

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)(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 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
收入	133,077	229,533	(42.0)	296,548	382,192	(22.4)
銷售成本	(68,725)	(97,071)	(29.2)	(157,987)	(195,079)	(19.0)
毛利	64,352	132,462	(51.4)	138,561	187,113	(25.9)
其它收入						
－投資物業之 公允價值變動	0	(448)	(100.0)	0	89,098	(100.0)
－其它	377	728	(48.2)	1,539	4,224	(63.6)
	377	280	34.6	1,539	93,322	(98.4)
銷售及推銷費用	(25)	(49)	(49.0)	(143)	(190)	(24.7)
行政及公司費用	(1,960)	(2,671)	(26.6)	(5,690)	(6,119)	(7.0)
其它營業費用						
－投資之減值虧損	0	0	不適用	(23,274)	(85,371)	(72.7)
－其它	(369)	(283)	無意義	(1,873)	(795)	無意義
	(369)	(283)	無意義	(25,147)	(86,166)	(70.8)
營業盈利	62,375	129,739	(51.9)	109,120	187,960	(41.9)
財務費用	(11)	(408)	(97.3)	(530)	(1,496)	(64.6)
除稅前盈利	62,364	129,331	(51.8)	108,590	186,464	(41.8)
所得稅（支出）／抵免	(8,104)	3,336	342.9	(15,631)	(21,676)	(27.9)
是期盈利	54,260	132,667	(59.1)	92,959	164,788	(43.6)

1(a)(ii) 綜合全面收益表

	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
是期盈利	54,260	132,667	(59.1)	92,959	164,788	(43.6)
其它全面收益：						
可供出售金融資產						
—公允價值淨額變動	100,485	0	不適用	218,274	(199,228)	209.6
—撥往收益表之 公允價值淨額變動	0	0	不適用	0	85,371	(100.0)
綜合海外附屬公司 所產生的匯兌差額	(2)	0	不適用	0	0	不適用
其它全面收益的 組成部分的所得稅	0	0	不適用	0	24,709	(100.0)
是期其它全面收益(除稅後)	100,483	0	不適用	218,274	(89,148)	344.8
是期全面收益總額	154,743	132,667	16.6	311,233	75,640	311.5

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 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 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	(2)	0	不適用	0	0	不適用
稅項支出	0	0	不適用	0	0	不適用
除稅後	(2)	0	不適用	0	0	不適用
可供出售金融資產						
除稅前	100,485	0	不適用	218,274	(113,857)	291.7
稅項利益	0	0	不適用	0	24,709	(100.0)
除稅後	100,485	0	不適用	218,274	(89,148)	344.8

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 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	變動
	季度			期間		
	千元	千元		%	千元	
利息收入	(371)	(680)	(45.4)	(1,320)	(1,959)	(32.6)
匯兌淨盈利	(2)	0	不適用	(2)	0	不適用
出售物業、廠房及 設備之盈利	0	(28)	(100.0)	0	(2,152)	(100.0)
其它	(4)	(20)	(80.0)	(217)	(113)	92.0
其它收入－其它	(377)	(728)	(48.2)	(1,539)	(4,224)	(63.6)
投資物業之公允價值變動	367	448	(18.1)	1,707	(89,098)	101.9
投資之股息收入	0	0	不適用	(1,009)	(6,132)	(83.5)
物業、廠房及設備折舊	58	54	7.4	175	155	12.9
匯兌淨虧損	0	3	(100.0)	0	438	(100.0)
撇銷投資物業中的 固定裝置、廠房及設備	0	164	(100.0)	0	164	(100.0)
利息支出	0	402	(100.0)	502	1,480	(66.1)
以往年度稅項撥備之高估	(1,604)	(24,120)	(93.3)	(5,922)	(24,048)	(75.4)

1(b)(i) 財務狀況表

	集團		公司	
	二〇〇九年 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 九月三十日	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	1,083	125,551	973	125,439
投資物業	920,268	790,000	130,268	0
應收附屬公司款項	0	0	468,997	573,810
於附屬公司的權益	0	0	232,970	227,830
於一間聯營公司的權益	7	7	0	0
投資	337,362	142,363	0	0
其它非流動資產	540	524	540	524
	1,259,260	1,058,445	833,748	927,603
流動資產				
發展物業	693,457	693,041	191,136	235,196
貿易及應收賬項	22,719	148,405	8,987	13
應收附屬公司款項	0	0	195,804	695
應收連繫公司款項	22	49	19	44
其它應收賬項	1,337	1,547	345	278
現金及現金等值	732,980	756,677	532,030	572,044
	1,450,515	1,599,719	928,321	808,270
總資產	2,709,775	2,658,164	1,762,069	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	1,237,141	997,702	319,134	376,934
權益總額	2,293,042	2,053,603	1,375,035	1,432,835
非流動負債				
付息負債	231,561	297,138	128,757	193,390
遞延稅項負債	99,411	78,270	13,096	529
	330,972	375,408	141,853	193,919
流動負債				
貿易應付賬項	57,830	54,661	9,476	6,848
其它應付賬項	23,356	22,955	5,120	6,865
應付附屬公司款項	0	0	230,585	95,406
付息負債	0	95,000	0	0
本期應付稅項	4,575	56,537	0	0
	85,761	229,153	245,181	109,119
總負債	416,733	604,561	387,034	303,038
權益及負債總額	2,709,775	2,658,164	1,762,069	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。

