香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

USI Holdings Limited
富聯國際集團有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：369）

二零零九年年度業績

主席報告

致各位股東：

二零零九年全球金融市場連番波動。二零零八年爆發的金融海嘯，令本地經濟環境於二零零九年上半年度面臨重重考驗，導致當時市場氣氛相當消極。

於當時如此不明朗的市況下，本集團秉承審慎理財的原則，於年內集中加強財務狀況，以確保能夠應對市場上任何無法預料的挑戰。有見及此，本集團增加長期貸款融資，並成功將部份短期融資轉爲較長期的協議。與此同時，本集團透過密切監察本地市況，密鑼緊鼓籌備推售兩個豪華住宅發展項目。

中央政府推出的刺激經濟措施於下半年度開始帶動經濟漸趨穩定，本地物業市場亦因而逐步回穩。本集團遂把握時機推售其豪宅項目「懿薈」，廣受市場青睞，共售出全數單位逾60%。

儘管「懿薈」成功推售，但全球市況於第三季度仍然未見明朗。爲確保本集團作好準備應付任何突如其來之情況，本集團於十二月成功透過供股籌集約 549,000,000 港元，藉以擴大股本基礎。

本地物業市場於二零零九年最後兩個月大幅反彈，本集團趁機即時推售半山豪宅物業「懿峯」，售價及售出單位數目均取得驕人成績，再次證明本集團獨具慧眼，能夠在市場復甦之時早著先機。

至於投資物業業務方面，商業租賃市場於二零零九年全年一直處於疲弱狀況。然而，位於九龍東之 Landmark East 之租賃一直穩步上揚，出租率於下半年度更獲得凌厲的增長。儘管市場環境未見明朗，但灣仔 W Square 於年內的出租率仍達 98%，而本集團其他投資物業亦維持接近 90%之平均出租率。

* *僅供識別*

服務式住宅業務亦受經濟衰退而承受沉重打擊，及至本年年底才漸見起色。於二零零九年最後一季度，Lanson Place 服務式公寓及酒店之入住率錄得強勁增長，表現猶勝當地同業。本集團有信心表現將可持續。

在中國，瀋陽合資發展項目第一階段之設計及籌備工作已大功告成。至於成衣業務方面，製造業務已恢復盈利，但由於英國高級時裝市場之需求仍然疲弱，品牌產品零售業務持續受壓。

二零一零年標誌新年代之始。於過去十年間，本集團見證本地物業市場之起跌，及成功爲物業業務奠定穩固根基，其中包括被各界公認的品牌、強大的專業團隊及廣泛的合作夥伴網絡。爲體現本集團十載耕耘之成就，董事會建議將本公司名稱更改爲「永泰地產有限公司」。更改公司名稱乃本公司重塑企業品牌之其中一環，亦屬本公司更專注致力成爲綜合物業發展商之重要一步。新名稱將更能反映本公司之業務重點及發展方向，同時使本公司品牌在產品層面上於香港更響更亮。

本人謹藉此機會感謝本集團一眾員工於往過一年積極投入，克盡己任爲本集團辛勤貢獻。

主席
鄭維志

香港，二零一零年三月二十六日

財務業績

富聯國際集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），以及其共同控制實體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及上年度之比較數字如下：-

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
	附註	***百萬港元***	*百萬港元*
收入	*3*	1,207.1	1,664.5
銷售成本		(704.0)	(1,038.1)
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		-	(235.4)
經營溢利	*4*	536.8	394.8
財務費用		(88.9)	(82.6)
財務收入		35.6	34.6
應佔聯營公司業績		(0.7)	(13.0)
除稅前溢利		482.8	333.8
稅項	*5*	(102.9)	(61.8)
本年度溢利		379.9	272.0
應佔溢利：			
本公司權益持有人		279.0	193.4
少數股東權益		100.9	78.6
		379.9	272.0
股息	*6*	67.6	49.4
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
（以每股港元列示）	*7*		
– 基本（二零零八年：經重列）		0.25 港元	0.18 港元
– 攤薄（二零零八年：經重列）		0.25 港元	0.18 港元

