



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)

截至二零零四年九月三十日止六個月之中期業績

業績

東南國際集團有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合收益表如下：

綜合收益表(未經審核)

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	(2)	49,482	109,758
銷售成本		(46,687)	(80,634)
毛利		2,795	29,124
其他收入		412	394
銷售及分銷成本		(3,920)	(7,273)
行政開支		(6,093)	(8,627)
經營(虧損)/溢利	(2) & (3)	(6,806)	13,618
融資費用	(4)	(3)	(234)
少數股東權益		621	1,271
除稅前(虧損)/溢利		(6,188)	14,655
稅項	(5)	(500)	(3,161)
股東應佔(虧損) /溢利		(6,688)	11,494

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
每股中期股息		<u>無</u>	<u>無</u>
每股(虧損)/盈利 (港仙)	(6)	<u>(2.02)</u>	<u>3.47</u>

未經審核中期財務報告附註：

(1) 主要會計政策及編製基準

此未經審核中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。此等賬目須與二零零四年之年度賬目一併理解。

在編製該等中期賬目時所採用之會計政策及計算方法，與截至二零零四年三月三十一日止年度之年度賬目所採用者貫徹一致。

(2) 分類資料

本集團按主要業務及按市場所在地區劃分之營業額及經營盈虧分析如下：

(a) 按主要業務

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銷售資料儲存 媒體產品 及有關設備	4,451	8,339	(7,507)	148
銷售發展中物業	42,469	97,556	2,089	16,359
銷售葡萄酒	2,562	3,863	(1,179)	(2,012)
	<u>49,482</u>	<u>109,758</u>	<u>(6,597)</u>	<u>14,495</u>
其他收入			412	394

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
未計融資費用前之 經營(虧損)/溢利			<u>(6,185)</u>	<u>14,889</u>

(b) 按市場所在地區

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	150	9	(1,899)	(978)
美國及加拿大	1,171	1,276	395	227
中華人民共和國	47,839	107,781	(5,320)	16,765
澳洲	—	—	119	(1,641)
其他	322	692	108	122
	<u>49,482</u>	<u>109,758</u>	<u>(6,597)</u>	<u>14,495</u>
其他收入			<u>412</u>	<u>394</u>
未計融資費用前之 經營(虧損)/溢利			<u>(6,185)</u>	<u>14,889</u>

(c) 財務狀況

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
資產		
銷售資料儲存媒體產品及 有關設備	45,759	25,728
銷售發展中物業	67,736	101,074
銷售葡萄酒	31,705	41,446
未予分配之公司資產	<u>22,164</u>	<u>39,587</u>

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
	<u>167,364</u>	<u>207,835</u>
負債		
銷售資料儲存媒體產品及 有關設備	3,662	1,641
銷售發展中物業	14,492	38,874
銷售葡萄酒	11,439	17,374
未予分配之公司負債	197	317
	<u>29,790</u>	<u>58,206</u>
資產淨值	<u>137,574</u>	<u>149,629</u>

(3) 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已計入及扣除下列各項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已計入		
利息收入	248	373
來自關連公司之利息收入	19	21
其他收入	145	—
	<u>412</u>	<u>415</u>
已扣除		
折舊	1,278	1,725
退休福利成本	172	86
僱員成本(不包括董事酬金)	2,173	3,448
匯兌虧損淨額	98	1,057
裁員成本撥備	—	1,136
慢流及過時存貨撥備	5,000	—
	<u>8,621</u>	<u>7,452</u>

(4) 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
本集團銀行貸款及銀行 透支之利息支出	3	1,062
減：撥充資本之利息	—	(828)
	<u>3</u>	<u>234</u>

(5) 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
香港		
本公司及其附屬公司		
前期撥備不足之金額	—	183
	<u>—</u>	<u>183</u>
中華人民共和國		
附屬公司		
期內撥備	500	2,978
	<u>500</u>	<u>2,978</u>
	<u>500</u>	<u>3,161</u>

由於期內本集團於香港經營之公司並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。本集團於中國國內經營之某附屬公司享有稅務優惠。相關附屬公司之中國利得稅項將按其適用之稅率計算。

(6) 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利按本期股東應佔未經審核綜合（虧損）／溢利（6,688,000港元）（二零零三年：溢利11,494,000港元）及本期已發行股份330,571,880（二零零三年：330,571,880）股。

並無呈列二零零四年四月一日至二零零四年九月三十日期間之每股攤薄虧損，因計算行使本公司已授出而尚未行使之購股權會得出已攤薄之每股淨虧損減少之結果。

截至二零零三年九月三十日止期內，本公司並無具潛在攤薄影響之普通股。

(7) 中期財務報告之批准

此中期財務報告已於二零零四年十二月十七日獲董事會批准。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額為49,482,000港元，比較去年同期109,758,000港元下降55%。期內錄得6,688,000港元之虧損，去年同期則錄得溢利11,494,000港元。首半年集團各業務表現不一，房地產業務獲得2,089,000港元之溢利，卻被銷售資料儲存媒體產品及葡萄酒產品所帶來之虧損所抵銷。

