



SOUTH EAST GROUP LIMITED

(東南國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 726)

截至二零零四年三月三十一日止年度全年業績

經審核業績

東南國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同去年之比較數字如下:

綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	192,850	60,252
已售出存貨成本		(132,194)	(48,382)
毛利		60,656	11,870
其他收入		1,035	398
銷售及分銷成本		(23,277)	(4,585)
行政開支		(22,734)	(40,170)
經營溢利/(虧損)	4	15,680	(32,487)
融資費用		(335)	(539)
應佔合營企業虧損		—	(663)
除稅前溢利/(虧損)		15,345	(33,689)
稅項	5	(4,789)	(122)
除稅後溢利/(虧損)		10,556	(33,811)
少數股東權益		2,209	111

	附註	二 零 零 四 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元
股東應佔溢利／(虧損)	6	12,765	(33,700)
股息	8	—	—
年度溢利／(虧損)		<u>12,765</u>	<u>(33,700)</u>
每股盈利／(虧損)(港仙)	7	<u>3.9</u>	<u>(10.2)</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報告乃依照香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露要求而編製。

2. 採納新增及經修訂之會計實務準則

本年度，本集團首次採納了以下香港會計師公會經修訂之會計實務準則：

會計實務準則第12號(經修訂) : 利得稅

採用會計實務準則第12號(經修訂)之重大影響乃關於遞延稅項。會計實務準則第12號(經修訂)規定採用資產負債表負債計算法，據此，除特殊情況之外，遞延稅項將根據所有資產及負債之賬面值與相應用作計算應課稅利潤之稅項計算基礎之暫時差額予以確認。此等轉變對本期及去年同期之業績並無任何重大影響。

3. 分類資料

本集團業務可劃分為生產及銷售資料儲存媒體產品、物業發展、生產葡萄酒及其他策略性投資項目。以下為有關此等業務之分類資料：

	二零零四年		二零零三年	
	營業額	經營溢利／ (虧損) 之貢獻	營業額	經營溢利／ (虧損) 之貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元
按主要業務：				
銷售資料儲存媒體				
— 產品及有關設備	15,185	(5,276)	23,171	(7,652)
— 銷售發展中物業	167,178	26,335	31,774	3,778
— 銷售葡萄酒	10,487	(6,414)	4,270	628
— 其他	—	—	1,037	(29,639)
	<u>192,850</u>	<u>14,645</u>	<u>60,252</u>	<u>(32,885)</u>
其他收入		1,035		398
		<u>15,680</u>		<u>(32,487)</u>
按市場所在地區：				
— 香港	190	(4,315)	241	(29,556)
— 美國及加拿大	2,302	813	2,518	(1,979)
— 中華人民共和國	189,945	17,185	26,053	(2,806)
— 澳洲及新西蘭	—	816	30,329	2,250
— 其他	413	146	1,111	(794)
	<u>192,850</u>	<u>14,645</u>	<u>60,252</u>	<u>(32,885)</u>
其他收入		1,035		398
		<u>15,680</u>		<u>(32,487)</u>

4. 經營溢利／（虧損）

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／（虧損）已扣除下列各項目：		
核數師酬金		
— 本年度	294	305
— 往年少提／（多提）金額	13	(2)
	<u>307</u>	<u>303</u>
折舊及攤銷	3,085	5,883
減值虧損確認	890	21,371
出售物業、廠房及設備之 虧損／（溢利）	(219)	178
經營租賃付款	922	—
退休福利成本	259	(374)
僱員成本（不包括董事酬金）	5,872	7,758
匯兌收益	(362)	(1,285)
	<u><u>307</u></u>	<u><u>303</u></u>

5. 稅項

(a) 於綜合收益表中所列之稅項為：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅		
— 前期撥備不足之金額	183	122
中華人民共和國企業所得稅		
— 本年撥備	4,606	—
	<u>4,789</u>	<u>122</u>

