

富聯國際公佈二零零九年中期業績

多元化及穩健的業務平台有助集團未來增長

2009年9月6日，香港 — 富聯國際集團有限公司（「富聯國際」或「本集團」，香港聯交所股份代號：369）宣佈截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核業績。

於二零零九年上半年，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利七百萬港元，而二零零八年同期為 3.287 億港元。回顧期內溢利減少，主要由於沒有物業銷售收益，以及 Landmark East 的承租情況未如理想。本集團於二零零九年上半年的收入為 4.17 億港元，而二零零八年為 7.499 億港元。董事會決議派發中期股息每股 1.50 港仙。

富聯國際副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「本地住宅物業市場於二零零九年首個季度開始穩定，並在第二季顯著反彈，然而，商業物業的租賃需求仍然疲弱，令集團的經營環境充滿挑戰。我們預期，於二零零九年下半年，隨著全球經濟逐步穩定，集團的經營環境將得以改善，並可取得較理想的業績表現。」

物業發展

本集團於香港最新推出的住宅發展項目懿薈已於六月底推出市場預售，於短短兩個星期內，已售出約 60% 的單位，足證其優越的質素及嶄新設計廣受歡迎。懿薈特別針對高檔豪宅市場，單位面積介乎 2,300 至 2,500 平方呎，採用的全玻璃幕牆由國際著名建築公司 Architectonica 設計，突顯本集團嶄新的住宅概念，物業勢必成為傳統高級住宅區的地標之一。

本集團的其他住宅物業項目，包括半山區西摩道項目及大埔市地段 186、187 及 188 號的項目，均正如期進行，預期可在未來十八個月內推出市場。

本集團位於新加坡的豪華住宅物業發展項目 — Belle Vue Residences，共有約 433,000 平方呎之可銷售面積，預期將於二零一零年上半年竣工，自開始預售至今，已售出約 56% 之單位。本集團的附屬公司 — 南聯地產持有該項目 30% 之權益。

中國業務方面，本集團的瀋陽合營住宅發展項目兩個地盤，首期設計工作經已完成，建築工程正處於計劃階段。

物業投資及管理

金融危機導致市場對寫字樓的需求減少，加上九龍東的寫字樓供應增加，令本集團最新推出的商廈 Landmark East 受到影響，承租速度放緩。

然而，本集團的其他投資物業繼續帶來穩定的經常性收入。W Square 的出租率維持在 95%以上，不少跨國公司都尋求以具競爭力的成本，租用優質寫字樓，可見 W Square 對跨國公司來說是具吸引的選擇。本集團的工業物業情況亦令人滿意，期內平均出租率僅輕微下調，仍保持在約 90%的水平。

服務式住宅投資及管理

於回顧期內，儘管經營環境困難，但本集團的服務式住宅業務仍然表現出色。位於北京的逸蘭新城國際服務公寓，自二零零八年九月全面開業以來，入住率已達 80%，表現較當地服務式住宅同業優勝。上海逸蘭錦麟天地服務公寓的入住率亦保持在 80%以上，超越同儕。這些理想的成績，足證本集團的服務式公寓經營模式十分強實。

於服務式住宅管理方面，於二零零九年一月，本集團就位於上海浦東區之服務式住宅，新簽訂為期 10 年的管理合約。連同該合約，本集團現於香港、中國及東南亞合共擁有八項管理合約。

前景

對於富聯國際的業務前景，鄭先生表示：「我們在過去三年建立的穩固及業務更廣闊的平台，確保了集團能保持穩定的經常性收益。在這個穩固的基礎上，相信我們能更充分把握市場復甦的機會，以改善業務表現。」

由於香港的新建住宅物業供應不足，本集團深信市場上陸續會有理想的時機來推售旗下的住宅項目。懿薈預期於二零零九年年底前取得入伙紙後，本集團將可確認銷售物業和任何進一步預售活動所產生的收益。。

