



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)

截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	65,862	192,850
已售出存貨成本		(88,320)	(132,194)
毛利		(22,458)	60,656
其他收入		501	1,035
銷售及分銷成本		(9,400)	(23,277)
行政開支		(24,882)	(22,734)
經營(虧損)/溢利	3	(56,239)	15,680
財務費用		(270)	(335)
除稅前(虧損)/溢利		(56,509)	15,345
稅項	4	39	(4,789)
除稅後(虧損)/溢利		(56,470)	10,556
少數股東權益		5,995	2,209
股東應佔(虧損)/溢利	5	(50,475)	12,765
股息	7	—	—
年度(虧損)/溢利		(50,475)	12,765
每股(虧損)/盈利(港仙)	6	(15.3)	3.9

附註：

1. 主要會計政策

於二零零四年，香港會計師公會頒佈一系列新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（以下統稱為「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或其後之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已開始評估其他新香港財務報告準則所帶來之潛在影響，惟目前仍未能評定該等新香港財務報告準則對編製及呈報經營業績及財務狀況有否重大影響。該等新香港財務報告準則可能改變將來對業績及財務狀況之編製及呈報方式。

本財務報告乃依照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會發出之會計準則編製。本財務報告乃按歷史成本常規法並配合對投資物業作重新估值之方法編製。

2. 分類資料

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

業績

	二零零五年		二零零四年	
	營業額	對經營溢利 ／ (虧損) 之貢獻	營業額	對經營溢利 ／ (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	7,631	(37,566)	15,185	(5,276)
— 銷售發展中物業	50,507	(4,766)	167,178	26,335
— 銷售葡萄酒	7,724	(14,408)	10,487	(6,414)
	<u>65,862</u>	<u>(56,740)</u>	<u>192,850</u>	<u>14,645</u>
其他收入		501		1,035
		<u>(56,239)</u>		<u>15,680</u>
按市場所在地區：				
— 香港	219	(4,849)	190	(4,315)
— 美國及加拿大	2,006	(1,499)	2,302	813
— 中華人民共和國	63,003	(50,011)	189,945	17,185
— 澳洲及新西蘭	—	93	—	816
— 其他	634	(474)	413	146
	<u>65,862</u>	<u>(56,740)</u>	<u>192,850</u>	<u>14,645</u>
其他收入		501		1,035
		<u>(56,239)</u>		<u>15,680</u>

3. 經營(虧損)／溢利

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
經營(虧損)／溢利已扣 除下列各項目：		
核數師酬金		
— 本年度	255	294
— 往年少提金額	35	13
	<u>290</u>	<u>307</u>
折舊及攤銷	2,383	3,085
機器及模具之減值虧損	3,000	—
減值虧損確認	876	890
出售物業、廠房及設備之(收益)	(92)	(219)
匯兌虧損／(收益)	8	(362)
經營租賃付款	755	922
慢流及過時存貨撥備	25,863	10,320
退休福利成本	374	259
僱員成本(不包括董事酬金)	5,349	5,872
	<u>5,349</u>	<u>5,872</u>

4. 稅項

(a) 於綜合收益表中所列之稅項為：

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
香港利得稅		
— 往年少提金額	—	183
中華人民共和國企業所得稅		
— 往年多提金額	(39)	—
— 本年撥備	—	4,606
	<u>(39)</u>	<u>4,789</u>
總稅項支出	<u>(39)</u>	<u>4,789</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(二零零四年：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) 於二零零五年三月三十一日，本集團並無應交企業所得稅項(二零零四年：1,480,000港元)。

(c) 於結算日，本集團有淨遞延稅項資產，但並無就遞延稅項作出撥備。

5. 股東應佔(虧損)／溢利

在50,475,000港元之本公司股東應佔虧損(二零零四年：溢利12,765,000港元)中，4,462,000港元之虧損(二零零四年：虧損26,966,000港元)已計入本公司之賬目中。

6. 每股(虧損)／溢利

每股(虧損)／溢利按本期股東應佔綜合虧損50,475,000港元(二零零四年：溢利12,765,000港元)及本期已發行股份330,571,880股(二零零四年：330,571,880股)計算。並無呈列二零零四年四月一日至二零零五年三月三十一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。於截至二零零四年三月三十一日止之年度內，本公司並無已發行但具潛在攤薄影響之普通股。

7. 股息

董事不建議於本年度派發任何股息(二零零四年：無)

