資物業」的修訂而把發展中物業重新分類為投資物業所致。

投資物業增加一億二千八百萬新加坡元主要因為如上文所解釋，發展中物業被重新分類為投資物業所致。

應收附屬公司款項增加八千一百萬新加坡元主要因為一間附屬公司以公司之間的貸款償還其銀行貸款所致。

發展物業減少六千七百萬新加坡元主要因為出售發展物業項目 **Scotts Square** 而按工程進度逐步收取樓款所致，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。

現金增加二千九百萬新加坡元主要由於收取出售 **Scotts Square** 項目的銷售收益及附屬公司將盈餘資金調回本公司所致，這又因支付股息及建築費用而被局部抵銷。

儲備減少七千五百萬新加坡元主要因為支付股息所致。

遞延稅項負債增加九百萬新加坡元主要因為使用集團總體的稅務虧損而享有的稅項寬免，而撥出稅務虧損的公司則需確認遞延稅項負債所致。就 **Scotts Square** 所確認的盈利增加亦是導致遞延稅項負債增加的原因。惟自二〇一〇年課稅年度開始公司所得稅稅率由 18% 下調至 17% 令遞延稅項負債有所調整，這局部抵銷了遞延稅項負債的增加。

應付附屬公司款項增加一億二千九百萬新加坡元主要因為附屬公司將盈餘資金調回本公司所致。

1(b)(ii) 借款

	集團	
	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內償還： 付息負債(無抵押)	0	95,000
	0	95,000
於一年後而在五年內償還： 付息負債(有抵押)	297,432	297,138
	297,432	297,138

有抵押付息負債一般以本集團於新加坡的發展物業及投資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	
	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
發展物業	380,775	446,104
投資物業	128,241	0
物業、廠房及設備(發展中物業)	0	124,323
	509,016	570,427

1(c) 綜合現金流量表

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
營業業務				
是期盈利	28,865	15,263	38,699	32,121
調整：				
所得稅支出	5,809	21,128	7,527	25,012
物業、廠房及設備折舊	58	51	117	101
匯兌虧損	1	0	2	0
出售物業、廠房及 設備之虧損／（盈利）	1	72	1	(2,124)
利息支出	169	470	502	1,078
利息收入	(441)	(550)	(949)	(1,279)
投資物業之公允價值變動	949	(89,646)	1,340	(89,546)
投資之減值虧損	0	85,371	23,274	85,371
投資之股息收入	(1,009)	(6,132)	(1,009)	(6,132)
營運資金變動前的營業盈利	34,402	26,027	69,504	44,602
營運資金的變動：				
發展物業	3,621	265,655	33,392	280,575
貿易及應收賬項	42,334	(93,821)	111,070	(56,000)
應收連繫公司款項	10	(11)	23	5
其它應收賬項	(26)	(748)	(294)	(1,074)
貿易應付賬項	1,435	14,738	1,933	5,739
其它應付賬項	(3,971)	(3,778)	(2,163)	(4,456)
營業所得現金	77,805	208,062	213,465	269,391
已收利息	546	1,101	1,303	2,735
已付所得稅	(23,011)	(781)	(23,442)	(1,051)
已付股息	(71,794)	(71,794)	(71,794)	(71,794)
營業業務所得現金流量	(16,454)	136,588	119,532	199,281

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
投資業務				
銷售物業、廠房及 設備所得（附註 1）	0	(72)	0	19,494
購置物業、廠房及設備	(1)	(5,006)	(51)	(8,023)
投資物業之支出	(3,038)	(355)	(4,965)	(455)
購入投資	0	0	0	(10,762)
已收股息	1,009	6,132	1,009	6,132
投資業務所得現金流量	(2,030)	699	(4,007)	6,386
融資活動				
償還銀行借款	(95,000)	(33,000)	(95,000)	(41,000)
新增銀行借款	1,341	1,366	1,341	2,666
財務費用	(848)	(1,753)	(3,579)	(4,273)
融資活動所得現金流量	(94,507)	(33,387)	(97,238)	(42,607)
現金及現金等值 （減少）／增加淨額	(112,991)	103,900	18,287	163,060
期初現金及現金等值	873,187	613,083	741,909	553,923
期末現金及現金等值（附註 2）	760,196	716,983	760,196	716,983