投資物業增加一億三千萬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。

投資增加一億九千五百萬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。為數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，而隨後於二〇〇九年四月一日至二〇〇九年九月三十日期間的二億一千八百萬新加坡元的市值增加則已計入公允價值儲備內。

貿易及應收賬項減少一億二千六百萬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應收樓款隨後於本財政期間收取所致。

儲備增加二億三千九百萬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。

付息負債減少一億六千一百萬新加坡元主要因為償還一項到期的銀行借款及利用銷售收益為一項銀行借款提早作出部分還款所致。

遞延稅項負債增加二千一百萬新加坡元主要因為就雅茂二期及 Scotts Square 所確認的盈利增加、就烏節景園所確認的盈利，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。

本期應付稅項減少五千二百萬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。

投資物業增加一億三千萬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九千萬新加坡元主要因為一間附屬公司以公司之間的借款償還其銀行借款所致。

發展物業減少四千四百萬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。

現金減少四千萬新加坡元主要因為支付股息、為一項銀行借款提早作出部分還款及支付 **Scotts Square** 的建築費用所致，這又因收取出售 **Scotts Square** 項目的銷售收益及附屬公司將盈餘資金調回本公司而被局部抵銷。

儲備減少五千八百萬新加坡元主要因為支付股息所致，這又因本期所確認的盈利而被局部抵銷。

付息負債減少六千五百萬新加坡元主要因為利用銷售收益為一項銀行借款提早作出部分還款所致。

遞延稅項負債增加一千三百萬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。

應付附屬公司款項增加一億三千五百萬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 九月三十日	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)	231,561	297,138
	231,561	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 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
發展物業	405,111	446,104
投資物業	130,268	0
物業、廠房及設備(發展中物業)	0	124,323
	535,379	570,427

1(c) 綜合現金流量表

	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
營業業務				
是期盈利	54,260	132,667	92,959	164,788
調整：				
所得稅支出／（抵免）	8,104	(3,336)	15,631	21,676
物業、廠房及設備折舊	58	54	175	155
匯兌盈利	(2)	0	0	0
出售物業、廠房及 設備之虧損／（盈利）	3	(28)	4	(2,152)
撤銷投資物業中的 固定裝置、廠房及設備	0	164	0	164
利息支出	0	402	502	1,480
利息收入	(371)	(680)	(1,320)	(1,959)
投資物業之公允價值變動	367	448	1,707	(89,098)
投資之減值虧損	0	0	23,274	85,371
投資之股息收入	0	0	(1,009)	(6,132)
營運資金變動前的營業盈利	62,419	129,691	131,923	174,293
營運資金的變動：				
發展物業	(31,961)	16,239	1,431	296,814
貿易及應收賬項	14,616	(135,891)	125,686	(191,891)
應收連繫公司款項	4	(3)	27	2
其它應收賬項	603	(615)	309	(1,689)
貿易應付賬項	1,236	(40)	3,169	5,699
其它應付賬項	2,598	4,075	435	(381)
營業所得現金	49,515	13,456	262,980	282,847
已收利息	581	902	1,884	3,637
已付所得稅	(23,010)	(780)	(46,452)	(1,831)
已付股息	0	0	(71,794)	(71,794)
營業業務所得現金流量	27,086	13,578	146,618	212,859

	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 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	0	27	0	19,521
購置物業、廠房及設備	(44)	(934)	(95)	(8,957)
投資物業之支出	(2,269)	(611)	(7,234)	(1,066)
購入投資	0	(262)	0	(11,024)
已收股息	0	0	1,009	6,132
投資業務所得現金流量	(2,313)	(1,780)	(6,320)	4,606
融資活動				
償還銀行借款	(67,000)	(9,500)	(162,000)	(50,500)
新增銀行借款	845	1,947	2,186	4,613
財務費用	(602)	(1,456)	(4,181)	(5,729)
已抵押存款	0	2,601	0	2,601
融資活動所得現金流量	(66,757)	(6,408)	(163,995)	(49,015)
現金及現金等值 (減少) / 增加淨額	(41,984)	5,390	(23,697)	168,450
期初現金及現金等值	760,196	716,983	741,909	553,923
期末現金及現金等值 (附註 1)	718,212	722,373	718,212	722,373

