

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)

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度經審核業績

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	13
1(e)	購買股份	13
2	核數師審閱業績	13
3	核數師報告書	14
4	編製基準	14
5	會計政策及方法變動的影響	14
6	每股盈利	14
7	每股資產淨值	15
8	業績評議	15
9	預測聲明	19
10	本年前景	19
11	股息	20
12	經營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	22

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 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動
	季度			年度		
	千元	千元		%	千元	
收入	90,092	72,443	24.4	386,640	454,635	(15.0)
銷售成本	(41,204)	(43,280)	(4.8)	(199,191)	(238,359)	(16.4)
毛利	48,888	29,163	67.6	187,449	216,276	(13.3)
其它收入						
－投資物業之 公允價值變動	129,425	(319)	無意義	127,718	88,779	43.9
－其它	643	1,199	(46.4)	2,182	5,420	(59.7)
	130,068	880	無意義	129,900	94,199	37.9
銷售及推銷費用	(68)	(178)	(61.8)	(211)	(368)	(42.7)
行政及公司費用	(2,937)	(2,849)	3.1	(8,627)	(8,968)	(3.8)
其它營業費用						
－投資之減值虧損	0	(114,690)	(100.0)	(23,274)	(200,061)	(88.4)
－其它	(5)	(69)	(92.8)	(171)	(861)	(80.1)
	(5)	(114,759)	無意義	(23,445)	(200,922)	(88.3)
營業盈利／（虧損）	175,946	(87,743)	300.5	285,066	100,217	184.4
財務費用	(4)	(635)	(99.4)	(534)	(2,131)	(74.9)
除稅前盈利／（虧損）	175,942	(88,378)	299.1	284,532	98,086	190.1
所得稅（支出）／抵免	(6,564)	24,539	126.7	(22,195)	2,863	875.2
是期盈利／（虧損）	169,378	(63,839)	365.3	262,337	100,949	159.9

1(a)(ii) 綜合全面收益表

	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動
	季度			年度		
	千元	千元		%	千元	
是期盈利	169,378	(63,839)	365.3	262,337	100,949	159.9
其它全面收益：						
可供出售金融資產						
—公允價值淨額變動	(2,943)	(163,516)	(98.2)	215,331	(362,744)	159.4
—撥往盈利／虧損之 公允價值淨額變動	0	80,000	(100.0)	0	165,371	(100.0)
綜合海外附屬公司 所產生的匯兌差額	3	(4)	175.0	3	(4)	175.0
其它全面收益的 組成部分的所得稅	0	15,034	(100)	0	39,743	(100.0)
是期其它全面收益（除稅後）	(2,940)	(68,486)	(95.7)	215,334	(157,634)	236.6
是期全面收益總額	166,438	(132,325)	225.8	477,671	(56,685)	942.7

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 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動
	季度			年度		
	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	3	(4)	175.0	3	(4)	175.0
稅項支出	0	0	不適用	0	0	不適用
除稅後	3	(4)	175.0	3	(4)	175.0
可供出售金融資產						
除稅前	(2,943)	(83,516)	(96.5)	215,331	(197,373)	209.1
稅項利益	0	15,034	(100)	0	39,743	(100.0)
除稅後	(2,943)	(68,482)	(95.7)	215,331	(157,630)	236.6

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 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	變動
	季度			年度		
	千元	千元		%	千元	
利息收入	(386)	(1,174)	(67.1)	(1,706)	(3,133)	(45.5)
匯兌淨盈利	(250)	(3)	無意義	(252)	0	不適用
出售物業、廠房及 設備之盈利	0	0	不適用	0	(2,152)	(100.0)
其它	(7)	(22)	(68.2)	(224)	(135)	65.9
其它收入—其它	(643)	(1,199)	(46.4)	(2,182)	(5,420)	(59.7)
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	55	53	3.8	230	208	10.6
匯兌淨虧損	0	0	不適用	0	435	(100.0)
撇銷投資物業中的 固定裝置、廠房及設備	0	0	不適用	0	164	(100.0)
利息支出	0	629	(100.0)	502	2,109	(76.2)
以往年度稅項撥備之高估	(2,779)	(10,449)	(73.4)	(8,701)	(34,497)	(74.8)