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

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止	截至 二〇〇九年 六月三十日 止	截至 二〇〇八年 六月三十日 止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
附註 2				
現金流量表內之現金及現金等值	760,196	716,983	760,196	716,983
加：已抵押存款	14,768	3,801	14,768	3,801
財務狀況表內之現金及現金等值	774,964	720,784	774,964	720,784

1(d)(i)綜合權益轉變報表

	股本	匯兌波動	公允價值	累計盈利	總額
	千元	千元	千元	千元	千元
集團					
於二〇〇九年四月一日	1,055,901	(3)	0	1,007,540	2,063,438
截至二〇〇九年六月三十日止期間 之權益變動：					
是期全面收益總額	0	1	117,789	28,865	146,655
已付股息	0	0	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇九年六月三十日	1,055,901	(2)	117,789	964,611	2,138,299

	股本	匯兌波動	公允價值	累計盈利	總額
	千元	千元	千元	千元	千元
集團					
於二〇〇八年四月一日	1,055,901	0	(7,895)	985,409	2,033,415
截至二〇〇八年六月三十日止期間 之權益變動：					
是期全面收益總額	0	0	76,377	15,263	91,640
已付股息	0	0	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇八年六月三十日	1,055,901	0	68,482	928,878	2,053,261

	股本	累計盈利	總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇九年四月一日	1,055,901	363,756	1,419,657
截至二〇〇九年六月三十日止期間 之權益變動：			
是期全面收益總額	0	9,510	9,510
已付股息	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇九年六月三十日	1,055,901	301,472	1,357,373

	股本	累計盈利	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
截至二〇〇八年六月三十日止期間 之權益變動：			
是期全面收益總額	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

1(d)(ii)股本

自上一個截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度以來，本公司的已發行及實收股本並無任何變動（1,196,559,876 股股份）。

於二〇〇九年六月三十日，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（二〇〇八年六月三十日：無）。

1(e) 購買股份

截至二〇〇九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

該等數字尚未經由核數師審核，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 部分的財務資料，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 部分所披露者外，本集團於截至二〇〇九年六月三十日止的財務報表所採用的會計政策及計算方法，與本集團於二〇〇八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

於本期間內，本集團採用了新訂／經修訂的財務報告準則及財務報告準則詮釋，該等準則及詮釋在二〇〇九年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團已遵照相關的財務報告準則及財務報告準則詮釋內的過渡條文的規定，對本集團的會計政策作出變動。

以下為與本集團相關的新訂或經修訂的財務報告準則：

財務報告準則第 1 號（二〇〇八年修訂）	財務報表之呈報
財務報告準則第 107 號之修訂	金融工具：披露 — 改進金融工具之披露
財務報告準則第 108 號	經營分部
財務報告準則第 40 號之改進	投資物業

本集團採用上述財務報告準則，並無導致本集團須對其會計政策作出重大變動，亦無對本集團的財務報表造成重大影響。

6. 每股盈利

	截至 二〇〇九年 六月三十日止	截至 二〇〇八年 六月三十日止	截至 二〇〇九年 六月三十日止	截至 二〇〇八年 六月三十日止
	季度		期間	
每股基本盈利	2.41 仙	1.27 仙	3.23 仙	2.68 仙
每股攤薄盈利	2.41 仙	1.27 仙	3.23 仙	2.68 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截至二〇〇九年六月三十日止第二季及期間已發行的 1,196,559,876 股（二〇〇八年：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	
二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
元	元	元	元
1.79	1.72	1.13	1.20

8. 業績評議

收入及盈利

截至二〇〇九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七千八百萬新加坡元及二千九百萬新加坡元，較去年同期分別減少 11% 及增加 89%。

截至二〇〇九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一億六千三百萬新加坡元及三千九百萬新加坡元，較去年同期分別增加 7% 及增加 21%。

截至二〇〇九年六月三十日止第二季的收入減少，是因為都市名苑和海景華庭已分別於二〇〇八年第二季和第三季落成，以致本期並無再就這兩個項目確認任何收入所致。截至二〇〇九年六月三十日止六個月的收入增加主要由於就雅茂二期按建築工程進度所確認的收入較高，以及由二〇〇八年第三季開始確認 **Scotts Square** 的收入所致。

