

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Willie International Holdings Limited

威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：273)

截至二零零九年十二月三十一日止年度全年業績

業績

威利國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
營業額	3及4	94,451	(341,209)
其他收入		19,412	4,952
折舊及攤銷支出		(24,868)	(15,294)
呆賬撥備撥回(撥備)淨額		54,043	(103,268)
僱員福利支出		(10,141)	(11,286)
其他經營支出		(23,868)	(98,549)
出售附屬公司權益之(虧損)收益淨額	15	(26,588)	545
持作買賣投資之公平值虧損淨額		(51,563)	(144,341)
於首次確認時指定為按公平值列賬之 投資之公平值收益(虧損)淨額		89,697	(21,344)
視作出售共同控制實體權益之虧損		(734)	—
應佔聯營公司之業績		(1,484)	—

		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
應佔共同控制實體之業績		5,662	—
投資物業公平值變動所產生之收益(虧損)淨額		19,227	(47,845)
融資成本		(9,961)	(9,106)
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利(虧損)	5	133,285	(786,745)
稅項	6	(3,940)	(11,083)
		<u> </u>	<u> </u>
年內溢利(虧損)		129,345	(797,828)
其他全面虧損：			
換算境外業務產生的滙兌差額		(4)	(790)
		<u> </u>	<u> </u>
年內全面收入(虧損)總額		<u>129,341</u>	<u>(798,618)</u>
年內下列人士應佔溢利(虧損)：			
本公司權益持有人		129,345	(797,828)
少數股東權益		—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>129,345</u>	<u>(797,828)</u>
下列人士應佔全面收入(虧損)總額：			
本公司權益持有人		129,341	(798,618)
少數股東權益		—	—
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>129,341</u>	<u>(798,618)</u>
每股盈利(虧損)－基本及攤薄	7	<u>0.28港元</u>	<u>(5.09)港元</u>

綜合財務狀況報表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	8	638,773	609,814
物業、廠房及設備		224,805	194,961
無形資產	9	—	131,879
其他投資		146,430	123,521
於聯營公司的權益	10	183,459	—
可供出售財務資產		27,061	—
收購投資物業預付款項		—	5,304
應收貸款	12	13,849	15,720
		<u>1,234,377</u>	<u>1,081,199</u>
流動資產			
按公平值計入損益之財務資產	11	886,347	369,232
應收貸款	12	133,605	234,238
其他應收款項	13	416,223	44,396
現金及現金等值		196,419	167,057
		<u>1,632,594</u>	<u>814,923</u>
流動負債			
按公平值計入損益之財務負債	11	—	12,270
其他應付款項	14	11,496	23,242
應付稅款		688	1,237
計息借款之即期部分		27,306	24,384
		<u>39,490</u>	<u>61,133</u>
淨流動資產		<u>1,593,104</u>	<u>753,790</u>
總資產扣除流動負債		<u>2,827,481</u>	<u>1,834,989</u>
非流動負債			
長期計息借款		268,063	269,037
遞延稅項負債		29,398	25,439
		<u>297,461</u>	<u>294,476</u>
淨資產		<u><u>2,530,020</u></u>	<u><u>1,540,513</u></u>

二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

資本及儲備

股本	59,745	38,996
儲備	1,868,567	1,501,517
本公司權益持有人應佔權益	1,928,312	1,540,513
少數股東權益	601,708	—
總權益	2,530,020	1,540,513

附註：

1. 編製基準

此綜合財務報表按照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」）（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例編製。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」）規定之適用披露事項。

此綜合財務報表根據與二零零八年綜合財務報表所採用會計政策一致之基準編製。採納與本集團有關且於本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司本年度及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響，惟若干綜合財務報表項目的呈列及披露已修訂。