1(b)(i) 財務狀況表

	集團		公司	
	二〇〇九年 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 十二月三十一日	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	1,011	125,551	913	125,439
投資物業	1,052,500	790,000	258,000	0
應收附屬公司款項	0	0	604,997	573,810
於附屬公司的權益	0	0	232,964	227,830
於一間聯營公司的權益	7	7	0	0
投資	334,420	142,363	0	0
其它非流動資產	540	524	540	524
	1,388,478	1,058,445	1,097,414	927,603
流動資產				
發展物業	683,720	693,041	193,427	235,196
貿易及應收賬項	47,835	148,405	19,576	13
應收附屬公司款項	0	0	192,802	695
應收連繫公司款項	21	49	21	44
其它應收賬項	968	1,547	449	278
現金及現金等值	759,427	756,677	568,188	572,044
	1,491,971	1,599,719	974,463	808,270
總資產	2,880,449	2,658,164	2,071,877	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	1,403,579	997,702	604,037	376,934
權益總額	2,459,480	2,053,603	1,659,938	1,432,835
非流動負債				
付息負債	103,028	297,138	0	193,390
遞延稅項負債	105,744	78,270	15,807	529
	208,772	375,408	15,807	193,919
流動負債				
貿易應付賬項	49,571	54,661	11,342	6,848
其它應付賬項	27,208	22,955	8,020	6,865
應付附屬公司款項	0	0	246,158	95,406
付息負債	130,612	95,000	130,612	0
本期應付稅項	4,806	56,537	0	0
	212,197	229,153	396,132	109,119
總負債	420,969	604,561	411,939	303,038
權益及負債總額	2,880,449	2,658,164	2,071,877	1,735,873

財務狀況評議

集團

物業、廠房及設備減少一億二千五百萬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。

投資物業增加二億六千三百萬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，以及 Scotts Square 商場和會德豐廣場的公允價值增加所致。

投資增加一億九千二百萬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損益賬內扣除，而隨後於二〇〇九年四月一日至二〇〇九年十二月三十一日期間的二億一千五百萬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一億零一百萬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海景華庭和都市名苑的應收樓款較高而該等應收樓款隨後於本財政年度收取所致。這又被本財政年度完結時雅茂二期和 Scotts Square 的應收賬項局部抵銷。

儲備增加四億零六百萬新加坡元主要由於本集團於 HPL 及 SC Global 的投資的市值增加、本集團的投資物業的公允價值增加以及於本年確認的盈利所致，這又因支付股息而被局部抵銷。

付息負債減少一億五千八百萬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。

遞延稅項負債增加二千七百萬新加坡元主要因為就 Scotts Square 及雅茂二期所確認的盈利增加、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、廠房及設備減少一億二千五百萬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。

投資物業增加二億五千八百萬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，以及 **Scotts Square** 商場的公允價值增加所致。

應收附屬公司款項增加二億二千三百萬新加坡元主要由於附屬公司於 **SC Global** 及 **HPL** 的投資的市值增加而撥回為該附屬公司貸款所作的減值虧損，以及貸款予一間附屬公司償還其銀行借款所致。

發展物業減少四千二百萬新加坡元主要因為出售發展項目 **Scotts Square** 而按工程進度逐步收取樓款所致，這又因確認發展項目的盈利以及已承付的建築費用而被局部抵銷。

儲備增加二億二千七百萬新加坡元主要因為投資物業的公允價值增加及本年確認的盈利所致，這又因支付股息而被局部抵銷。

附息負債減少六千三百萬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。

遞延稅項負債增加一千五百萬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一億五千一百萬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 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內償還：		
附息負債(有抵押)	130,612	0
附息負債(無抵押)	0	95,000
	130,612	95,000
於一年後而在五年內償還：		
附息負債(有抵押)	103,028	297,138
	103,028	297,138

有抵押附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。

有抵押附息負債乃以下列資產作抵押：

	集團	
	二〇〇九年 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
發展物業	409,402	446,104
投資物業	258,000	0
物業、廠房及設備（發展中物業）	0	124,323
	667,402	570,427

1(c) 綜合現金流量表

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止
	季度		年度	
	千元	千元	千元	千元
營業業務				
是期盈利	169,378	(63,839)	262,337	100,949
調整：				
所得稅支出／（抵免）	6,564	(24,539)	22,195	(2,863)
物業、廠房及設備折舊	55	53	230	208
匯兌盈利／（虧損）	3	(4)	3	(4)
出售物業、廠房及 設備之虧損／（盈利）	0	0	4	(2,152)
撤銷投資物業中的 固定裝置、廠房及設備	0	0	0	164
利息支出	0	629	502	2,109
利息收入	(386)	(1,174)	(1,706)	(3,133)
投資物業之公允價值變動	(129,425)	319	(127,718)	(88,779)
於一間聯營公司的權益之減值虧損	0	3	0	3
投資之減值虧損	0	114,690	23,274	200,061
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	46,189	26,138	178,112	200,431
營運資金的變動：				
發展物業	10,185	(12,888)	11,616	283,926
貿易及應收賬項	(25,116)	82,995	100,570	(108,896)
應收連繫公司款項	1	(12)	28	(10)
其它應收賬項	364	457	673	(1,232)
貿易應付賬項	(8,259)	8,267	(5,090)	13,966
其它應付賬項	3,784	1,651	4,219	1,270
營業所得現金	27,148	106,608	290,128	389,455
已收利息	622	1,715	2,506	5,352
已付所得稅	0	(699)	(46,452)	(2,530)
已付股息	0	0	(71,794)	(71,794)
營業業務所得現金流量	27,770	107,624	174,388	320,483

