

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：273)

截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績，連同截至二零零九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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3及4	55,698	94,451
其他收入		39,822	19,412
折舊及攤銷支出		(29,861)	(24,868)
呆賬撥備撥回淨額		15,601	54,043
僱員福利支出		(10,533)	(10,141)
其他經營支出		(39,166)	(23,868)
出售附屬公司權益之虧損淨額	10	(47,579)	(26,588)
持作買賣投資之公平值虧損淨額		(107,899)	(51,563)
於首次確認時指定為按公平值列賬之 投資之公平值收益淨額		1,471	89,697
視作出售聯營公司權益之虧損	11	(18,971)	—
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		(84,940)	(1,484)
應佔共同控制實體之業績		—	5,662

		二零一零年	二零零九年
	附註	千港元	千港元
投資物業公平值變動所產生之收益淨額		43,681	19,227
融資成本		(10,018)	(9,961)
除稅前(虧損)溢利	5	(192,694)	133,285
稅項	6	(2,905)	(3,940)
年內(虧損)溢利		(195,599)	129,345
其他全面收入(虧損)：			
換算境外業務產生的滙兌差額		—	(4)
出售一家附屬公司時變現之滙兌儲備		794	—
年內全面(虧損)收入總額		(194,805)	129,341
年內下列人士應佔(虧損)溢利：			
本公司權益持有人		(169,285)	129,345
非控股權益		(26,314)	—
		(195,599)	129,345
下列人士應佔全面(虧損)收入總額：			
本公司權益持有人		(168,849)	129,341
非控股權益		(25,956)	—
		(194,805)	129,341
			(重列)
每股(虧損)盈利			
— 基本及攤薄	7	(0.84港元)	1.40港元

綜合財務狀況報表
於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
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		5,343	224,805	194,961
無形資產		—	—	131,879
其他投資		—	146,430	123,521
聯營公司權益		583,281	183,459	—
可供出售財務資產		26,020	27,061	—
購買投資物業預付款項		—	—	5,304
應收貸款	9	4,000	13,849	15,720
		<u>618,644</u>	<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		677,842	886,347	369,232
應收貸款	9	198,280	133,605	234,238
其他應收款項		179,887	416,223	44,396
現金及現金等值		317,478	196,419	167,057
		<u>1,373,487</u>	<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		—	—	12,270
其他應付款項		3,467	11,496	23,242
應付稅款		28	688	1,237
計息借款		—	295,369	293,421
		<u>3,495</u>	<u>307,553</u>	<u>330,170</u>
淨流動資產		<u>1,369,992</u>	<u>1,325,041</u>	<u>484,753</u>
總資產扣除流動負債		<u>1,988,636</u>	<u>2,559,418</u>	<u>1,565,952</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		—	29,398	25,439
淨資產		<u>1,988,636</u>	<u>2,530,020</u>	<u>1,540,513</u>

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
資本及儲備			
股本	148,035	59,745	38,996
儲備	1,840,601	1,868,567	1,501,517
本公司權益持有人應佔權益	1,988,636	1,928,312	1,540,513
非控股權益	—	601,708	—
總權益	1,988,636	2,530,020	1,540,513

綜合財務報表附註：

1. 編製基準

該等綜合財務報表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」）（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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

該等綜合財務報表根據與二零零九年綜合財務報表所採用會計政策一致之基準編製，惟採納以下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。本集團所採納主要會計政策的概要載於下文。

香港財務報告準則第3號（經修訂）：業務合併／香港財務報告準則（二零零九年）之改進連同香港財務報告準則第3號（經修訂）的修訂本

該項經修訂準則引進多項主要變動，包括下列各項：

- 收購相關交易成本（股份及債務發行成本除外）將於產生時入賬為開支；
- 於被收購方之現有權益於擁有權權益日後出現變動時須按公平值重新計量，所產生之盈虧計為損益；
- 於被收購方之非控股權益將按公平值或其於被收購方之可識別資產及負債之權益比例計量；