綜合全面收益表

	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*
本年度溢利	379.9	272.0
其他全面收益		
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額	10.7	21.8
換算海外業務之匯兌差額	(7.2)	16.4
重估可供出售金融資產產生之盈餘／（虧損）淨額		
– 公平價值盈餘／（虧損）	144.5	(178.8)
– 分派時之變現虧損	-	(28.7)
– 出售時之變現虧損	-	(7.4)
轉撥至綜合收益表之可供出售金融資產減值	-	235.4
出售附屬公司時變現之換算儲備	-	0.1
現金流量對沖之虧損淨額		
– 公平值虧損	(56.6)	(63.8)
– 結算時之變現收益	39.7	18.8
扣除稅項後年內其他全面收益	131.1	13.8
本年度全面收益總額	511.0	285.8
以下應佔：		
本公司權益持有人	381.4	211.0
少數股東權益	129.6	74.8
本年度全面收益總額	511.0	285.8

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
	附註	***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	*8*	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	*9*	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
資產總值減流動負債		15,332.3	14,437.0

綜合資產負債表（續）

	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*
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	1,258.1	1,175.8
	5,638.2	5,756.8
資產淨值	9,694.1	8,680.2
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	7,468.0	6,724.0
	8,127.6	7,218.5
少數股東權益	1,566.5	1,461.7
權益總額	9,694.1	8,680.2

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定適用之披露。

2. 主要會計政策

(a) 於二零零九年生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司之投資
香港會計準則第 31 號（修訂本）	於合營企業之投資
香港會計準則第 32 號（修訂本）及香港會計準則第 1 號（修訂本）	金融工具：呈列及財務報表之呈列─可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港會計準則第 36 號（修訂本）	資產減值
香港會計準則第 38 號（修訂本）	無形資產
香港會計準則第 40 號（修訂本）	投資物業
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）及香港會計準則第 27 號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則及就於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本編製綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份爲基礎之款項歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂本）	嵌入衍生工具及金融工具：確認及計量
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 15 號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 16 號	海外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 18 號	自客戶轉移資產

除香港會計準則第 1 號（經修訂）、香港財務報告準則第 7 號（修訂本）及香港財務報告準則第 8 號外，採納上述新增或經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進並無對本集團之會計政策及財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」。該經修訂準則禁止在權益變動表呈列收支項目（「非擁有人之權益變動」），規定「非擁有人之權益變動」須於全面收益表與擁有人之權益變動分開呈列。因此，本集團於綜合權益變動表呈列所有擁有人之權益變動，於綜合全面收益表呈列所有非擁有人之權益變動。比較資料亦已重列，使其符合經修訂準則。由於有關會計政策改變僅影響呈列方式，故對每股盈利並無任何影響。

香港財務報告準則第7號（修訂本）「金融工具－披露」。該修訂本規定有關公平價值計量及流動資金風險的更佳披露。其中，該修訂本規定值披露公平價值計量等級。由於有關會計政策改變僅導致額外披露，故對每股盈利並無任何影響。

香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。新準則規定採用「管理模式」，即分部資料按與內部報告所採用之相同基準呈列。經營分部之呈報方式與提供予首席營運決策者作出策略決定之內部報告更爲一致。

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零零九年尚未生效但適用於本集團之新訂及經修訂之準則、對香港財務準則之準則及詮釋之修訂及改進

以下爲已公佈之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進，而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

		生效日期
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司之投資	二零零九年七月一日
香港會計準則第 31 號（修訂本）	於合營企業之投資	二零零九年七月一日
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：對合資格對沖項目之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向所有者分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納之額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算及股份爲基礎支付之交易	二零一零年一月一日
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類	二零一零年二月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日
香港會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一三年一月一日