	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止	截至 二〇〇九年 九月三十日 止	截至 二〇〇八年 九月三十日 止
	季度		期間	
	千元	千元	千元	千元
附註 1				
現金流量表內之現金及現金等值	718,212	722,373	718,212	722,373
加：已抵押存款	14,768	1,200	14,768	1,200
財務狀況表內之現金及現金等值	732,980	723,573	732,980	723,573

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 儲備 千元	累計盈利 千元	總額 千元
集團					
於二〇〇九年七月一日	1,055,901	(2)	117,789	964,611	2,138,299
截至二〇〇九年九月三十日止期間 之權益變動：					
是期全面收益總額	0	(2)	100,485	54,260	154,743
於二〇〇九年九月三十日	1,055,901	(4)	218,274	1,018,871	2,293,042

	股本 千元	匯兌波動 儲備 千元	公允價值 儲備 千元	累計盈利 千元	總額 千元
集團					
於二〇〇八年七月一日	1,055,901	0	68,482	928,878	2,053,261
截至二〇〇八年九月三十日止期間 之權益變動：					
是期全面收益總額	0	0	0	132,667	132,667
於二〇〇八年九月三十日	1,055,901	0	68,482	1,061,545	2,185,928

	股本	累計	總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇九年七月一日	1,055,901	301,472	1,357,373
截至二〇〇九年九月三十日止期間 之權益變動：			
是期全面收益總額	0	17,662	17,662
於二〇〇九年九月三十日	1,055,901	319,134	1,375,035

	股本	累計	總額
	千元	(虧損)／盈利 千元	千元
公司			
於二〇〇八年七月一日	1,055,901	(2,485)	1,053,416
截至二〇〇八年九月三十日止期間 之權益變動：			
是期全面收益總額	0	415,242	415,242
於二〇〇八年九月三十日	1,055,901	412,757	1,468,658

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（二〇〇八年九月三十日：無）。

1(e) 購買股份

截至二〇〇九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九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 九月三十日止	截至 二〇〇八年 九月三十日止	截至 二〇〇九年 九月三十日止	截至 二〇〇八年 九月三十日止
	季度		期間	
每股基本盈利	4.54 仙	11.09 仙	7.77 仙	13.77 仙
每股攤薄盈利	4.54 仙	11.09 仙	7.77 仙	13.77 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九月三十日止第三季及期間已發行的 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 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
元	元	元	元
1.92	1.72	1.15	1.20

8. 業績評議

收入及盈利

截至二〇〇九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一億三千三百萬新加坡元及五千四百萬新加坡元，較去年同期分別減少 42% 及 59%。

截至二〇〇九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二億九千七百萬新加坡元及九千三百萬新加坡元，較去年同期分別減少 22% 及 44%。

截至二〇〇九年九月三十日止第三季及九個月的收入減少，主要因為本期就 Scotts Square 按建築工程進度所確認的收入較低所致。二〇〇八年第三季 Scotts Square 的完工百分比超逾 20% 並可開始確認盈利，故所確認的收入較高。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，亦導致本期收入較低。這又因為就雅茂二期按建築工程進度所確認的收入較高，以及由本季開始確認烏節景園的收入而被局部抵銷。

截至二〇〇九年九月三十日止第三季及九個月的銷售成本下降，與收入減少相符。

截至二〇〇八年九月三十日止九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。

截至二〇〇九年九月三十日止九個月的其它營業費用減少，主要因為本集團的股票投資錄得較低的減值虧損所致。本集團的股票投資隨後的市值增加已計入公允價值儲備內。

財務費用減少是因為償還一項銀行借款及二〇〇九年的利率較低所致。

截至二〇〇九年九月三十日止九個月的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。

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九月三十日及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。截至二〇〇九年九月三十日止九個月的資產回報為 3.4%（截至二〇〇八年九月三十日止九個月：5.7%）。

股東權益

二〇〇九年九月三十日的股東權益為二十三億新加坡元，而二〇〇八年十二月三十一日的股東權益則為二十一億新加坡元。股東權益增加主要因為本集團的股本證券投資的市值較高所致。截至二〇〇九年九月三十日止九個月的股東權益回報為 4.1%（截至二〇〇八年九月三十日止九個月：7.5%）。

借款

本集團於二〇〇九年九月三十日的借款為二億三千二百萬新加坡元，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及利用銷售收益為一項有抵押借款提早作出部分還款所致。負債與權益比率由二〇〇八年十二月三十一日的 19.1% 下降至二〇〇九年九月三十日的 10.1%。