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止
	季度		年度	
	千元	千元	千元	千元
投資業務				
銷售物業、廠房及設備所得	0	0	0	19,521
購置物業、廠房及設備	(4)	(815)	(99)	(9,772)
投資物業之支出	(2,689)	(320)	(9,923)	(1,386)
購入投資	0	(5,234)	0	(16,258)
已收股息	0	0	1,009	6,132
投資業務所得現金流量	(2,693)	(6,369)	(9,013)	(1,763)
融資活動				
償還銀行借款	0	(66,862)	(162,000)	(117,362)
新增銀行借款	1,855	826	4,041	5,439
財務費用	(485)	(2,115)	(4,666)	(7,844)
已抵押存款	0	(13,568)	0	(10,967)
融資活動所得現金流量	1,370	(81,719)	(162,625)	(130,734)
現金及現金等值增加淨額	26,447	19,536	2,750	187,986
期初現金及現金等值	718,212	722,373	741,909	553,923
期末現金及現金等值 (附註 1)	744,659	741,909	744,659	741,909

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止
	季度		年度	
	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	744,659	741,909	744,659	741,909
加：已抵押存款	14,768	14,768	14,768	14,768
財務狀況表內之現金及現金等值	759,427	756,677	759,427	756,677

1(d)(i)綜合權益轉變報表

	股本 千元	折算儲備 千元	公允價值 儲備 千元	留存盈利 千元	權益總額 千元
集團					
於二〇〇九年一月一日	1,055,901	(4)	0	997,706	2,053,603
是年全面收益總額					
是年盈利	0	0	0	262,337	262,337
其它全面收益					
可供出售金融資產 —公允價值淨額變動	0	0	215,331	0	215,331
綜合海外附屬公司 所產生的匯兌差額	0	3	0	0	3
其它全面收益總額	0	3	215,331	0	215,334
是年全面收益總額	0	3	215,331	262,337	477,671
直接記錄於權益內的 與擁有人進行的交易					
分派予擁有人					
支付予權益持有人的股息	0	0	0	(71,794)	(71,794)
與擁有人進行的交易總額	0	0	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇九年十二月三十一日	1,055,901	(1)	215,331	1,188,249	2,459,480

	股本 千元	折算儲備 千元	公允價值 儲備 千元	留存盈利 千元	權益總額 千元
集團					
於二〇〇八年一月一日	1,055,901	0	157,630	968,551	2,182,082
是年全面收益總額					
是年盈利	0	0	0	100,949	100,949
其它全面收益					
可供出售金融資產					
—公允價值淨額變動	0	0	(362,744)	0	(362,744)
—撥往盈利／虧損之 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)
其它全面收益的 組成部分的所得稅	0	0	39,743	0	39,743
其它全面收益總額	0	(4)	(157,630)	0	(157,634)
是年全面收益總額	0	(4)	(157,630)	100,949	(56,685)
直接記錄於權益內的 與擁有人進行的交易					
分派予擁有人					
支付予權益持有人的股息	0	0	0	(71,794)	(71,794)
與擁有人進行的交易總額	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	留存盈利	權益總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇九年一月一日	1,055,901	376,934	1,432,835
是年全面收益總額	0	298,897	298,897
已付股息	0	(71,794)	(71,794)
於二〇〇九年十二月三十一日	1,055,901	604,037	1,659,938

	股本	留存盈利	權益總額
	千元	千元	千元
公司			
於二〇〇八年一月一日	1,055,901	147,559	1,203,460
是年全面收益總額	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

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（二〇〇八年十二月三十一日：無）。

1(e) 購買股份

截至二〇〇九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

該等數字已經由核數師審核。

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 部分所披露外，本集團於截至二〇〇九年十二月三十一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

於本年度內，本集團採用了在二〇〇九年一月一日或之後的年度期間開始生效的新訂／經修訂的財務報告準則及財務報告準則詮釋。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 40 號之修訂	投資物業
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