香港會計師公會已於二零零九年五月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		生效日期
香港會計準則第 38 號（修訂本）	無形資產	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份爲基礎之支付	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號（修訂本）	重新評估嵌入衍生工具	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號（修訂本）	海外業務投資淨額之對沖	二零零九年七月一日
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一零年一月一日
香港會計準則第 7 號（修訂本）	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第 17 號（修訂本）	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則第 36 號（修訂本）	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：確認及計量	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第 5 號（修訂本）	持作出售之非流動資產及已終止經營業務	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第 8 號（修訂本）	經營分部	二零一零年一月一日

董事正檢討採納該等新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進對本集團財務報表之影響。

3. 收入及分部資料

經營分部以有關本集團組成部份之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

爲資源分配及業績評估目的而向本集團管理層申報之分部資料乃根據本集團之經營部門（即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業）進行分析。因此，於採納香港財務報告準則第8號後，本集團之可申報分部之呈列方式已更改爲與內部報告一致之方式。二零零八年分部披露之比較數字經已重列。

3. 收入及分部資料（續）

	物業發展 *百萬港元*	物業投資及管理 *百萬港元*	服務式住宅物業投資及管理 *百萬港元*	成衣製造 *百萬港元*	品牌產品分銷 *百萬港元*	投資活動 *百萬港元*	企業 *百萬港元*	撇除 *百萬港元*	綜合 *百萬港元*
截至二零零九年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	76.4	282.8	91.4	515.1	214.2	27.2	-	-	1,207.1
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
總額	76.4	302.6	91.4	515.1	214.2	27.2	-	(19.8)	1,207.1
業績									
投資物業公平價值變更前之分部業績	10.3	131.0	50.9	3.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	109.8
投資物業公平價值變更	-	333.3	27.6	3.0	-	-	-	-	363.9
可申報分部業績	10.3	464.3	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	473.7
對賬：									
衍生金融工具之公平價值收益	-	63.1	-	-	-	-	-	-	63.1
經營溢利	10.3	527.4	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	536.8
財務收入	31.5	-	3.1	1.6	0.7	0.1	0.3	(1.7)	35.6
財務費用	(8.4)	(63.5)	(12.7)	(0.5)	(1.3)	(0.3)	(3.9)	1.7	(88.9)
應佔聯營公司業績	1.6	-	6.1	-	-	(8.4)	-	-	(0.7)
除稅前溢利	35.0	463.9	75.0	7.1	(32.8)	23.7	(89.1)	-	482.8
稅項									(102.9)
本年度溢利									379.9
其他項目									
折舊及攤銷	4.7	5.6	-	3.7	6.4	-	2.0	-	22.4
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	0.4	-	-	3.1	-	3.5
應收貨款（撇銷）／撥備淨額	(10.5)	-	-	0.8	-	-	-	-	(9.7)

3. 收入及分部資料（續）

	物業發展 *百萬港元*	物業投資及管理 *百萬港元*	服務式住宅物業投資及管理 *百萬港元*	成衣製造 *百萬港元*	品牌產品分銷 *百萬港元*	投資活動 *百萬港元*	企業 *百萬港元*	撇除 *百萬港元*	綜合 *百萬港元*
截至二零零八年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	162.4	225.2	109.2	883.3	240.3	44.1	-	-	1,664.5
分部之間銷售	-	13.3	-	-	-	-	-	(13.3)	-
總額	162.4	238.5	109.2	883.3	240.3	44.1	-	(13.3)	1,664.5
業績									
投資物業公平價值變更及可供出售金融資產減值前之分部業績	62.4	120.0	53.8	(23.0)	(15.8)	36.1	(85.5)	-	148.0
投資物業公平價值變更	-	531.6	9.9	-	-	-	-	-	541.5
可供出售金融資產減值	-	-	-	-	-	(235.4)	-	-	(235.4)
可申報分部業績	62.4	651.6	63.7	(23.0)	(15.8)	(199.3)	(85.5)	-	454.1
對賬：									
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(59.3)	-	-	-	-	-	-	(59.3)
經營溢利	62.4	592.3	63.7	(23.0)	(15.8)	(199.3)	(85.5)	-	394.8
財務收入	20.9	1.4	5.4	12.3	1.4	0.8	15.5	(23.1)	34.6
財務費用	(9.0)	(47.7)	(21.6)	(4.1)	(3.3)	(0.3)	(11.4)	14.8	(82.6)
應佔聯營公司業績	5.6	-	(9.2)	-	-	(9.4)	-	-	(13.0)
除稅前溢利	79.9	546.0	38.3	(14.8)	(17.7)	(208.2)	(81.4)	(8.3)	333.8
稅項									(61.8)
本年度溢利									272.0
其他項目									
折舊及攤銷	0.1	5.8	0.1	10.3	6.8	-	2.3	-	25.4
其他物業、廠房及設備之減值（撥回）／撥備	-	-	-	(0.4)	2.6	-	-	-	2.2
租賃土地及土地使用權之減值撥回	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	(0.2)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	0.2	-	4.1	-	-	-	-	4.3
應收貨款撥備／（撇銷）淨額	15.2	(0.2)	-	2.0	0.4	-	-	-	17.4