- 或然代價將按收購當日之公平值入賬；及
- 商譽按收購方於被收購方之權益在收購當日之公平值與任何非控股權益金額之總額，超出所收購可識別資產於收購當日之公平值減去因收購而須承擔之負債後之金額計量。

香港財務報告準則(二零零九年)之改進載有多項修訂，釐清計量於業務合併時收購無形資產之公平值之方法，並允許倘無形資產之可用經濟年期相近，則可將該等無形資產合併作一項單一資產計算。

本集團修訂其有關業務合併之會計政策，以符合香港財務報告準則第3號(經修訂)之規定。按照香港財務報告準則第3號(經修訂)之相關過渡條文，本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用該等新政策。該等會計政策變動對本年度內之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第27號(經修訂)：綜合及獨立財務報表

該項經修訂準則規定一家附屬公司在其控制權仍屬集團所有時，其擁有權權益之變動會確認為股權交易。該準則亦規定倘集團失去附屬公司之控制權，則所保留於前附屬公司之任何權益將按公平值重新計量，所產生之盈虧則計為損益。該項原則亦透過香港會計準則第28號聯營公司之投資之相應修訂擴展至出售聯營公司之情況。該等會計政策變動對本年度內之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)：香港財務報告準則(二零零九年)之改進所載土地及樓宇租賃分類

該修訂本已刪除有關土地租約分類之具體指引。根據該修訂本，土地租賃採用香港會計準則第17號之一般原則分類為「融資」或「經營」租賃。本集團已重新評估現有土地租賃安排，認為該等安排並未將有關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉予本集團，且於租期結束時仍不會轉移至本集團。因此，土地租賃繼續分類為「經營」租賃，故採用有關修訂本對本集團並無任何重大影響。

香港－詮釋第4號(修訂本)：租賃－釐定有關香港土地租賃之租期長短

由於香港會計準則第17號之修訂本：租賃規定，為將租賃分類為經營租賃或融資租賃，實體須作出判斷，以決定土地租賃是否將土地擁有權之主要風險及回報轉移，故此修訂香港－詮釋第4號。其範圍擴大至涵蓋根據香港會計準則第16號：物業、廠房及設備、香港會計準則第17號：租賃及香港會計準則第40號：投資物業入賬之所有物業的土地租賃。

香港－詮釋第5號：財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類

該詮釋決定，倘定期貸款(即須於指定日期償還或須於指定期間(通常超過一年)分期償還之貸款)之條款中有當要求時還款之條款(即給予貸款人凌駕一切的權利，可自行酌情要求償還而不給予通知或通知期少於12個月的條款)，則借款人須在財務狀況報表中將該貸款歸類為流動負債。同樣，根據香港財務報告準則第7號：金融工具：披露須予披露的合約到期分析中，根據有關定期貸款須償還的金額須列入最早還款期間內。採納該項詮釋令本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日分別就268,063,000港元及269,037,000港元的計息銀行借貸由非流動負債重新分類為流動負債，且對相關披露作出相應的必要改變。

2. 香港財務報告準則之未來變動

本集團並未提早採納於該等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。

香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)(經修訂)	香港財務報告準則第7號就有關首次採納者的披露規定對披露比較資料的有限豁免 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資本要求之預付款項 ³
香港財務報告準則(二零一零年)之改進	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一二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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售按公平值計入損益之投資所得收益淨額*	1,529	25,894
應收貸款之利息收入	19,676	25,561
上市投資之股息收入	3,643	6,183
租金收入	30,850	36,813
	<u>55,698</u>	<u>94,451</u>

* 指出售按公平值計入損益之投資所得款項818,233,000港元(二零零九年：1,176,886,000港元)減銷售成本及已出售投資的賬面值816,704,000港元(二零零九年：1,150,992,000港元)。