由於年內本集團並無香港應課稅溢利，故本年度財務報告內並無就香港之利得稅作出撥備（二零零三年：無）。

中國企業所得稅項已按估計應課稅收入及其適用稅率作出撥備。

(b) 於二零零四年三月三十一日，本集團在中國之應交企業所得稅項為1,480,000港元（二零零三年：無）。

(c) 於結算日，本集團雖有淨遞延稅項資產，但並無就遞延稅項作出撥備。

6. 股東應佔溢利／（虧損）

在12,765,000港元之本公司股東應佔溢利（二零零三年：虧損33,700,000港元）中，26,966,000港元之虧損（二零零三年：虧損7,520,000港元）已計入本公司之賬目中。

7. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）按本期股東應佔綜合溢利12,765,000港元（二零零三年：虧損33,700,000港元）及本期已發行股份330,571,880股（二零零三年：330,571,880股）。於截至二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止兩個年度內，本公司並無已發行但具潛在攤薄影響之普通股。

8. 股息

董事不建議於本年度派發任何股息（二零零三年：無）

業務回顧

集團致力發展及開拓中國市場的策略甚見成效。年內，中國市場所佔之銷售比率較去年大幅增加55%至98%，帶動集團整體業績之改善。

物業發展及投資乃集團最大業務，同時為集團帶來大部份收入及溢利。此業務之營業額佔集團總營業額約87%，而資料儲存媒體產品銷售業務及葡萄酒銷售業務則分別佔集團總營業額約8%及5%。

於回顧年度內，位於上海浦東之住宅物業發展項目乃集團主要收入及溢利來源。此項目已約94%完成，並於年度內為集團帶來約26,300,000港元之溢利。於二零零四年三月三十一日，約90%的住宅單位及全部商舖單位均已售罄，買家大部份為上海市當地居民。餘下的10%單位已於二零零四年三月推出市場，此部份之銷售及溢利貢獻將於以後年度入賬。

鑑於浦東的物業項目已近完成，集團已於上海市另一主要地區作出一項新物業發展的項目。於二零零三年十月，集團簽訂合同以收購一間於上海成立的房地產公司的33%權益，藉此參與松江區一個住宅物業發展項目。二零零四年二月，該房地產公司(集團持有其33%權益)以較原定價格為高的最新價格(約36,848,000港元)成功於公開投標中投得該目標土地。近期，由於長江三角州鄰近省、市政府推行一些限制措施，例如：向預售未完工物業徵收合同稅及禁止預售樓宇按揭等，加上建築材料價格上升，集團會謹慎地計劃於松江之物業發展項目，因此，此項目之整體發展進度將少不免會受到影響。

資料儲存媒體產品方面，集團正努力重組產品種類及建立品牌。為應付資料儲存媒體產品中磁訊媒體產品業務的進一步收縮，集團於二零零三年十二月結束了位於中國常州的生產廠房。由於年初爆發嚴重急性呼吸系統綜合症的持續影響，此項業務在回顧年度內為集團帶來虧損。

集團持有55%股權之青島酒廠經過一年的整合及重組後，運作已較順暢及較貼近市場需要。集團已加強市場推廣措施以擴大中國市場的客戶基礎。這些措施包括在上海市建立銷售分公司以打入本地超級市場、酒店及食肆。於回顧年度葡萄酒銷售額約為10,487,000港元。然而，此項業務仍出現虧損，主要原因是以下兩項費用增加所致：(i)為應付激烈市場競爭而增加之市場推廣及速銷費用及(ii)因精簡架構而支付之遣散費等行政費用。

展望

縱使近期中央政府推行措施以防止經濟過熱，但由於內地強勁的經濟增長及對物業的強大需求，管理層相信中國房地產市場將仍為集團帶來可觀回報。壓制物業投機性的措施或會引致短期市場波動，然而，金融市場的改善及土地交易的公開長遠而言會令房地產業界更健康发展。

管理層視將於上海市舉行的世界博覽會2010為商機，集團將繼續集中上海市的物業發展及投資業務，並會尋求內地其他房地產投資機會。

由於中國市場的資料儲存媒體產品，如USB閃存記憶儲存產品及快閃晶片等逐漸普及，集團將致力推動此項業務之增長，並加入需求快速增長的新產品以改善邊際利潤。管理層相信透過廣闊之銷售及分銷網絡、後勤支援及對內地市場的認識，此業務會具備可觀的增長潛力。