香港會計準則第1號（經修訂）：*財務報表的呈列方式*

香港會計準則第1號（經修訂）規定與所有者之間的交易與所有其他收入及開支分開呈列於經修訂權益變動表。然而，經修訂準則允許非所有者權益變動於單一報表（全面收益表）或兩份報表（收益表及其他全面收益表）列示。本集團已選擇編製一份報表。此外，經修訂準則規定，當比較資料重列或重新分類時，應呈列於比較期間開始時之財務狀況表，連同於本期間及比較期間結束時之財務狀況表。由於本集團及本公司於本年度並無重列比較資料，故該新規定對綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第23號(經修訂)：*借貸成本*

香港會計準則第23號(經修訂)取消支銷借貸成本之選擇，規定將有關收購、興建或生產一項合資格資產直接應佔的借貸成本作為該資產的部分成本撥充資本。採納此項經修訂準則對綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第2號(修訂本)：*以股份為基礎的付款－歸屬條件及註銷*

香港財務報告準則第2號(修訂本)闡明歸屬條件僅指服務條件及表現條件，以及所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同的會計處理法入賬。採納該等修訂對綜合財務報表並無任何影響。

香港會計準則第27號(修訂本)：*於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本*

香港會計準則第27號(修訂本)刪除成本法定義中對來自收購前與收購後溢利之股息的區分，而規定於實體收取股息的權利確立時於損益表確認全部股息。因此，自二零零九年一月一日起，應收附屬公司、聯營公司及共同控制實體的所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)均確認為本公司的損益。於投資對象的投資賬面值會因其宣派股息而評估減值。根據該修訂的過渡條文，是項新政策僅會自本期間開始應用，而過往期間的金額毋須重列。

香港財務報告準則(二零零八年)之改進

香港財務報告準則(二零零八年)之改進包括對多項準則作出改進，旨在消除各項準則的不一致之處及闡明字眼。採納該等改進致使本集團會計政策有若干變更。

香港財務報告準則第7號(修訂本) *財務工具：披露*

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定有關公平值計量及流動資金風險之額外披露。公平值計量的披露已呈列，而修訂對流動資金風險的披露並無重大影響。本集團已利用修訂所載過渡條文，據此，有關財務工具公平值計量之新規定披露的比較資料不列入綜合財務報表。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號(修訂本) *重估嵌入式衍生工具*及香港會計準則第39號 *財務工具：確認及計量*

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號(修訂本)及香港會計準則第39號要求實體將混合財務資產自透過公平值計入損益的類別重新分類時評估嵌入式衍生工具是否必須與主合約分離。該評估依據實體首次成為合約訂約方與更改合約條款導致合約現金流量大幅變動之較後日期的狀況進行。採納該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第8號：經營分類

該準則取代了香港會計準則第14號：分類報告。規定按管理層評估經營分部表現及向有關分類分配資源的內部報告所用的內部資料呈列分類資料。採納該準則對本集團的經營業績或財務狀況並無任何影響。本集團釐定的經營分類與先前根據香港會計準則第14號所識別之業務分類大致相同。

經營分類的報告方式與提供予管理層的內部報告方式一致。採納香港財務報告準則第8號導致分類資料之呈列方式有所變動。二零零八年分類披露的比較資料已重列。

2. 香港財務報告準則之未來變動

本集團並未提早採納於此綜合財務報表獲批准之日香港會計師公會已頒佈但本年度尚未生效之多項新訂／經修訂香港財務報告準則。董事已著手評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之影響，惟仍未能合理估計彼對本集團之綜合財務報表有無影響。

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 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則－對首次採納者之額外豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號有關首次採納者的披露規定對披露比較資料的有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款－集團以現金結算的股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	財務工具：呈列－供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
對香港財務報告準則(二零零九年)之改進	香港財務報告準則(二零零九年)之改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	最低資本要求之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 以股本工具抵銷財務負債⁵

詮釋第19號

香港財務報告準則第5號

香港財務報告準則第5號(修訂本)持作銷售之非流動資產及

(修訂本)(包括於二零零八年

已終止業務 – 計劃出售於附屬公司之控制權益¹

十月頒佈之香港財務報告

準則之改進)