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。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本集團業績的分析。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	買賣投資	提供 金融服務	物業投資	投資控股	未分類	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入						
營業額	5,172	19,594	30,850	82	—	55,698
分類業績	(100,283)	28,070	73,470	(604)	(31,839)	(31,186)
出售附屬公司權益之虧損淨額	—	—	—	(47,579)	—	(47,579)
視作出售聯營公司權益之虧損	—	—	—	(18,971)	—	(18,971)
應佔聯營公司之業績	—	—	—	(84,940)	—	(84,940)
融資成本	—	—	—	—	(10,018)	(10,018)
除稅前虧損						(192,694)
稅項	—	—	(2,905)	—	—	(2,905)
年內虧損						(195,599)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	買賣投資	提供 金融服務	物業投資	投資控股	未分類	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入						
營業額	32,077	25,561	36,813	—	—	94,451
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)
視作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						129,345

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。

於呈報期結算日，本集團於物業投資分部並無任何資產及負債。近年來，本集團從出租物業賺取租金收入，並進行物業買賣。歌德集團控制權易轉導致當中資產作為出售，並未構成本集團物業投資分部按香港財務報告準則第5號「列為持作出售之非流動資產及終止業務」而須作出終止業務處理。

有關主要客戶資料

計入提供金融服務及物業投資分類之營業額約50,526,000港元(二零零九年：62,374,000港元)為來自本集團一名(二零零九年：兩名)最大客戶之利息及租金收入約19,048,000港元(二零零九年：25,399,000港元)，佔本集團營業額10%以上。

下表載列有關本集團來自外界客戶之營業額的地理位置資料，此乃基於提供服務所在地點釐定。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	54,366	89,834
中國	1,332	4,617
	<u>55,698</u>	<u>94,451</u>

5. 除稅前(虧損)溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經扣除(計入)下列項目：		
核數師酬金	1,670	1,624
強積金計劃供款	315	319
計入折舊及攤銷支出的物業、廠房及設備折舊	29,861	23,450
計入折舊及攤銷支出的無形資產攤銷	—	1,418
設備經營租約費用	79	72
計入其他經營支出的物業、廠房及設備之減值虧損	1,173	—
有關產生租金收入之投資物業的直接經營開支	7,024	4,875
	<u>7,024</u>	<u>4,875</u>

6. 稅項

年內，本集團於香港所得估計應課稅溢利已按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計提香港利得稅。

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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	176	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	135	463
	<u>311</u>	<u>(15)</u>
遞延稅項		
暫時差額來源	319	5,831
撥回(已確認)稅項虧損之利益	2,275	(1,876)
	<u>2,594</u>	<u>3,955</u>
年內稅項開支總額	<u>2,905</u>	<u>3,940</u>

7. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按本公司權益持有人應佔二零一零年虧損169,285,000港元(二零零九年：本公司權益持有人應佔溢利129,345,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數202,643,984股(二零零九年(重列)：92,152,751股普通股)計算。

已調整計算二零一零年及二零零九年之每股基本(虧損)盈利時採納之普通股加權平均數，以反映二零一零年年結後生效之資本重組之影響(見附註12)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於調整所有具潛在攤薄普通股之影響後產生反攤薄影響，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司於二零零九年並無具潛在攤薄影響之普通股。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公平值		
於年初	638,773	609,814
添置	104,191	36,732
添置－收購附屬公司	51,000	—
轉撥至物業、廠房及設備	—	(21,000)
公平值變動淨額	43,681	19,227
出售	(115,800)	(6,000)
出售附屬公司權益	(117,173)	—
出售歌德集團權益 (附註10)	(604,672)	—
	<u> </u>	<u> </u>
於呈報期結算日	<u> </u> —	<u> </u> 638,773

9. 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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
第三方	(a)	202,280	210,679
呆賬撥備	(b)	—	(63,225)
		<u> </u>	<u> </u>
		202,280	147,454
減：一年內到期列入流動資產之結餘		<u>(198,280)</u>	<u>(133,605)</u>
非流動部分		<u> </u> 4,000	<u> </u> 13,849
短期貸款，扣除撥備		47,133	106,507
分期貸款		<u> </u> 155,147	<u> </u> 40,947
		<u> </u> 202,280	<u> </u> 147,454