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

3. 收入及分部資料（續）

	物業發展	物業投資及管理	服務式住宅物業投資及管理	成衣製造	品牌產品分銷	投資活動	企業	綜合
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
於二零零九年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：								
資產								
分部資產	4,179.0	9,437.2	1,571.9	294.3	176.0	434.1	252.8	16,345.3
聯營公司權益	522.5	51.6	43.8	-	-	-	-	617.9
其他資產								14.9
綜合總資產								16,978.1
負債								
分部負債	(527.2)	(345.8)	(15.4)	(87.9)	(56.2)	(13.5)	(29.8)	(1,075.8)
其他負債								(6,208.2)
綜合總負債								(7,284.0)
資本支出	323.7	56.3	37.2	4.6	14.6	11.2	6.9	454.5
於二零零八年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：								
資產								
分部資產	3,675.6	9,070.3	1,491.4	394.1	138.5	309.0	84.5	15,163.4
聯營公司權益	520.8	50.2	37.7	-	-	-	0.9	609.6
其他資產								15.0
綜合總資產								15,788.0
負債								
分部負債	(259.8)	(317.9)	(20.1)	(118.2)	(56.0)	(11.0)	(16.1)	(799.1)
其他負債								(6,308.7)
綜合總負債								(7,107.8)
資本支出	440.5	1,187.0	206.9	8.3	5.0	13.9	3.4	1,865.0

分部資產主要包括租賃土地及土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、可供出售金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

分部負債包括經營負債。其他負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債、衍生金融工具及企業負債。

資本支出包括添置租賃土地及土地使用權、投資物業、待出售物業以及其他物業、廠房及設備，包括透過業務合併來自收購之添置。

3. 收入及分部資料（續）

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）及英國。

以下爲按客戶所在地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	收入 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*
北美	354.9	600.8
香港	422.6	471.8
英國	206.0	274.4
其他	223.6	317.5
	1,207.1	1,664.5

以下爲按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值 十二月三十一日		**金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產** 十二月三十一日		**資本支出** 截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*	***百萬港元***	*百萬港元*	***百萬港元***	*百萬港元*
香港	14,698.9	13,725.7	10,360.8	9,970.1	378.9	1,646.6
中國	1,188.5	1,123.6	810.6	686.8	25.9	213.3
英國	189.6	150.9	69.0	55.3	14.6	5.0
北美	16.6	41.5	-	-	-	-
新加坡	845.3	709.6	493.9	490.9	-	-
其他	39.2	36.7	35.2	1.2	35.1	0.1
	16,978.1	15,788.0	11,769.5	11,204.3	454.5	1,865.0

