

富聯國際公佈二零零九年全年業績

擬將公司更名為「永泰地產有限公司」

緊握市場先機，推售住宅項目

審慎理財，鞏固財務狀況

2010年3月29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十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利2.790億港元（二零零八年：1.934億港元）。年內溢利增加主要由於本集團於二零零八年錄得一次性可供出售金融資產減值支出所致，此增幅被二零零九年確認之投資物業所得收益公平價值下降及物業銷售減少部分抵銷。本集團於二零零九年的收入為12.071億港元（二零零八年：16.645億港元）。

按2009年12月31日合共1,319,253,224之股份數目計算(2008:988,980,418股)，董事會建議派發末期股息每股4.0港仙。2009年年度派息總額達67.6百萬港元（2008: 49.4百萬港元），較上年度增加36.8%。

本集團物業分部（包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅投資及管理）於年內錄得分部溢利5.531億港元，而二零零八年則為7.777億港元。

本集團副主席兼執行總裁鄭維新先生表示：「二零零九年是全球金融市場連番波動的一年。本集團於上半年市況不景氣時，專注加強其財務狀況。與此同時，本集團於下半年早著先機，推售了兩項豪華住宅物業，在價格及銷量方面均取得驕人成績，充分把握了市場氣氛好轉帶來的銷售機遇。」

為標誌著本集團十載耕耘的成就，董事會建議將公司更名為「永泰地產有限公司」，英文名稱則為「Wing Tai Properties Limited」。「公司更名是我們重塑企業品牌的其中一環，也是本集團更專注及致力發展成為綜合物業發展商之重要一步。新名稱將更能反映本集團的業務重點及發展方向，體現本集團品牌於香港的市場定位。」鄭先生稱。

業務回顧

物業發展

位處九龍塘的「懿薈」於二零零九年七月經濟逐步復甦時推出預售，於短短兩星期內已售出超過60%的單位。入伙紙已於二零一零年一月取得。

座落半山區的「懿峯」於二零零九年十一月本港物業市場大幅反彈之際推出預售，於不足三星期內已售出約85%的單位。該項目的地基工程已完成，上蓋建築工程亦已於二零一零年二月初動工。預期整個發展項目將於二零一一年竣工。

上述兩個發展項目於二零零九年下半年已錄得約 39 億港元的銷售總額。本集團應佔銷售收益將分別於二零一零年及二零一一年取得入伙紙後入賬。

大埔市地段第186、187及188號項目的興建工程正如期進行，地基工程已竣工。該等項目預期將於二零一一年至二零一二年期間落成。

到目前為止，本集團的新加坡豪華住宅發展項目 Belle Vue Residences 迄今已售出 60%的單位，預期二零一零年上半年將取得入伙紙。

至於中國瀋陽的住宅發展項目，兩個地盤初期的地基工程以及示範單位區域及銷售辦事處的興建工程已於二零零九年八月動工。預期將於二零一零年第二季度將開展低密度住宅單位的興建工程。

物業投資及管理

儘管二零零九年全年的商業租賃市場非常疲弱，然而位於九龍東的 Landmark East 的出租率一直穩步上揚，於下半年度更錄得凌厲的增長。位於灣仔的 W Square 於年內的出租率達 98%。本集團其他投資物業亦維持接近 90%的平均出租率。

截至二零零九年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括佔地 150 萬平方呎的甲級寫字樓及佔地 200 萬平方呎的工業物業，總公平市值為 91 億港元。

服務式住宅投資及管理

Lanson Place 的服務式住宅業務亦因二零零九上半年經濟衰退而受影響。儘管經營環境充滿挑戰，業務仍然表現理想。自第三季起，其服務式公寓及酒店的入住率已大幅回升，表現猶勝亞洲各地的同業。

截至二零零九年年底，上海 Lanson Place 錦麟天地的入住率達95%，而北京Lanson Place Central Park 自二零零八年九月全面開業15個月內，入住率已達90%。

成衣

本集團成衣業務的虧損收窄至 2,620 萬港元，二零零八的虧損則為 3,880 萬港元。由於本集團已於二零零八年結束虧損的業務，製造業務經現已轉虧為盈。然而，品牌產品的分銷業務仍因英國的高檔零售市場不景氣而受壓。