截至二〇〇九年六月三十日止第二季及六個月的毛利率分別為 47% 及 45%，而去年同期的毛利率則分別為 38% 及 36%。毛利率上升主要由於在二〇〇八年財政年度第三季開始確認盈利的 **Scotts Square** 之利潤較高所致。

截至二〇〇八年六月三十日止第二季及六個月的其它收入較高，主要因為本集團的投資物業會德豐廣場的公允價值增加所致。

截至二〇〇九年六月三十日止第二季及六個月的其它營業費用減少，主要因為本集團的股票投資於該季度及該期間分別並無錄得減值虧損及錄得較低的減值虧損所致。

財務費用減少是因為二〇〇九年的借貸本金減少及利率較低所致。

所得稅支出減少主要由於應課稅利潤較低及自二〇一〇年課稅年度開始公司所得稅稅率由 18% 下調至 17% 而導致過往年度遞延稅項撥備高估所致。

若不計入截至二〇〇九年六月三十日止第二季及六個月分別為無（二〇〇八年：八千五百萬新加坡元）及二千三百萬新加坡元（二〇〇八年：八千五百萬新加坡元）的投資減值虧損以及截至二〇〇八年六月三十日止第二季及六個月的除稅後公允價值收益七千三百萬新加坡元所造成的影響，本集團截至二〇〇九年六月三十日止第二季及六個月的除稅後盈利則分別為二千九百萬新加坡元及六千二百萬新加坡元，較去年同期分別增加 8% 及 42%。

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

本集團於二〇〇九年六月三十日的總資產為二十六億新加坡元，而二〇〇八年十二月三十一日的總資產則為二十七億新加坡元。截至二〇〇九年六月三十日止六個月的資產回報為 1.5%（截至二〇〇八年六月三十日止六個月：1.2%）。

股東權益

二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日的股東權益皆為二十一億新加坡元。截至二〇〇九年六月三十日止六個月的股東權益回報為 1.8%（截至二〇〇八年六月三十日止六個月：1.6%）。

借款

本集團於二〇〇九年六月三十日的借款為二億九千七百萬新加坡元，而二〇〇八年十二月三十一日的借款則為三億九千二百萬新加坡元。借款較少主要因為於本財政期間償還一項無抵押借款所致。負債與權益比率由二〇〇八年十二月三十一日的 19.1% 下降至二〇〇九年六月三十日的 13.9%。

淨現金流量

截至二〇〇九年六月三十日止六個月，營業業務的淨現金流量為一億二千萬新加坡元，主要來自發展物業項目的銷售收益。投資業務方面，本集團就興建 Scotts Square 商場支付了四百萬新加坡元。融資活動方面，償還借款淨額為九千四百萬新加坡元。

承擔

本集團就有關興建發展物業及更新投資物業尚餘的承擔如下：

	集團	
	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
已簽約但未撥備	192,154	230,832

本集團於本財政期間內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	
	二〇〇九年 六月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內	39,294	37,740
於一年後而在五年內	59,303	66,694
	98,597	104,434

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及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

據新加坡市區重建局二〇〇九年第二季的初步統計數據，私人住宅價格的下跌趨勢持續，跌幅為 5.9%，上一季則下跌 14.1%。然而市場氣氛已於近日好轉，第二季售出 4,714 個新單位，超出二〇〇八年全年合共售出的 4,264 個單位。

雅茂二期

雅茂二期已全數售出，建築工程進度良好。一座的天花工程已施工至中層樓層，而二座的磚牆工程亦已施工至第三十六層，下一個階段將會進行天花工程。現正收取樓款。

Scotts Square

截至二〇〇九年第二季，Scotts Square 已售出 70.4%（即 238 個單位），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。最低及最高售價分別為每平方呎 3,620 新加坡元及每平方呎 4,611 新加坡元。

Scotts Wing 及 Orchard Wing 的地基工程已完成，現正收取樓款。

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，每個單位佔該項目的一整個樓層並擁有私人電梯廳。該項目預計於二〇一〇年上半年落成。天花工程已施工至第三十層。