4. 經營溢利

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
經營溢利已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	257.0	317.6
退休員工成本（減除數目極少之被沒收供款）	7.0	8.4
員工成本總額（附註）	264.0	326.0
以股份爲基礎之補償開支（附註）	7.9	6.4
核數師酬金		
- 本年度	5.7	5.2
- 過往年度撥備不足	1.5	1.9
計入銷售成本之存貨成本	470.3	741.6
計入銷售成本之物業出售成本	36.0	63.4
折舊及攤銷		
- 商標	0.1	0.1
- 租賃土地及土地使用權	0.4	0.6
- 其他物業、廠房及設備	21.9	24.7
出售其他物業、廠房及設備之虧損	3.5	4.3
投資物業產生之直接經營開支	111.1	58.5
出售附屬公司之收益	-	(11.8)
收購少數股東權益之商譽撇銷	1.9	-
可供出售金融資產減值	0.3	-
按公平價值透過損益列賬之金融資產公平價值虧損淨額	-	5.7
衍生金融工具之公平價值（收益）／虧損淨額	(63.1)	55.8
可供出售金融資產之變現收益	(0.6)	(0.4)
應收貨款（撇銷）／撥備	(9.7)	17.4
待出售物業（撇銷）／撥備	(1.4)	1.1
存貨價值減少撇銷	-	(3.0)
租賃土地及土地使用權減值撥回	-	(0.2)
其他物業、廠房及設備減值撥備淨額	-	2.2
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	95.5	95.0

附註：

綜合收益表內就有關授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之以股份爲基礎之補償開支並不包括於以上之員工成本總額。

5. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零零八年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
本期稅項		
– 香港利得稅	21.8	27.3
–於過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.9	(0.4)
– 其他司法權區稅項	0.7	2.0
	23.4	28.9
遞延稅項		
– 暫時差異之產生及撥回	79.5	93.7
– 於二零零八年公佈及生效之稅率變動之影響	-	(60.8)
	79.5	32.9
	102.9	61.8

6. 股息

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
於二零零九年十月十三日派發中期股息 每股普通股 1.5 港仙（二零零八年：3.5 港仙）	14.8	34.6
建議末期股息每股普通股 4.0 港仙 （二零零八年：1.5 港仙）	52.8	14.8
	67.6	49.4

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零一零年十二月三十一日止年度作爲儲備撥款記賬。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
本公司權益持有人應佔溢利	279.0	193.4
		（經重列）
已發行普通股加權平均數	1,095,612,328	1,081,766,413
每股基本盈利	0.25 港元	0.18 港元

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均爲攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）購入之股份數目。

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
本公司權益持有人應佔溢利	279.0	193.4
		（經重列）
已發行普通股之加權平均數	1,095,612,328	1,081,766,413
根據本公司認股權及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄效果之股份	2,950,332	2,740,852
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,098,562,660	1,084,507,265
每股攤薄盈利	0.25 港元	0.18 港元

計算每股基本及攤薄盈利所用之二零零八年股份加權平均數已就本公司於二零零九年之供股作出調整。

8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
應收貨款	68.0	233.7
減；減值撥備	(12.2)	(36.2)
應收貨款（扣除撥備）	55.8	197.5
其他應收款項、按金及預付款項	116.2	238.0
	172.0	435.5

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由 30 至 90 天不等。以下爲本集團於十二月三十一日根據到期日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
尚未到期	24.7	80.3
1 至 30 天	19.2	49.7
31 至 90 天	10.4	58.3
90 天以上	1.5	9.2
應收貨款（扣除撥備）	55.8	197.5

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
應付貨款	102.3	106.1
其他應付款項及應計費用	913.2	635.5
	1,015.5	741.6

以下爲本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	*百萬港元*
零至 30 天	81.4	92.2
31 至 90 天	17.0	10.8
90 天以上	3.9	3.1
	102.3	106.1

10. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零零九年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含之財務數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，同時不會對業績公佈發表任何審計聲明。