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額

本集團於年內經營之主要業務(包括投資控股、買賣投資、物業投資及提供金融服務)所確認之營業額如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售按公平值計入損益之投資所得收益(虧損)淨額	25,894	(384,030)
應收貸款之利息收入	25,561	29,032
上市投資之股息收入	6,183	3,153
租金收入	36,813	10,636
	<u>94,451</u>	<u>(341,209)</u>

4. 分類資料

董事視為首席經營決策者，基於本集團有關該等分類的內部報告，對經營分類表現及分配分類資源作出評估。董事認為買賣投資、提供金融服務、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分類。分類業績指各分類賺取的溢利或承擔的虧損，惟並無分配融資成本及稅項。下列分析呈報予首席經營決策者，作為分配資源及評估分類表現的基準。

本集團之經營分類包括下列各項:

買賣投資	:	買賣證券及提供證券服務
提供金融服務	:	提供貸款融資服務
物業投資	:	為賺取租金收入及資本增值而持有物業
投資控股	:	為賺取股息、投資收入及資本增值而持有投資

經營分類

下文按經營分類劃分的的集團業績分析。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	提供		物業投資 千港元	投資控股 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
	買賣投資 千港元	金融服務 千港元				
分類收入						
營業額	32,077	25,561	36,813	—	—	94,451
其他收入	233	4,642	11,449	2,611	477	19,412
收入總額	<u>32,310</u>	<u>30,203</u>	<u>48,262</u>	<u>2,611</u>	<u>477</u>	<u>113,863</u>
分類業績	72,080	83,582	45,993	(8,934)	(26,331)	166,390
出售附屬公司權益之虧損淨額	—	—	—	(26,588)	—	(26,588)
視為出售共同控制實體權益之虧損	—	—	—	(734)	—	(734)
應佔共同控制實體之業績	—	—	—	5,662	—	5,662
應佔聯營公司之業績	—	—	—	(1,484)	—	(1,484)
融資成本	—	—	—	—	(9,961)	(9,961)
除稅前溢利						133,285
稅項	—	—	(3,940)	—	—	(3,940)
年內溢利						<u>129,345</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度 (經重列)

	提供		物業投資 千港元	投資控股 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
	買賣投資 千港元	金融服務 千港元				
分類收入						
營業額	(380,877)	29,032	10,636	—	—	(341,209)
其他收入	2,239	1,432	203	1,078	—	4,952
收入總額	<u>(378,638)</u>	<u>30,464</u>	<u>10,839</u>	<u>1,078</u>	<u>—</u>	<u>(336,257)</u>
分類業績	(543,431)	(125,192)	(51,001)	(8,896)	(23,265)	(751,785)
出售附屬公司權益之收益	—	—	—	545	—	545
其他投資之減值虧損	—	—	—	(11,575)	—	(11,575)
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	(14,824)	—	—	(14,824)
融資成本	—	—	—	—	(9,106)	(9,106)
除稅前虧損						(786,745)
稅項	—	—	(11,083)	—	—	(11,083)
年內虧損						<u>(797,828)</u>

地區分類

本集團之投資物業主要位於香港及中華人民共和國（「中國」）。買賣投資、投資控股及提供金融服務均於香港進行。

下表為本集團營業額按地區市場劃分的分析，客戶所在地按提供服務的地點釐定。

本集團來自外部客戶的營業額按地理區域載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	89,834	(342,075)
中國	4,617	866
	<u>94,451</u>	<u>(341,209)</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經扣除下列項目：		
核數師酬金	1,624	1,468
強積金計劃供款	319	309
計入折舊及攤銷支出的物業、廠房及設備折舊	23,450	12,547
計入折舊及攤銷支出的無形資產攤銷	1,418	2,747
經營租約費用：		
設備	18	68
辦公室物業	—	759
壞賬	—	51,932
終止可換股票據之虧損	—	818
計入其他經營支出的其他投資之減值虧損	—	11,575
計入其他經營支出的物業、廠房及設備之減值虧損	—	14,824
有關產生租金收入之投資物業的直接經營開支	3,995	2,421
	<u>3,995</u>	<u>2,421</u>