本集團相信，Landmark East 憑藉其優越的質素，將能吸引更多租客，物業的經營業績可望持續改善。本集團已見愈來愈多寫字樓，從傳統商業區遷往九龍東。

本集團預期，Lanson Place 於二零零九年下半年的經營表現將持續理想。集團的服務式住宅業務平台穩健，管理團隊擁有豐富經驗，同時往績卓越。隨著全球經濟回穩，Lanson Place 將可憑著其有利的條件，把握下一個階段的增長契機。

#####

關於富聯國際集團有限公司

富聯國際的業務涵蓋以永泰亞洲品牌發展的優質物業項目；透過Lanson Place品牌於香港、上海、新加坡、吉隆坡及北京從事服務式住宅投資及管理；及以旗下的上市附屬公司南聯地產（港交所股份代號：1036）從事物業投資。富聯國際於一九九一年在香港聯合交易所有限公司上市。

如有垂詢，請聯絡偉達公眾關係顧問有限公司

徐君宜

電話：+852 2894 6322/ 9372 2226

電郵：

deborah.tsui@hillandknowlton.com.hk

葉瑞晶

電話：+852 2894 6211/ 9720 6445

電郵：

crystal.yip@hillandknowlton.com.hk

綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入	417.0	749.9
銷售成本	(228.1)	(416.6)
毛利	188.9	333.3
其他收益淨額	77.6	38.3
銷售及分銷費用	(69.1)	(64.9)
行政費用	(112.2)	(169.4)
投資物業公平價值變更	(8.0)	358.9
經營溢利	77.2	496.2
財務收入	15.2	18.0
財務費用	(41.9)	(34.2)
應佔聯營公司業績	(5.2)	1.8
除稅前溢利	45.3	481.8
稅項	(16.4)	(43.0)
期內溢利	<u>28.9</u>	<u>438.8</u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	7.0	328.7
少數股東權益	21.9	110.1
	<u>28.9</u>	<u>438.8</u>
股息	<u>29.6</u>	<u>98.8</u>
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利 (以每股港元列示)		
— 基本	<u>0.01 港元</u>	<u>0.33 港元</u>
— 攤薄	<u>0.01 港元</u>	<u>0.33 港元</u>

綜合資產負債表

截至二零零九年六月三十日

	未經審核 二零零九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
租賃土地及土地使用權	41.5	41.8
投資物業	10,096.5	10,098.1
其他物業、廠房及設備	219.1	181.5
聯營公司權益	609.0	609.6
可供出售金融資產	331.8	301.2
遞延稅項資產	9.0	9.7
貸款及應收款項	378.2	273.3
持有至到期之投資	28.2	25.4
	<u>11,713.3</u>	<u>11,540.6</u>
流動資產		
存貨	124.8	87.5
待出售物業	3,249.4	3,115.9
貸款及應收款項	24.8	23.4
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	251.6	435.5
可供出售金融資產	3.3	2.9
衍生金融工具	-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項	3.2	-
應收聯營公司款項	2.2	0.5
可收回稅項	4.1	4.7
已抵押銀行存款	80.8	80.2
銀行結存及現金	566.0	496.2
	<u>4,310.2</u>	<u>4,247.4</u>
流動負債		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	692.7	741.6
衍生金融工具	40.0	40.4
應付聯營公司款項	19.4	19.5
應付稅項	66.5	59.9
短期銀行貸款及透支	4.5	0.6
一年內到期之銀行貸款	651.9	489.0
	<u>1,475.0</u>	<u>1,351.0</u>
流動資產淨值	<u>2,835.2</u>	<u>2,896.4</u>
資產總值減流動負債	<u>14,548.5</u>	<u>14,437.0</u>

綜合資產負債表 (續)

	未經審核 二零零九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	4,565.7	4,432.9
衍生金融工具	57.9	105.8
其他長期貸款	42.3	42.3
遞延稅項負債	1,182.7	1,175.8
	<u>5,848.6</u>	<u>5,756.8</u>
資產淨值	<u>8,699.9</u>	<u>8,680.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	494.7	494.5
儲備	6,733.5	6,724.0
	<u>7,228.2</u>	<u>7,218.5</u>
少數股東權益	1,471.7	1,461.7
權益總額	<u>8,699.9</u>	<u>8,680.2</u>