股息

董事建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 4.0 港仙(二零零八年：1.5 港仙）。倘計及於二零零九年十月十三日派發之中期股息每股 1.5 港仙（二零零八年：3.5 港仙），則截至二零零九年十二月三十一日止年度所派發之股息總額爲每股 5.5 港仙（二零零八年：5.0 港仙）。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一零年六月一日當日或前後派發予二零一零年五月十八日之登記股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月十七日至二零一零年五月十八日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。股東須於二零一零年五月十四日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址爲香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，方符合資格獲派發末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 279,000,000 港元，而二零零八年則爲 193,400,000 港元。年內溢利增加主要由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本集團投資物業所得收益公平價值下降及物業銷售減少部份抵銷。二零零九年本集團之收入爲 1,207,100,000 港元，而二零零八年則爲 1,664,500,000 港元。

物業

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物業投資及管理）於年內錄得分部溢利 553,100,000 港元，而二零零八年則爲 777,700,000 港元 。

物業發展

「懿薈 」座落九龍塘高尚住宅區，於二零零九年七月經濟逐步復甦時推出預售。於兩星期內已售出超過 60%之單位。入伙紙已於二零一零年一月取得，預期該等單位將於二零一零年下半年交付買家。

半山區之最新地標「懿峯」於二零零九年十一月推出預售。於不足三星期內已售出約85%之單位。該項目之地基工程已竣工，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。本集團擁有該項目之30%權益。

於二零零九年下半年，上述兩個發展項目已合共錄得銷售總值約3,900,000,000港元。本集團應佔銷售收益將分別於二零一零年及二零一一年發出入伙紙後之綜合收益表內入賬。

大埔市地段第186、187及188號之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。本集團於上述三個地盤各自擁有15%權益。

本集團於新加坡豪華住宅發展項目 Belle Vue Residences 之權益乃透過其附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）持有。南聯地產於該項目擁有 30%權益。迄今，已售出約60%之單位。預期二零一零年上半年將取得入伙紙。

至於位於中國瀋陽的住宅發展項目，兩個地盤初期之地基工程以及示範單位區域及銷售辦事處之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開始投入大量興建低密度住宅單位。本集團擁有該等項目之 20%權益。

物業投資及管理

南聯地產爲本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地 2,000,000 平方呎之工業物業，總公平市值爲 9,094,300,000 港元。

隨著市場氣氛逐步改善，及市場對優質且租金相對相宜的寫字樓之需求有所增加，物業分散之需要不斷推動東九龍租賃市場之發展。自二零零九年中起，本集團位於東九龍之高級雙子塔式寫子樓 Landmark East 之租戶數目持續上升。位於灣仔之甲級寫字樓及零售樓宇 W Square 的出租率達 98%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之工業物業組合之總公平市值爲 2,525,300,000 港元。該等工業物業之平均出租率於年內輕微下降，但仍保持約 90%。香港特區政府之「活化工業大廈」計劃的執行守則尚待地政總署頒佈，該計劃對工業用地之供求影響尚待證實。

服務式住宅物業投資及管理

於本年度上半年，全球經濟低迷加上 H1N1 流感肆虐，Lanson Place 服務式住宅物業業務大受影響。儘管經營環境充滿挑戰，但 Lanson Place 業務仍然表現理想， 在其亞洲各地市場中佔領導地位。自本年度第三季起，Lanson Place 之入住率已大幅回升，租金亦逐步提升。於二零零九年年底，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓之入住率達到 95%，而北京逸蘭新城國際服務式公寓之入住率則於二零零八年九月全面開業 15 個月內達到 90%。

二零零九年之分部溢利較二零零八年爲高，主要由於本集團在中國之服務式住宅之公平價值收益所致。

位於上海浦東之逸蘭金橋服務式公寓於二零一零年二月開幕試業後，Lanson Place 在香港、中國及東南亞合共訂立了八份管理合約。

成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於二零零九年產生總收入 729,300,000 港元，二零零八年之總收入則爲 1,123,600,000 港元。年內之分部虧損爲 26,200,000 港元，二零零八年之虧損則爲 38,800,000 港元。