6. 稅項

年內，於香港所得估計應課稅溢利已按稅率16.5%計提香港利得稅。於上年度，由於本集團旗下公司概無於香港賺取估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

有關中國業務的所得稅撥備乃按年內之估計應課稅溢利的適用稅率根據有關之現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	106	—
過往年度超額撥備	(619)	—
過往年度撥備不足	35	—
中國企業所得稅	463	199
	<u>(15)</u>	<u>199</u>
遞延稅項		
暫時差額來源	5,831	24,284
稅率變動	—	(629)
已確認稅項虧損之利益	(1,876)	(12,771)
	<u>3,955</u>	<u>10,884</u>
年內稅項開支總額	<u><u>3,940</u></u>	<u><u>11,083</u></u>

7. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本公司權益持有人應佔二零零九年溢利129,345,000港元(二零零八年：虧損797,828,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數460,763,756股(二零零八年：156,831,038股普通股)計算。

本公司於二零零九年及二零零八年並無具潛在攤薄影響之普通股。因此，每股攤薄盈利(二零零八年：每股攤薄虧損)與每股基本盈利(二零零八年：每股基本虧損)相同。

8. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值		
於年初	609,814	326,500
添置	36,732	86,119
添置－收購附屬公司	—	270,040
轉撥至物業、廠房及設備	(21,000)	(25,000)
出售	(6,000)	—
公平值變動淨額	19,227	(47,845)
於呈報期結算日	<u>638,773</u>	<u>609,814</u>

9. 無形資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按成本		
於年初	131,879	134,626
攤銷	(1,418)	(2,747)
出售	(130,461)	—
於呈報期結算日	<u>—</u>	<u>131,879</u>

10. 於聯營公司的權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	<u>183,459</u>	<u>—</u>

於呈報期結算日的主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立及 經營地點	所持 股份類別	本集團所持已 發行股本之 賬面值比例	主要業務
Best Purpose Limited	英屬處女群島	普通股	47.5%	投資控股
迦迅財務有限公司	香港	普通股	47.5%	放債

11. 按公平值計入損益的財務資產／負債

按公平值計入損益之財務資產之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣投資		
股本證券		
於香港上市 (附註)	809,061	293,065
於海外上市	28,035	12,613
	<u>837,096</u>	<u>305,678</u>
於首次確認時指定為按公平值列賬之投資		
非上市衍生金融工具	12,766	9,612
非上市可換股債券	36,485	53,942
	<u>49,251</u>	<u>63,554</u>
	<u>886,347</u>	<u>369,232</u>

按公平值計入損益之財務負債之分析如下：

持作買賣投資		
非上市衍生金融工具	—	12,270
	<u>—</u>	<u>12,270</u>

附註：於呈報期結算日，本公司持有馬斯葛集團有限公司（「馬斯葛」）161,655,800股股份，佔馬斯葛已發行股本約29.61%，及其公平值為161,656,000港元。由於董事認為投資乃收購以供買賣且無權對投資施加重大影響力，故馬斯葛並不視為聯營公司。

12. 應收貸款

授予借款人之貸款按還款時間表償還。結餘包括以下應收貸款：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
第三方	(a)	210,679	367,226
呆賬撥備	(b)	(63,225)	(117,268)
		<u>147,454</u>	<u>249,958</u>
減：一年內到期列入流動資產之結餘		<u>(133,605)</u>	<u>(234,238)</u>
非流動部分		<u>13,849</u>	<u>15,720</u>

附註：

(a) 於呈報期結算日，應收貸款 (1) 之實際利率介乎約年利率2厘至年利率12厘 (二零零八年：最優惠利率*至年利率8厘)；(2) 包括逾期超過十個月的結餘，為數33,243,000港元 (二零零八年：逾期三個月的結餘，為數8,000,000港元)；(3) 包括於各自償還到期日內的結餘，為數177,436,000港元 (二零零八年：359,226,000港元)；及(4) 合共57,666,000港元以上市證券、物業及由個人作擔保 (二零零八年：153,635,000港元)。於呈報期結算日，抵押資產公平值合共3,502,000港元。