本集團採用財務報告準則第 40 號之修訂「投資物業」後，已把發展中物業重新分類為投資物業，並以其公允價值來計量，而公允價值變動則確認為盈利或虧損。此會計政策變動的應用並沒有追溯性。

採用其它財務報告準則只對呈報及披露兩方面有影響，並無對每股盈利造成影響。

6. 每股盈利

	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月 三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月 三十一日 止
	季度		年度	
每股基本盈利	14.15 仙	(5.33) 仙	21.92 仙	8.44 仙
每股攤薄盈利	14.15 仙	(5.33) 仙	21.92 仙	8.44 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十二月三十一日止第四季及年度已發行的 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 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日	二〇〇九年 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日
元	元	元	元
2.06	1.72	1.39	1.20

8. 業績評議

收入及盈利

截至二〇〇九年十二月三十一日止第四季，本集團的收入及除稅後盈利分別為九千萬新加坡元及一億六千九百萬新加坡元，較去年同期分別增加 24% 及 365%。

截至二〇〇九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三億八千七百萬新加坡元及二億六千二百萬新加坡元，較去年同期分別減少 15% 及增加 160%。

截至二〇〇九年十二月三十一日止第四季的收入增加，主要因為本季就 **Scotts Square** 按建築工程進度所確認的收入較高所致。

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的收入減少，主要因為本年就 **Scotts Square** 按建築工程進度所確認的收入較低所致。二〇〇八年財政年度 **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。海景華庭和都市名苑已分別於二〇〇八年財政年度第二季和第三季落成，亦導致本年收入較低。這又因為就雅茂二期按建築工程進度所確認的收入較高，以及由本年開始確認烏節景園的收入而被局部抵銷。

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的銷售成本下降，與收入減少相符。

本集團的投資物業由獨立專業估值公司作價值重估，**Scotts Square** 商場估值由成本值上調至二億五千八百萬新加坡元，而會德豐廣場的估值則由七億九千萬新加坡元上調至七億九千四百五十萬新加坡元。一億三千萬新加坡元（二〇〇八年：九千萬新加坡元）的公允價值增加已於收益表內以其它收入入賬。

重估報告副本由二〇一〇年二月二十三日起三個月內，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。

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度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到期的銀行借款及二〇〇九年財政年度的利率較低所致。

二〇〇八年財政年度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（已獲新加坡稅務局同意）用作抵銷本期稅項所致。

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每個項目的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十二月三十一日的總資產為二十九億新加坡元，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。總資產增加主要因為本集團的股本證券投資的市值增加以及本集團的投資物業的公允價值增加所致。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的資產回報為 9.1%（截至二〇〇八年十二月三十一日止年度：3.8%）。

股東權益

二〇〇九年十二月三十一日的股東權益為二十五億新加坡元，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以及本集團的投資物業的公允價值增加所致。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的股東權益回報為 10.7%（截至二〇〇八年十二月三十一日止年度：4.9%）。

借款

本集團於二〇〇九年十二月三十一日的借款為二億三千四百萬新加坡元，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償還一項到期的銀行借款及利用銷售住宅項目所得的資金為一項銀行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% 下降至二〇〇九年十二月三十一日的 9.5%。

淨現金流量

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，營業業務的淨現金流量為一億七千四百萬新加坡元，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 商場及改進會德豐廣場支付了一千萬新加坡元。融資活動方面，償還借款淨額為一億五千八百萬新加坡元。

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 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
已簽約但未撥備	154,969	230,832

本集團於本財政年度內租出其投資物業會德豐廣場，在不可撤銷經營租賃下，未來收取的最低租金如下：

	集團	
	二〇〇九年 十二月三十一日	二〇〇八年 十二月三十一日
	千元	千元
於一年內	39,490	37,740
於一年後而在五年內	54,109	66,694
	93,599	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

二〇〇九年第四季的整体私人住宅價格上升 7.4%（根據新加坡市區重建局公布的最新數據），前一季度則上升 15.8%。特定地區市場方面，核心中央地區價格上升 7.3%，升幅與整體相若，而其它中央地區的價格有較大升幅，按季度升 9.5%。

雅茂二期

雅茂二期已全數售出，兩座大樓已開始興建停車場、鋪設路面及排水管。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

截至二〇〇九年十二月三十一日，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。Orchard 側翼及 Scotts 側翼的鋼筋混凝土構架已分別興建至第十三層及第十九層，現正按此進度收取樓款。

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。

建築工程已接近完成，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。停車場、路面及排水管已完工，現正按此進度收取樓款。