附註：

- (a) 於呈報期結算日，應收貸款(1)之實際年利率介乎約2.5厘至12厘 (二零零九年：年利率約2厘至12厘)；(2)包括無逾期結餘 (二零零九年：逾期超過十個月的結餘為數33,243,000港元，已全數減值)；(3)包括於各自償還到期日內的結餘202,280,000港元 (二零零九年：177,436,000港元)；及(4)無抵押 (二零零九年：有抵押結餘57,666,000港元及抵押資產公平值合共3,502,000港元)。

(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。評估發現並無貸款(二零零九年：有四筆貸款，金額為63,225,000港元)須進行減值。董事認為，由於並無跡象顯示202,280,000港元(二零零九年：餘數147,454,000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。

10. 出售附屬公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售附屬公司權益之(虧損)收益	(35,796)	125,120
視作出售附屬公司權益之虧損	—	(151,708)
出售歌德集團權益之虧損(附註)	(11,783)	—
出售附屬公司權益之虧損淨額	<u>(47,579)</u>	<u>(26,588)</u>

附註：出售歌德集團權益

失去控股權益的資產及負債分析：

	附註	二零一零年 千港元
投資物業	8	604,672
物業、廠房及設備		203,305
其他投資		175,545
聯營公司權益		186,581
商譽		1,636
可供出售財務資產		1,041
應收貸款		506,824
按公平值計入損益之財務資產		129,486
其他應收款項		16,902
現金及現金等值		84,508
其他應付款項		(3,420)
應付稅項		(56)
遞延稅項負債		(25,966)
計息借款		(323,559)
應付同系附屬公司款項		(9,650)
應付控股公司款項		<u>(150,000)</u>
所出售資產淨值		<u>1,397,849</u>

二零一零年

千港元

出售歌德集團權益之虧損

現金代價	120,000
所出售資產淨值	(1,397,849)
非控股權益	575,752
保留權益公平值	<u>690,314</u>
	<u>(11,783)</u>

於二零一零年十一月，本公司與第三方 Supreme Castle Investments Limited (「Supreme Castle」) 訂立臨時買賣協議，本公司同意以現金代價120,000,000港元出售歌德豪宅有限公司(「歌德」，本公司當時之非全資附屬公司)所發行本金總額120,000,000港元於二零一一年到期的免息可贖回可換股票據(「歌德可換股票據」)。出售於二零一零年十二月完成。同月，Supreme Castle以每股歌德股份0.60港元之換股價將歌德可換股票據轉換為200,000,000股歌德新股，攤薄本集團於歌德及其附屬公司(統稱「歌德集團」)的權益。因此，本公司所持歌德集團股權由約55.27%攤薄至歌德經擴大已發行股本約49.38%，自此歌德集團成為本公司之聯營公司。

11. 視作出售聯營公司權益

於二零一零年十二月，歌德(本公司之聯營公司)與第三方Hennabun Capital Group Limited(「Hennabun」)訂立認購協議，歌德同意發行而Hennabun同意認購每股面值0.10港元的400,000,000股歌德新股，代價為240,000,000港元，以40,000,000股每股面值0.10美元的Hennabun新股代替。出售於二零一零年十二月二十九日完成，故於完成日期本公司所持歌德集團股權將由約49.38%攤薄至歌德經擴大已發行股本之40.71%，導致18,971,000港元之虧損計入綜合全面收益表。

12. 呈報期後事項

於二零一一年三月十六日舉行之本公司股東特別大會，有關本公司股份合併及資本削減(「股本重組」)之特別決議案獲股東批准。股本重組於二零一一年三月十七日生效，影響如下：