* 指香港上海滙豐銀行有限公司不時所報的港元最優惠利率。

(b) 董事於呈報期結算日經參考借款人之過往還款紀錄及目前信譽，個別評估應收貸款之可收回程度。評估發現須就有關四筆貸款63,225,000港元 (二零零八年：117,268,000港元) 進行減值。董事認為，由於並無跡象顯示其餘147,454,000港元 (二零零八年：249,958,000港元) 之可收回狀況有惡化跡象，因此毋須考慮計提額外撥備。

(c) 於呈報期結算日 133,605,000港元、12,957,000港元及 892,000港元 (二零零八年：234,238,000港元、15,720,000港元及無) 之應收貸款分別須於一年內、第二至第五年以及五年以上收回。

13. 其他應收款項

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
按金及預付款	40,747	18,906
應收一家附屬公司資本的認購款項	350,000	—
其他應收款項	25,476	25,490
	<u>416,223</u>	<u>44,396</u>

上述資產並無過期亦無減值，且過往並無拖欠，故董事認為，可悉數收回該等結餘。

14. 其他應付款項

其他應付款項包括一筆為數3,804,000港元 (二零零八年：6,774,000港元) 之應付證券經紀款項，須於交易日後兩日內結算。

15. 出售附屬公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售附屬公司之收益	125,120	545
視為出售附屬公司權益之虧損	(151,708)	—
出售附屬公司權益之(虧損)收益淨額	<u>(26,588)</u>	<u>545</u>

16. 比較數字

為符合附註1所載若干會計準則的呈列方式，已重列二零零八年若干比較數字。

股息

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零零八年：無)。

全年業績

本公司於二零一零年三月五日發佈正面盈利預告，指出本公司核心業務已轉虧為盈。本年度，本集團錄得正面營業額收益約94,000,000港元，較去年錄得營業額赤字約341,000,000港元，增加約435,000,000港元。營業額增加主要是由於出售投資的收益淨額增加約410,000,000港元及租金收入增加約26,000,000港元。

受益於香港以及其他主要股票市場持續反彈、租金收入及房地產市場逐步增長加上貸款組合改善，本集團於本年度錄得綜合溢利約129,000,000港元，而去年則錄得綜合虧損約798,000,000港元。綜合溢利主要為出售投資的收益淨額及持作買賣投資之公平值收益淨額合共約64,000,000港元(二零零八年：合共虧損約550,000,000港元)，投資物業之公平值收益淨額約19,000,000港元(二零零八年：公平值虧損淨額約48,000,000港元)以及撥備撥回及應收貸款的壞賬撥回合共約59,000,000港元(二零零八年：撥備及壞賬合共約155,000,000港元)。本年度的每股盈利為0.28港元(二零零八年：每股虧損5.09港元)。

業務回顧及展望

業務回顧

在本公司去年刊發之年報中，我們提及二零零七年下半年開始並延續至二零零八年及二零零九年的「金融市場前所未有的動蕩」。儘管多位經濟學家堅信二零零九年的世界經濟仍充滿變數，且由於無法確定金融危機持續的時間及造成的影響，結果或會超出預期，惟我們亦提及仍有「一線希望」。我們亦提及「有關本公司已經歷最低潮的說法可能言之過早，惟有跡象顯示金融市場已漸趨穩定」。回顧過去，本公司認為市場於本年度第一季度末探底，而經濟於本年度下半年停止下滑並開始回升。