項目預計於二〇一〇年上半年取得臨時入伙紙。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年中展開。計劃在現樓設示範單位，並於二〇一一年年初完成。

投資物業

寫字樓及零售市場

新加坡二〇〇九年十月的零售銷售較二〇〇八年十月下跌 4.4%。二〇〇九年十月的到訪旅客有 845,000 人次，較去年下跌百分之 0.5。商場之間的競爭激烈，為吸引顧客，新商場如 ION Orchard、313 Somerset、Mandarin Gallery 及 Orchard Central 紛紛在聖誕節前開幕。

寫字樓租金在二〇〇九年第四季持續偏軟。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

截至二〇〇九年十二月三十一日，會德豐廣場的承租率為 98%，平均每月租金（寫字樓及零售）為每平方呎 12.21 新加坡元。

二〇〇九年寫字樓續租方面，已有 89% 租戶確定續租其於會德豐廣場的單位。二〇〇九年第四季，80% 新租約及續租租約以高於原本租金的水平承租。

二〇〇九年零售續租方面，則有 94% 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. 本年前景

本集團在二〇一〇年將按建築工程進度繼續確認來自發展項目 Scotts Square、烏節景園及雅茂二期的盈利。

本集團繼續按工程進度逐步收取發展項目的樓款。雅茂二期及烏節景園已收取 60% 樓款，Scotts Square 則已收取 30% 至 50% 樓款。

烏節景園預計於二〇一〇年上半年取得臨時入伙紙。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續租率高且續租租金水平令人滿意而產生理想的經常性收入。

本集團繼續按工程進度逐步收取 Scotts Square 樓款，並於二〇一〇年為烏節景園及雅茂二期取得臨時入伙紙，再加上收取會德豐廣場的租金，財政狀況維持強健，得以把握本地或海外的投資及發展機遇。

11. 股息

	截至二〇〇九年 十二月三十一日止年度	截至二〇〇八年 十二月三十一日止年度
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
全年股息總額 (千元)	71,794	71,794

該擬派第一次及末期股息如獲股東於二〇一〇年四月二十三日舉行的股東週年大會上批准，將於二〇一〇年五月十七日派發予在二〇一〇年五月三日下午五時正名列股東登記冊內的股東。

附加資料

12. 經營分部收入及盈利分析

本集團有以下三個應列報的經營分部：

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。

投資：持有股本證券投資。

其它業務包括投資控股公司及提供管理服務。

	集團			
	收入		除稅前盈利／（虧損）	
	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止
	季度		季度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	78,749	62,297	39,594	22,130
地產投資	11,343	10,146	138,627	6,309
投資	0	0	(5)	(114,652)
其它業務	0	0	(2,274)	(2,165)
總額	90,092	72,443	175,942	(88,378)

	集團			
	收入		除稅前盈利／（虧損）	
	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止
	年度		年度	
	千元	千元	千元	千元
地產發展	341,112	410,848	150,152	183,595
地產投資	44,519	37,655	163,974	113,921
投資	1,009	6,132	(22,288)	(193,747)
其它業務	0	0	(7,306)	(5,683)
總額	386,640	454,635	284,532	98,086

13. 分部業績評議

截至二〇〇九年十二月三十一日止第四季的地產發展收入增加，主要因為本季就 Scotts Square 按建築工程進度所確認的收入較高所致。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的收入減少，主要因為本年就 Scotts Square 按建築工程進度所確認的收入較低所致。海景華庭和都市名苑已分別於二〇〇八年第二季和第三季落成，亦導致本年收入較低。這又因為就雅茂二期按建築工程進度所確認的收入較高，以及由本年開始確認烏節景園的收入而被局部抵銷。

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。盈利增加主要因為 Scotts Square 商場及會德豐廣場的公允價值增加一億三千萬新加坡元所致。

投資的收入減少主要因為本年來自 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。錄得虧損主要因為在 SC Global 及 HPL 的投資減值虧損已計入損益賬內所致。

14. 上半年及下半年集團除稅後收入及盈利分析

	截至 二〇〇九年 十二月三十一日 止	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止	變動
	年度		
	千元	千元	%
收入			
— 上半年	163,471	152,659	7.1
— 下半年	223,169	301,976	(26.1)
總收入	386,640	454,635	(15.0)
除稅後盈利			
— 上半年	38,699	32,121	20.5
— 下半年	223,638	68,828	224.9
除稅後盈利總額	262,337	100,949	159.9

承董事會命

公司秘書

陳凌凌

二〇一〇年二月二十三日