- (a) 根據股本削減，本公司法定股本由1,000,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份削減至20,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.002港元的經削減股份，方式為將每股面值0.10港元的已發行股份之繳足股本註銷0.098港元及將本公司股本中各已發行或未發行股份面值由每股股份0.10港元削減至每股經削減股份0.002港元，因此，本公司已發行股本由148,034,983港元減至2,960,699.66港元分為296,069,966股經調整股份，從而產生進賬總額145,074,283.34港元，全數計入本公司股份溢價賬。
- (b) 根據股份合併，每5股每股面值0.002港元的經削減股份合併為一股面值0.01港元的經調整股份。

13. 比較數字

由於追溯應用附註1所披露之新會計政策，已調整或重新分類二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日之比較數字。

股息

董事會建議本年度不派付末期股息 (二零零九年：無)。

全年業績

本年度，本集團之營業額約為56,000,000港元，而去年約為94,000,000港元，營業額下降主要是由於出售投資收益淨額減少與及租金和利息收入減少。營業額之詳情可參閱綜合財務報表附註3。

二零一零年變幻莫測，反覆不定。本集團於本年度股東應佔虧損約169,000,000港元，而去年則錄得溢利約129,000,000港元。虧損主要為買賣所持投資之公平值虧損、出售附屬公司權益虧損及應佔聯營公司虧損。分類業績之詳情可參閱綜合財務報表附註4。本年度的每股虧損為0.84港元 (二零零九年 (重列)：每股盈利1.40港元)。

業務回顧及展望

業務回顧

二零一零年對本集團而言，機遇與挑戰並存。本集團各項主要業務處於不同經濟環境下經營，業績各異。

受歐洲主權債務及貨幣危機引起國際憂慮以及南北韓地緣政治緊張局勢所影響，儘管其後美聯儲推行量化寬鬆，證券市場於二零一零年波動不穩，證券買賣分部於本年度錄得虧損約100,000,000港元，是由所持未售出證券於年結時之公平值虧損導致。

受惠於流動資金過剩及極低利率，物業投資分部繼續錄得正回報約73,000,000港元，是由投資物業公平值收益淨額所得。為整合物業組合而增加具投資潛力的優質物業，本集團購入北角華匯中心第21及23樓全層、松峰園一個住宅單位及澳洲

一幅農地，並出售本集團在中國唯一的商用物業。本集團亦抓緊物業市場暢旺之時機，出售港島三座豪華物業而從升值獲利。除中國物業以代價股份方式交收外，所有代價均以現金交收。

提供金融服務維持穩定利息收入，賺取溢利約28,000,000港元，其中約16,000,000港元來自撥回過往呆賬撥備。

本集團投資的聯營公司之主要業務為物業投資、借貸及證券買賣，其於二零一零年錄得虧損業績，故此，本集團攤佔聯營公司虧損約85,000,000港元。

年度回顧及展望

二零一零年並不平常，屢屢發生自然及人為災難及重大災禍。重大災難包括一月海地地震，死亡人數超過220,000人，俄羅斯熱浪及大火摧毀該國三分之一的小麥供應，巴基斯坦洪災將該國五分之一國土面積淹沒。更不用說中國青海地震、冰島火山爆發、美國田納西州及密西西比州特大洪水及華北平原農田旱災。此外，亦出現美國歷史上最嚴重的漏油事故，即英國石油公司於墨西哥海灣的漏油事故。

迎接二零一一年的是席捲紐約及歐洲大部份區域的暴雪，癱瘓航空交通，隨後是令人難以置信地在電視上目睹蹂躪日本仙台地區的地震及隨之而來的海嘯，將全世界捲入輻射污染及核熔化的恐慌中。