全球眾多地區的經濟仍不佳，最近事例發生在希臘。香港的開放經濟令香港面臨全球經濟下滑的影響，二零零九年的國內生產總值因全球金融危機而下滑，惟二零零九年第三季度的實際國內生產總值增長超過第二季度，說明經濟正逐步復甦。中國不斷加強整合令經濟復甦加快，明顯快於其他國家。香港於過往數年透過貿易、旅遊及金融連接不斷加強與中國的聯繫。二零零九年，香港成為中國以外首個人民幣貿易結算地區。香港證券交易所恆生指數於二零零九年三月探底至約11,300點，於二零零九年十二月底回升至約21,800點並保持穩定，亦可反影經濟復甦。

受金融風暴的影響，本公司投資時仍保持保守審慎，核心業務已轉虧為盈。本公司仍積極尋求財務服務、能源相關項目及物業投資等領域的商機。就本公司的投資組合而言，本公司對證券持有作出少量調整。受惠於證券市場的復甦，該組合於本年度產生溢利約72,000,000港元，主要為出售投資的收益淨額約26,000,000港元及持作買賣投資之公平值收益淨額約38,000,000港元。為加強放債業務，本公司收購Best Purpose Limited（「Best Purpose」）50%的股權，該公司全資擁有一家香港放款人。此業務分部亦錄得溢利約84,000,000港元，主要是由於撥備撥回及壞賬撥回約59,000,000港元，其餘為穩定利息收入。本公司調查眾多投資建議或項目，並確定一

個位於哈薩克斯坦的潛在石油項目，但隨後經過仔細評估後，決定否決此項目。本公司出售其全資附屬公司豐域國際有限公司(其擁有雲南省林業用地的若干權益)以換取馬斯葛集團有限公司(「馬斯葛」，於香港交易所上市的公司)的可換股債券。本公司收購香港北角馬寶道28號華滙中心23樓全層及位於貝沙灣的若干物業，同時亦出售位於香港銅鑼灣告士打道250-254號伊利莎伯大廈的一項住宅物業。為多元化物業組合，本公司按現金代價450,000,000港元出售其物業部門歌德豪宅有限公司約44.73%的權益，此額外資本可用於增購物業。

展望

隨著經濟最艱難的時刻結束並開始復甦，二零一零年的投資環境明朗。在過去數年，本公司致力使財務狀況更為靈活，憑藉穩健的資產負債表及低利息環境，本公司認為能夠投資若干項目，使本公司的財務能吸引投資者。

財務回顧

流動資金

於本年度內，本集團分別向物業、廠房及設備與有關藝術品的其他投資投入約26,000,000港元及20,000,000港元，並對位於香港的若干投資物業投入約37,000,000港元。該等資本開支大部分以內部資金撥付，部分來自銀行借款。本集團亦出售一項投資物業而取得現金6,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總權益約為2,530,000,000港元(二零零八年：約為1,541,000,000港元)，而本集團之淨流動資產約為1,593,000,000港元，其中包括現金及現金等值約196,000,000港元(二零零八年：約754,000,000港元，包括現金及現金等值約167,000,000港元)。本集團維持單位數的資本負債比率3.9%(二零零八年：8.2%)(按借款淨額對總權益計算)及流動比率41.3倍(二零零八年：13.3倍)。

於本年度內，本集團獲得額外銀行借款40,000,000港元，並償還約38,000,000港元的銀行貸款。於二零零九年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借款約295,000,000港元(二零零八年：約293,000,000港元)，其中9.3%、9.4%、24.9%及56.4%(二零零八年：分別為8.3%、8.5%、23.6%及59.6%)分別須於一年內、第二年、第三至第五年內及五年後償還。與去年一樣，本集團之計息銀行借款利率乃參照最優惠利率及香港銀行同業拆息計息，並以港元計值。本集團並無持有任何用作對沖目的之財務工具。