淨現金流量

截至二〇〇九年九月三十日止九個月，營業業務的淨現金流量為一億四千七百萬新加坡元，主要來自發展物業項目的銷售收益。投資業務方面，本集團就興建 Scotts Square 商場支付了六百萬新加坡元。融資活動方面，償還借款淨額為一億六千萬新加坡元。

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 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
已簽約但未撥備	177,570	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 九月三十日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內	39,184	37,740
於一年後而在五年內	53,944	66,694
	93,128	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

新加坡市區重建局的初步統計數據顯示，二〇〇九年第三季私人住宅價格上升 15.9%，第二季則下跌 4.7%。主要核心地區價格的升幅更大，有 16.2%。

雅茂二期

雅茂二期已全數售出，兩座大樓已開始安裝門窗及鋪設電線水管，項目亦正進行外牆工程。現正繼續按工程進度收取樓款。

項目預期於二〇一〇年上半年取得臨時入伙紙。

Scotts Square

截至二〇〇九年九月三十日，Scotts Square 已售出 70.7%（即 239 個單位），相當於可銷售淨面積的 77.4%，每平方呎平均售價為 3,995 新加坡元。於二〇〇九年八月一個位於 38 樓的一房單位以 2,733,675 新加坡元或每平方呎 4,305 新加坡元售出。現正繼續按工程進度收取樓款。

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 36 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，三十個四房公寓單位飽覽近 360 度景致，每個單位佔該項目的一整個樓層。

內部工程已施工至第 36 層，現正進行外牆工程。

本集團於二〇〇九年八月舉行預覽銷售，並以平均每平方呎 3,131 新加坡元售出三個單位。

項目預計於二〇一〇年上半年落成。計劃在位於 24 樓的示範單位完工及取得臨時入伙紙後正式推出市場。

Ardmore 3

Ardmore 3 將為本集團於阿摩園的下一個豪華住宅項目。目前仍在就項目進行設計，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

新加坡二〇〇九年七月的零售銷售較二〇〇八年七月下滑 9.8%，是連續第十個月下跌。由於經濟正從嚴重衰退中緩慢復甦，消費者維持審慎態度。零售銷售下跌將壓抑零售空間的需求。二〇〇九年新落成的商場互相競爭租戶亦促使零售租務市場需求淡靜。

寫字樓租金在二〇〇九年第三季繼續偏軟。若干公司趁租金回落取得更有利的條款為其租賃續訂租約或擴充其辦公室。

會德豐廣場

會德豐廣場的承租率為 96.79%，截至二〇〇九年九月三十日的平均每月租金（寫字樓及零售）為每平方呎 12.29 新加坡元，較上一季增加 2.33%。

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。目前 3.82% 的空置樓面已獲新租約承租，租賃由二〇〇九年年底開始。

二〇〇九年零售續租方面，則有 93.8% 租戶確定以相同或更高租金續租其單位。

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、Scotts Square 及烏節景園的盈利。

本集團繼續按工程進度逐步收取發展物業項目的樓款。雅茂二期已收取 55% 樓款，Scotts Square 已收取 30% 至 40% 樓款，而烏節景園則已收取 30% 樓款。

烏節景園預計於二〇一〇年上半年落成。計劃在位於 24 樓的示範單位完工及取得臨時入伙紙後正式推出市場。

本集團預期會德豐廣場會因大部分在二〇〇九年約滿的租戶已以令人滿意的租金水平續租而產生理想的經常性收入。

雅茂二期預期於二〇一〇年上半年落成，將有助本集團進一步鞏固其強勁的現金狀況，本集團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九月三十日止第三季派發任何中期股息（二〇〇八年九月三十日：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 九月三十日止	截至二〇〇八年 九月三十日止	截至二〇〇九年 九月三十日止	截至二〇〇八年 九月三十日止
	季度		季度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	121,794	220,091	54,879	125,344
地產投資	11,283	9,442	8,912	6,136
其它業務	0	0	(1,416)	(1,741)
總額	133,077	229,533	62,375	129,739

	集團			
	收入		營業盈利	
	截至二〇〇九年 九月三十日止	截至二〇〇八年 九月三十日止	截至二〇〇九年 九月三十日止	截至二〇〇八年 九月三十日止
	期間		期間	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	262,363	348,551	109,348	160,135
地產投資	33,176	27,509	25,860	109,097
其它業務	1,009	6,132	(26,088)	(81,272)
總額	296,548	382,192	109,120	187,960

13. 分部業績評議

截至二〇〇九年九月三十日止第三季及九個月的地產發展收入減少，主要因為本期就 **Scotts Square** 按建築工程進度所確認的收入較低所致。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，亦導致本期收入較低。

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。截至二〇〇九年九月三十日止九個月的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

二〇〇九年十一月十三日