本年度末及二零一一年初，突尼西亞發生政治動蕩、抗議及革命迫使其總統下台流亡，但是此風氣尚未平息，很快蔓延至埃及、利比亞及巴林，甚至在中國亦有試圖示威事件。

於該等災難及政治動蕩中，商品價格一路飆升，屢創新高。油價再次高踞於每桶100美元水平。通脹在所難免，妨礙多國經濟復甦。

放眼本地，我們亦須面對通貨膨脹，食品及住房等必需品價格攀升。對稅項、教育制度、老人津貼、最低工資、興建津住房、體育經費等等的抗爭，以致要求若干政府官員請辭等屢見不鮮。事實上，許多大小不一的抗議似乎於每周日輪流出現。同時亦有政治團體在立法會議中為非關鍵事情彼此高聲叫嚷及折騰，也許此為公眾發洩不滿的渠道並讓政客時刻保持警覺的方式，在此本人暫且不予致評其對與錯。

以上驟聽似世界末日將至，儼如電影「2012」所描述。但事實並非如此。肯定的是，經濟復甦將較原先預期緩慢且必定仍有「重大不確定因素」，但未來總是「不確定的」。如本人於二零零八年的年報所述，「香港曾經歷政治及金融危機，惟全民一直勇於面對挑戰...實現可持續發展」。我們曾經歷一九九七年香港回歸及房地產崩潰，我們亦曾經歷沙士及全球金融風暴，然而迄今港府財政盈餘豐厚，甚至可向市民發還240億港元。

本人過往數年曾提及「審慎」，惟本人認為現時機會充裕，本公司在投資上應更積極進取。本人於過往數月所接洽的投資提案較過往為多，且多項提案值得進一步研究及評估。所提呈的提案涉及石油及燃氣項目、煤礦項目、環保或替代能源(如太陽能)及節能設備、以及綠寶石、黃金及銅等其他開採項目，亦有房地產項目及其他融資提案。董事與本人已評估該等近至本地及遠至非洲大陸的項目。本公司流動資金穩健，在適當時機可把握投資機會以提升股東回報。

財務回顧

流動資金

本年度內，除通過收購附屬公司的添置外，本集團投資約38,000,000港元於物業、廠房及設備、約27,000,000港元於藝術品，以及約104,000,000港元於投資物業，其中83,000,000港元以銀行借款撥付，其餘則來自內部資金。除出售附屬公司外，本

集團亦出售投資物業，總額約為149,000,000港元以現金交收。本年度內，本集團亦取得額外銀行貸款約45,000,000港元及償還約100,000,000港元之銀行借款。

於二零一零年十一月，本公司與歌德豪宅有限公司（「歌德」）訂立貸款協議，本公司同意向歌德授出150,000,000港元的貸款，用作償還歌德不再為本公司的非全資附屬公司時到期的股東貸款。於二零一零年十二月，股東貸款轉換為貸款，須按每年最優惠利率於每季期末支付利息，且須於一年內償還。同月，本公司以現金按賬面值120,000,000港元出售歌德發行的可換股票據。詳情請參閱下文「重大出售」一節。

於二零一零年十二月三十一日，自歌德於二零一零年十二月不再為本公司非全資附屬公司後，本集團並無任何有抵押銀行借款（二零零九年：約295,000,000港元，分類為流動負債）。本年度內，本集團之計息銀行借款利率乃參考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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總權益約為1,989,000,000港元（二零零九年：約2,530,000,000港元），而本集團之淨流動資產約為1,370,000,000港元（包括現金及現金等值約317,000,000港元）（二零零九年：約1,325,000,000港元，包括現金及現金等值約196,000,000港元）。本集團之資產負債比率為零（二零零九年：3.9%，按借款淨額對總權益計算），而流動比率為393倍（二零零九年（重列）：5.3倍）。

資本資源及重組

於本年度內，本公司完成四次股份配售，按每股介乎0.165港元至0.450港元的配售價合共發行約823,000,000股普通股，共籌集款項淨額約205,000,000港元，用作本集團一般營運資金及未來潛在投資。於二零一零年三月，本公司授出59,740,000份購股權，行使價為每股0.375港元，悉數於同月行使，籌集額外資金約22,000,000港元。