由於本集團大部分交易及銀行結餘均以港元計值，故本集團之外匯匯率風險極低。

資本資源

於本年度內，本公司採取不同措施提高資本狀況。於二零零九年七月，本公司按每股1港元的價格成功配售77,990,000股普通股，籌集款項淨額約75,000,000港元。本集團亦於該月將豐域國際有限公司(間接有權(i)取得位於中國雲南省的三幅林地的林地使用權及林木所有權的50%權益及(ii)分佔其可分派溢利的50%)的全部股權換取由馬斯葛所發行的本金總額為130,000,000港元之二零一二年到期的四厘息可換股債券(初步換股價為每股馬斯葛普通股0.50港元)，於完成日，獨立專業估值師對此可換股債券的估值約256,000,000港元，而出售收益約125,000,000港元已於綜合財務報表內確認。本集團隨後以現金代價45,000,000港元出售本金總額為20,000,000港元的此可換股債券，亦行使此可換股債券所附換股權的剩餘部份，將其轉換為220,000,000股馬斯葛普通股，以持作投資買賣用途。

於二零零九年九月，獨立第三方同意按現金代價450,000,000港元認購本公司全資附屬公司歌德豪宅有限公司(「歌德」)750,000,000股股份。歌德及其附屬公司(統稱「歌德集團」)主要從事物業投資、投資控股及貸款業務。認購款項用於擴大歌德集團現有業務規模及未來業務發展。交易於二零零九年十二月完成。完成後，本公司於歌德集團的權益隨後減至55.27%，並已於綜合財務報表確認視為出售虧損約

152,000,000港元。於二零一零年三月，有關方按補償金額5,000,000港元訂立一份補償協議，將結餘300,000,000港元的付款期限延長六個月。

為鞏固放債業務，本集團於二零零九年八月透過本公司發行本金總額為180,000,000港元之二零一二年到期的兩厘息可換股票據(票據持有人已於二零零九年九月悉數轉換為129,496,402股本公司新股份)，用以收購Best Purpose(其全資擁有一間香港放債公司) 50%權益。

於結算日後，本公司按每股0.45港元的價格成功配售200,000,000股普通股，籌集款項淨額約87,000,000港元，其中75,000,000港元用於增加本集團的貸款業務資金，餘下部份用於向購買華滙中心23樓全層的餘額付款提供資金。於二零一零年三月，本公司向若干承授人授出59,740,000股購股權，而彼等於該月悉數行使該購股權，總額為約22,000,000港元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值約684,000,000港元(二零零八年：約636,000,000港元)之若干資產已抵押予銀行作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團綜合財務報表內有關購置物業、廠房及設備與投資物業之已訂約但未撥備之資本承擔約62,000,000港元(二零零八年：約36,000,000港元)。

或然負債

於結算日，本公司已就其附屬公司獲授之銀行融資額約320,000,000港元(二零零八年：約296,000,000港元)而提供公司擔保，其中已動用之融資額約283,000,000港元(二零零八年：約251,000,000港元)。董事評估本公司所授出公司擔保之整體風險，並認為該等公司擔保之公平值於本公司之財務報表屬輕微。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用29名(二零零八年：31名)僱員。本集團根據僱員之表現、工作經驗及當時之市場標準釐定僱員酬金。員工福利包括醫療保險、強制性公積金及購股權計劃。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱並討論有關審核、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團本年度綜合業績。

遵守企業管治常規守則

本公司於本年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有守則條款。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本集團高級職員進行之證券交易採納一套標準守則，其條款並不遜於上市規則附錄十所載上市發行人的董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所載之規定準則。本公司已對董事進行特意查詢，而全體董事已確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載規定準則。

刊載全年業績及年報

本全年業績公告於本公司網站<http://www.willie273.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>刊載。年報將適時寄發予股東並將於聯交所及本公司網站刊載。

致謝

本公司謹此感謝本公司列位股東一直以來之支持，亦感謝本公司員工為本集團成功所作出之奉獻。

承董事會命
威利國際控股有限公司
董事總經理
金紫耀

香港，二零一零年四月十九日

於本公告日期，董事會由四名執行董事(莊友衡博士、金紫耀先生、王迎祥先生及王林先生)及四名獨立非執行董事(張榮平先生、劉劍先生、溫末先生及邱恩明先生)組成。