前景

二零一零年本港住宅物業市場的前景，預期將憑藉低息環境、新住宅物業供應不足、以及內地買家對新豪宅發展項目需求持續強勁等基礎因素，因而變得明朗。

本集團將繼續在恰當時機推售「懿薈」及「懿峯」的餘下單位。「懿薈」於二零零九年預售及其後銷售的收益將於二零一零年取得入伙紙後入賬。「懿峯」的收益亦將於

二零一零年後入賬。本集團將密切監察大埔項目的進度，做好準備在未來數年推出預售。

隨著租賃市場持續暢旺，預期投資物業的經營業績將於二零一零年有所改善。尤其憑藉寫字樓從傳統商業區分散至東九龍的趨勢，Landmark East 的承租將不斷增長，帶動收入增加。

服務式住宅業務方面，Lanson Place 金橋及 Lanson Place 錦麟天地公寓預計將受惠於即將於二零一零年五月舉行的上海世博會。展望未來，Lanson Place 將繼續於亞太區內發掘投資及管理商機，藉此擴充其業務組合。

談到本集團的業務前景，鄭先生總結說：「下一個財政年度預期將憑藉發展項目的盈利收益及經常性收入增加而錄得理想的業績。本集團的物業業務基礎穩固，品牌知名度高，且資產負債水平穩健，本集團已作好準備迎接挑戰，並走在市場最前線，以抓緊持續增長的機遇。」

#####

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

李如茵
電話：+852 2894 6254 / 6181 8496
電郵：
christy.lee@hillandknowlton.com.hk

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
收入	1,207.1	1,664.5
銷售成本	<u>(704.0)</u>	<u>(1,038.1)</u>
毛利	503.1	626.4
其他收益/(虧損)淨額	105.7	(14.2)
銷售及分銷費用	(148.1)	(161.4)
行政費用	(287.8)	(362.1)
投資物業公平價值變更	363.9	541.5
可供出售金融資產減值	-	<u>(235.4)</u>
經營溢利	536.8	394.8
財務費用	<u>(88.9)</u>	<u>(82.6)</u>
財務收入	35.6	34.6
應佔聯營公司業績	<u>(0.7)</u>	<u>(13.0)</u>
除稅前溢利	482.8	333.8
稅項	<u>(102.9)</u>	<u>(61.8)</u>
本年度溢利	<u>379.9</u>	<u>272.0</u>
應佔溢利:		
本公司權益持有人	279.0	193.4
少數股東權益	<u>100.9</u>	<u>78.6</u>
	<u>379.9</u>	<u>272.0</u>
股息	<u>67.6</u>	<u>49.4</u>
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
- 基本 (二零零八年: 經重列)	<u>0.25 港元</u>	<u>0.18 港元</u>
- 攤薄 (二零零八年: 經重列)	<u>0.25 港元</u>	<u>0.18 港元</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日

二零零九年 二零零八年
百萬港元 百萬港元

資產及負債

非流動資產

租賃土地及土地使用權	38.3	41.8
投資物業	10,532.0	10,098.1
其他物業、廠房及設備	192.7	181.5
聯營公司權益	617.9	609.6
可供出售金融資產	434.0	301.2
貸款及應收款項	388.6	273.3
持有至到期之投資	31.0	25.4
遞延稅項資產	10.2	9.7
	12,244.7	11,540.6

流動資產

存貨	102.2	87.5
待出售物業	3,432.5	3,115.9
貸款及應收款項	26.2	23.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	172.0	435.5
可供出售金融資產	-	2.9
衍生金融工具	-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項	255.8	-
應收聯營公司款項	1.7	0.5
可收回稅項	4.7	4.7
已抵押銀行存款	38.1	80.2
銀行結存及現金	700.2	496.2
	4,733.4	4,247.4

流動負債

應付貨款及其他應付款項及應計費用	1,015.5	741.6
衍生金融工具	41.1	40.4
應付聯營公司款項	21.8	19.5
應付稅項	26.8	59.9
短期銀行貸款及透支	-	0.6
一年內到期之銀行貸款	540.6	489.0
	1,645.8	1,351.0

流動資產淨值

3,087.6 **2,896.4**

綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	2009	2008
	百萬港元	百萬港元
資產總值減流動負債	<u>15,332.3</u>	<u>14,437.0</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	4,281.8	4,432.9
其他長期貸款	43.0	42.3
衍生金融工具	55.3	105.8
遞延稅項負債	<u>1,258.1</u>	<u>1,175.8</u>
	<u>5,638.2</u>	<u>5,756.8</u>
資產淨值	<u>9,694.1</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	659.6	494.5
儲備	<u>7,468.0</u>	<u>6,724.0</u>
	<u>8,127.6</u>	<u>7,218.5</u>
少數股東權益	<u>1,566.5</u>	<u>1,461.7</u>
權益總額	<u>9,694.1</u>	<u>8,680.2</u>