Ardmore 3

Ardmore 3 將為本集團於阿摩園的下一個豪華住宅項目。本集團目前正檢討興建方案，預計項目的打樁工程將於二〇一〇年展開。

投資物業

寫字樓及零售市場

金融危機持續，二〇〇九年第二季簽訂的寫字樓新租約有限。由於租戶抗拒搬遷及投放資本支出以設立新辦公室，大部分租務活動集中於續租方面。

預測未來四年將有大量新寫字樓供應，達八百六十萬平方呎，或每年二百一十五萬平方呎。加上寫字樓需求疲弱，料寫字樓租金將在是年餘下時間作出整固。

新加坡零售銷售經歷自一九九九年以來的最大跌幅。二〇〇九年四月的零售銷售較去年同月下跌 11.7%。二〇〇九年四月到訪新加坡的旅客持續減少，較二〇〇八年四月下跌 6.1%。H1N1 流感病毒全球爆發進一步打擊到訪旅客數目。

消費意欲將繼續疲弱，若經濟持續呆滯，則零售商將因此而維持審慎態度。租務市場需求疲弱，加上烏節路一帶的新商場互相競爭租戶，將進一步對租金構成下調壓力。

會德豐廣場

會德豐廣場的承租率為 99.7%，截至二〇〇九年六月三十日的平均每月租金（寫字樓及零售）為每平方呎 12.01 新加坡元，增加 7.1%，遠較上一季的數字為高，此乃由於在較早前市道較佳的情況下所議定的續租及新承租的租金較高所致。

二〇〇九年寫字樓續租方面，已有 88.6% 租戶確定續租其於會德豐廣場的單位。

二〇〇九年零售續租方面，則有 95% 租戶確定續租其單位。

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

於本財政年度，本集團將按建築工程進度繼續確認來自發展物業項目雅茂二期及 Scotts Square 的盈利。

本集團繼續按工程進度逐步收取雅茂二期和 Scotts Square 的樓款。

去年落成的都市名苑已取得分層業權證書，本集團將於是年下半年收取最後 7% 的銷售收益。

本集團預期會德豐廣場會因續租率及新承租率較高而產生理想的經常性收入。

本集團憑藉強勁的現金狀況，有信心尋求良好投資及發展的機遇。

11. 股息

董事不建議就截至二〇〇九年六月三十日止第二季派發任何中期股息（二〇〇八年六月三十日：無）。

附加資料

12. 經營分部收入及盈利分析

本集團包括下列主要經營分部：

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	
	截至二〇〇九年 六月三十日止	截至二〇〇八年 六月三十日止	截至二〇〇九年 六月三十日止	截至二〇〇八年 六月三十日止
	季度		季度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	66,127	72,373	26,026	20,071
地產投資	11,257	9,356	8,514	96,583
其它業務	1,009	6,132	310	(79,788)
總額	78,393	87,861	34,850	36,866

	集團			
	收入		營業盈利	
	截至二〇〇九年 六月三十日止	截至二〇〇八年 六月三十日止	截至二〇〇九年 六月三十日止	截至二〇〇八年 六月三十日止
	期間		期間	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	140,569	128,460	54,469	34,791
地產投資	21,893	18,067	16,948	102,961
其它業務	1,009	6,132	(24,672)	(79,531)
總額	163,471	152,659	46,745	58,221

13. 分部業績評議

截至二〇〇九年六月三十日止第二季的地產發展收入減少，是因為都市名苑和海景華庭已分別於二〇〇八年第二季和第三季落成，以致本期並無再就這兩個項目確認任何收入所致。截至二〇〇九年六月三十日止六個月的收入增加主要由於就雅茂二期按建築工程進度所確認的收入較高，以及由二〇〇八年第三季開始確認 Scotts Square 的收入所致。

地產投資收入增加主要因為租金水平上升和出租率較高所致。盈利減少主要因為本期間內並無公允價值盈利所致。

其它業務的收入減少主要因為是期來自 Hotel Properties Limited（「HPL」）的股息收入較低，而 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）則無股息貢獻所致。其它業務錄得虧損主要因為在 SC Global 及 HPL 的投資的減值虧損已計入二〇〇九年第一季的收益表內所致。二〇〇八年錄得的虧損主要涉及於 SC Global 的投資的減值虧損。

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，會致使截至二〇〇九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

二〇〇九年八月十二日