集團為平衡物業業務及資料儲存媒體產品業務兩方面之業績表現，已計劃採取以下策略，包括：改善對市場的敏感度、加大銷售活動、與商業伙伴組成策略聯盟及增強成本控制。

流動資金及財務資源

集團之流動資金及財務狀況保持穩健。年內錄得淨現金流入約18,500,000港元。於二零零四年三月三十一日，集團之現金及銀行結餘約為48,800,000港元（二零零三年：62,900,000港元）。同期，集團需於一年內還款之銀行及其他貸款約為13,900,000港元（二零零三年：42,300,000港元）。上述銀行及其他貸款減去已抵押之銀行存款約為4,500,000港元。

集團之銀行及其他貸款全部以人民幣列賬。由於集團以人民幣、美元及港元進行其大部份業務，因此，集團所承擔之外匯風險不大。

集團之股東權益為135,134,000港元（二零零三年：118,360,000港元），比去年上升14.17%。

集團之資產負債比率，以集團借貸總額（減去已抵押之銀行存款）佔股東權益百分比之形式表示，約為3.3%。

附屬公司及聯營公司之收購及出售

於二零零三年十二月，集團完成自一獨立第三者以代價2,640,000元人民幣購入一間主要於上海市從事物業發展及投資的公司的33%權益。

於二零零三年十二月，集團與其中國合資伙伴達成協議終止一合資合同，集團全資附屬公司佳利國際電子有限公司（「佳利國際」）乃根據該合資合同而成立。終止協議已於二零零三年十二月三十一日生效。解散佳利國際之工作仍在進行中並於本公司之賬目作全數撥備。

僱員資料

於二零零四年三月三十一日，集團之總僱員人數（包括青島酒廠之僱員）約300名（二零零三年：560名）。僱員薪酬基本上按工作性質、現行市場趨勢及僱員表現而定。表現出色之員工可獲年終酌情花紅以資獎勵。本公司於二零零三年十一月已採納一項購股權計劃，以獎勵僱員為本公司所作之貢獻。

集團資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團已將某幾項資產抵押，包括銀行存款14,000,000港元（二零零三年：6,200,000港元）及總淨賬面值7,600,000港元（二零零三年：19,200,000港元）之土地及樓宇，作為保證本集團之基本銀行借貸及銀行按揭貸款。

資本承擔

於二零零四年三月三十一日，集團的總資本承擔約為36,848,000港元（二零零三年：1,600,000港元）。

或然負債及訴訟

本公司之附屬公司被一次承包商指須承擔一項擔保，數年前本公司董事會已獲悉此事並仍慎重起見將此事列作或然負債並於財務報表中披露。

二零零三年十二月十六日香港法庭發出指令，禁制本公司於香港一銀行戶口（「銀行戶口」）提存之約6,160,000港元存款。此法庭指令的頒佈乃由香港律証司司長一方代表澳洲政府作出申請。此項申請源於新南威爾斯最高法院收到澳洲刑事檢控專員的申請而發出禁制銀行戶口指令。於二零零四年一月二十七日，本公司向香港法庭表示反對該禁制指令，並打算發出傳票要求撤銷該禁制指令。事件已延期討論，並會在澳洲法庭完成訴訟程序後再作審訊。

根據法律顧問意見，董事會有合理理由相信澳洲的訴訟最終能勝訴並能撤銷澳洲法庭禁制銀行戶口之指令。之後，香港法庭之禁制指令也將會被撤銷及該銀行戶口解封。本公司並無在賬目中就此銀行戶口作出撥備。

購買、出售及贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團就編製二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採用之會計準則及守則。

最佳應用守則

截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所述之最佳應用守則。

根據本公司之公司細則，本公司之非執行董事，需輪流告退及在股東週年大會膺選連任。

於香港聯合交易所有限公司之網站刊登進一步資料

所有根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之財務及其他相關資料，將在適當時候刊登於聯交所之網站。

於此通告當日，本公司之董事會成員如下：陳元壽先生及關基楚先生為執行董事，陳子勇先生為非執行董事，盧毓琳先生及黃錦華先生為獨立非執行董事。

承董事會命
董事
關基楚

香港，二零零四年七月十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。