業務回顧

於回顧期內，物業發展及投資業務錄得42,000,000港元營業額，全數均來自銷售上海浦東物業項目剩餘之住宅單位。此業務之營業額佔集團總營業額，由去年89%下降至今年86%。於二零零四年九月三十日，98%之住宅單位已經售出。基於此項目的周期性質，來自此項業務之銷售收入及盈利較過去財政年度遜色。

按本公司於二零零四年九月八日之公佈，考慮到現時物業發展市場情況，由本公司持有33%權益之合營企業須調高以落實購入位於上海松江區的住宅物業土地之代價。由於項目需要進行額外的施工前期工作，工程將極可能延遲至二零零五年中才能展開。管理層將不時審視此物業項目進度及上海市的市場情況以把握可行的商機。

截至二零零四年九月三十日止期內，資料儲存媒體產品業務錄得4,500,000港元營業額，佔集團總營業額9%。現時，

此業務之主要產品包括微型錄音帶、3.5"磁碟及快閃記憶晶片。資料儲存媒體產品之銷售受到艱難的市場情況影響，特別是於中國波動較大的快閃記憶晶片市場。同時，石油價格上升導致塑膠原料成本上漲，亦減少了微型錄音帶及3.5"磁碟的邊際利潤。本集團將不斷參考市場情況及行業的產品趨勢，以檢討產品組合。運用已建立的銷售網絡，管理層希望該業務能為集團帶來穩定的收入來源。

葡萄酒業務方面仍出現虧損。期內，集團繼續致力加強青島合營酒廠的營運效率及效益。葡萄酒銷售為2,600,000港元，比去年同期下降34%。業內激烈的市場競爭普遍地令市場價格下跌。儘管如此，集團仍實行較嚴謹之信貸控制政策以控制業務風險，因此影響了該業務的表現。

展望

由於房地產方面帶來較高的投資回報，加上其他有利因素，包括加入世界貿易組織、舉辦二零零八年奧林匹克運動會及二零一零年的世界博覽會，管理層對於中國的物業市場抱審慎樂觀的態度。

集團將更積極整合及強化其資料儲存媒體產品業務及葡萄酒業務。中國的經濟仍處於強勢，為消費產品的發展帶來空間及機會。董事會相信此兩項業務將為集團帶來穩定的現金流。

管理層銳意加強其他業務的同時，亦相信物業發展及投資業務將繼續成為集團未來發展的動力。一如以往，集團將定位為主力發展以中等收入人士為對象的住宅物業發展商。

地區方面，集團將繼續專注發展中國市場。儘管中國宏觀經濟調控對集團業務稍有影響，管理層將不時檢視市場情況並作相應調整。

管理層預期集團後半年的經營並不容易。但憑藉持續實施的成本控制措施，集團將盡力減低全年的虧損情況。

流動資金及財務資源

於回顧期內，集團資金狀況穩健，並錄得淨現金流出約3,600,000港元。於二零零四年九月三十日之現金及銀行結餘為45,300,000港元，而二零零四年三月三十一日則約48,800,000港元。同期，集團之銀行及其他貸款約為13,900,000港元（二零零四年三月三十一日：13,900,000港元）。

本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。

本集團之股東權益由二零零四年三月三十一日約135,134,000港元下降至二零零四年九月三十日約128,446,000港元。

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，於二零零四年九月三十日約為3.5%（二零零四年三月三十一日：3.3%）

僱員資料

於二零零四年九月三十日，本集團於香港及中國業務僱用約262（二零零三年：450）名僱員，簡化青島酒廠的營運模式後，中國聘用的員工有所減少。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

於二零零四年九月三十日，本集團已將某幾項資產抵押，包括銀行存款14,000,000港元（二零零四年三月三十一日：14,000,000港元）及總淨賬面值7,500,000港元（二零零四年三月三十一日：7,600,000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。

股本承諾及或然負債

除一項受合約規範而尚未撥備之股本承諾由二零零四年三月三十一日之36,850,000港元減少9,400,000港元至二零零四年九月三十日之27,450,000港元外，自最近之年報刊發後本集團之股本承諾及或然負債並無其他變動。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零零三年：無）。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計原則及實務，並討論審計、內部監管及財務匯報等事項，其中包括審閱二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

最佳應用守則

就董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司於二零零四年九月三十日止六個月內未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

購買、出售及贖回股份

截至二零零四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

於香港聯合交易所有限公司之網站刊登進一步資料

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46(1)至46(6)段規定之所有資料，將在適當時候刊登於聯交所之網站。

於此公佈當日，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，二零零四年十二月十七日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。