於年結日後，批准股本重組之特別決議案（涉及股本削減以及每5股經削減股份合併為一股經調整股份的股份合併）已於本公司二零一一年三月十六日舉行之股東特別大會上通過。因此，本公司法定股本由1,000,000,000港元削減至20,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的經調整股份，而本公司已發行股本由148,034,983港元削減至2,960,699.66港元分為296,069,966股經調整股份，因而產生進賬款項總額145,074,283.34港元，其將全數計入本公司的股份溢價賬。

重大收購

於二零一零年五月，本集團訂立有條件協議收購昇朗投資有限公司的全部權益，以獲得其附屬公司的主要資產，即北角華匯中心21樓全層，現金代價為52,000,000港元，資金來自銀行借款及內部資源。於二零一零年十二月歌德成為本公司之聯營公司（詳情載述於下文「重大出售」一節）後，昇朗投資有限公司（即歌德的全資附屬公司）於二零一零年十二月不再為本公司間接非全資附屬公司。

重大出售

於二零一零年三月，本集團與第三方即福方集團有限公司（「福方」）訂立購股協議，出售本公司當時之間接非全資附屬公司時美投資有限公司之全部權益，以換取其附屬公司的主要資產（一項位於中國的商業樓宇），協定代價透過完成日當日福方按每股0.15港元發行400,000,000股福方新股支付。

於二零一零年十一月，本公司訂立買賣協議，按面值以現金出售歌德向第三方所發行本金120,000,000港元的可贖回可換股票據，出售所得款項將用於鞏固本公司的財務狀況及流動資金，從而提升本公司進行可能收購或擴充現有業務的能力。該交易於二零一零年十二月完成，可換股票據其後由票據持有人悉數轉換為歌德的200,000,000股普通股。可換股票據轉換完成後，本公司所持歌德股權將由約

55.27%攤薄至49.38%，歌德因此成為本公司之聯營公司。據此，歌德及其附屬公司的全部資產及負債不會再於本集團綜合財務報表綜合入賬。其後，另一名第三方認購歌德400,000,000股普通股，令本公司所持歌德的股權進一步攤薄至40.71%。該等出售的其他詳情載於綜合財務報表附註10及11。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面總值約678,000,000港元(二零零九年：約886,000,000港元)之按公平值計入損益之財務資產已抵押予若干金融機構及經紀，作為本集團所獲孖展融資信貸約317,240,000港元(二零零九：約446,112,000港元)之擔保，該等信貸尚未動用(二零零九年：約4,000,000港元已動用)。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團綜合財務報表內有關購置物業、廠房及設備之已訂約但未撥備之資本承擔約100,000港元(二零零九年：有關購置物業、廠房及設備與投資物業之資本承擔約62,000,000港元)。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本公司已就其聯營公司獲授之銀行信貸而向若干銀行提供已承諾公司擔保信貸額約360,000,000港元(二零零九年：就附屬公司獲授之銀行信貸所作之擔保信貸額約320,000,000港元)，其中已動用信貸額約316,000,000港元(二零零九年：約283,000,000港元)。本公司收取公司擔保費，須按銀行貸款本金總額的日均欠負款項每年1.5%於每月末由歌德支付。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用32名僱員(二零零九年：29名僱員)不包括董事。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薪金。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

本公司已成立審核委員會，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，包括審閱本集團中期及全年業績。

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

本公司就本集團員工進行之證券交易採納一套行為守則，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。本公司已對全體董事進行具體查詢，而全體董事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

本全年業績公告已於本公司網站<http://www.willie273.com>及香港交易所披露易網站<http://www.hkexnews.hk>內刊載。年報將適時寄發予股東並將於香港交易所披露易及本公司網站刊載。

致謝

吾等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所作出之奉獻。

承董事會命
威利國際控股有限公司
主席
莊友衡博士

香港，二零一一年三月三十日

於本公告日期，董事會組成如下：

執行董事

莊友衡博士

王迎祥先生

金紫耀先生

王林先生

獨立非執行董事

張榮平先生

劉劍先生

溫耒先生

邱恩明先生