由於本集團於二零零八年結束虧損之業務，製造業務已轉虧爲盈。然而，品牌產品分銷業務特別是在其經營所在地英國之高檔零售市場，仍大受經濟低迷之影響。

投資活動

於二零零九年度，本集團之投資活動錄得分部溢利 32,300,000 港元，二零零八年則錄得虧損 199,300,000 港元。二零零八年之虧損主要由於就持作長期用途之可供出售金融資產減值計提撥備 235,400,000 港元所致。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達 9,694,100,000 港元（二零零八年十二月三十一日：8,680,200,000 港元）。資產淨值增加主要是由於將供股所得 549,400,000 港元撥充資本、年內溢利達 379,900,000 港元、投資重估儲備增加 144,500,000 港元及分派二零零八年末期股息 14,800,000 港元及二零零九年中期股息 14,800,000 港元所致。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）爲 4,165,200,000 港元（二零零八年十二月三十一日：4,468,600,000 港元），佔本集團資產淨值之 43.0%（二零零八年十二月三十一日：51.5%）。借款淨額及負債比率下降主要由於來自二零零九年供股之已收現金所致。本集團之銀行貸款主要以浮動息率計息。本集團約有 88.8%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過 2,106,300,000 港元（二零零八年十二月三十一日：982,300,000 港元）。

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債 438,100,000 港元（二零零八年十二月三十一日：420,600,000 港元）。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作爲聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款 1,579,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000 港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之 1,579,800,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000 港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值分別爲 10,420,600,000 港元、51,100,000 港元、34,900,000 港元、54,600,000 港元、176,500,000 港元、3,245,500,000 港元及 38,100,000 港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地及土地使用權、樓宇、可供出售金融資產、待出售物業及銀行存款，已抵押作爲本集團所需信貸融資之擔保。

前景

二零一零年全球經濟預期將逐步改善，而隨著中國政府推出多項刺激經濟方案，中國內地經濟亦將保持合理的增長動力，並有助推動香港經濟。

香港住宅物業市場的前景，預期將憑藉低息環境、新住宅物業供應短缺，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。本集團將繼續把握合適的市場機會，推售旗下兩個豪華住宅項目「懿薈」及「懿峯」之餘下單位。「懿薈」於二零零九年預售及其後銷售之收益將於二零一零年取得入伙紙後入賬。「懿峯」項目之收入將於二零一零年後入賬。本集團將密切監察大埔項目之進度，使其於未來數年可推出預售。

由於租賃市場持續暢旺，預期投資物業之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持續遷移至東九龍之優勢，Landmark East之承租將不斷增長，帶動收入增加。至於W Square及其他工業物業之租用率及租金收益預期將保持穩定。

就服務式住宅業務而言，受到已改善的經營環境、完善的經營模式、成績斐然的管理團隊及穩固的客戶網絡所帶動，預期 Lanson Place 將持續表現理想。位於上海的兩幢服務式住宅逸蘭金橋服務式公寓及逸蘭錦麟天地服務式公寓預計將受惠於即將於二零一零年五月舉行之上海世博會。展望將來，Lanson Place 將繼續發掘亞太區內門戶城市之投資及管理商機，藉此擴充其業務組合。

除了不可預見之情況外，下一個財政年度預期將憑藉發展項目之盈利收益及經常性收入增加而錄得理想的業績。本集團之物業業務基礎穩固，品牌知名度高，且資產負債水平健全，故本集團已作好準備迎接挑戰，並走在市場最前線，以抓緊持續增長之機遇。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團約聘有 1,600 名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，爲僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦爲屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有爲於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括執行董事）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內分期行使。

企業管治

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟本公司之非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則，於本公司之股東週年大會上輪席退任及重選。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

刊登業績公佈及年報

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.usi.com.hk 刊登。二零零九年年報將於適當時候寄發予本公司之股東，亦可於上述網站內查閱。

承董事會命
富聯國際集團有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一零年三月二十六日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：
鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事：
郭炳聯、容永忠（彼亦爲郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事：
馬世民、方鏗及楊傑聖