業務回顧

隨著過去數年業務策略的逐步調整，集團現時的業務範圍以物業發展及投資為主，並輔以生產及銷售資料儲存媒體產品及葡萄酒的業務。

於截至二零零五年三月三十一日止之年度內，物業發展及投資業務佔集團之總營業額約76.7%，約為50,507,000港元。主要來自銷售浦東住宅物業剩餘單位的收入。於二零零五年三月三十一日，該項目約99%的住宅單位均已售出，而商用鋪位則於之前的年度已售清並已入賬。除以上業務外，集團於年度內就物業項目所進行的主要工作為因應中國房地產市場的種種挑戰而調整有關業務的發展方向。該業務分類錄得虧損為4,766,000港元。

集團於二零零四年八月，完成收購位於上海松江區一面積約34,947平方米的土地權益，總代價為人民幣41,200,000元。有關的收購乃本公司透過其全資附屬公司，以投資於一家在中國註冊成立從事上海物業發展業務的公司的33%股份權益的方式進行。除本公司於二零零四年九月八日的公佈及二零零四年中期報告所載的原因外，受中央政府調節過熱的物業市場所採取的宏觀經濟措施影響，該項目的發展會進一步延遲。

集團於二零零五年二月，完成收購位於中國山東省鄒平縣一塊約44,327平方米的土地作物業發展用途，代價為人民幣15,292,700元。有關該項交易的詳情，見本公司分別於二零零五年一月六日及二零零五年二月二十四日發出的公佈。集團已於二零零五年三月於鄒平縣成立了一家全資附屬公司，以從事該物業發展項目。雖然該土地已獲發包約34,100平方米作住宅用途及約10,200平方米作商業用途的土地使用權証，但有關項目仍處於初步及準備階段。

本集團的資料儲存媒體產品銷售業務錄得約7,631,000港元的營業額，約佔總營業額的11.6%。此業務的銷售產品主要包括微型錄音帶、3.5"磁碟、快閃記憶晶片及其他關連產品。塑膠原料在製造微型錄音帶及3.5"磁碟的成本中所佔的比例相對地高。由於物料成本上漲，以致有關產品的營業額及盈利均受到負面的影響。而由於過去幾年科技的變化及市場過熱，快閃記憶晶片及其他關連產品於業內的市場競爭非常激烈。集團因此為資料儲存媒體產品存貨作出25,821,000港元的虧損撥備。該業務分類遂錄得37,566,000港元的虧損。

集團於青島主要從事葡萄酒廠業務的附屬公司，錄得約7,724,000港元的營業額，約佔總營業額的11.7%。面對競爭非常激烈的市場環境，葡萄酒業務受到了負面的影響，並需就葡萄酒業務的機器及模具面值作出3,000,000港元的減值虧損撥備，因此導致該業務的虧損達14,408,000港元。

展望

預期的集團來年的業務仍由物業發展及投資帶動，並會以於中國的中型項目為主。但因已收購的物業項目尚未開始發展，故營業額未必會重上升軌。集團會繼續審視其經營環境及其於中國的物業組合，以縱觀全局但同時又能顧及特殊的情況。為了將來能達致較佳的回報，集團會持開放的態度以回應市場的變化。

與此同時，管理層會以更大力度改善資料儲存媒體產品業務及葡萄酒業務的表現，其中包括採取措施，一方面增強成本控制及改善營運效率，另一方面積極回應市場需求。

鑒於在中國發展業務具有極大潛力，集團會繼續致力發展該市場，並在現有基礎上，發掘更多新的商機。

流動資金及財務資源

集團年內錄得淨現金流出約16,032,000港元。於二零零五年三月三十一日，集團之現金及銀行結餘約為18,707,000港元（二零零四年：48,810,000港元）。同期，集團需於一年內還款之銀行及其他貸款約為4,465,000港元（二零零四年：13,900,000）。

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84,600,000港元（二零零四年：135,134,000港元），比去年下跌37.40%。

集團之資產負債比率，以集團借貸總額佔股東權益百分比之形式表示，約為5.27%。

附屬公司及聯營公司之收購及出售

於二零零五年三月，集團於中國成立了一家外資獨資企業，作為集團發展位於山東省鄒平縣的物業項目的全資附屬公司，該公司名為東南(山東)置業有限公司。

解散佳利國際電子有限公司(本公司之間接持有附屬公司)於回顧年度內仍在進行中。有關之撥備已於去年全數作出。於有關年度內，集團亦完成註銷若干歇業或已終止業務的附屬公司。

僱員資料

於二零零五年三月三十一日，集團之總僱員人數約為295名(二零零四年：300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之貢獻。

集團資產抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團已將某幾項資產抵押，包括總淨賬面值7,451,000港元(二零零四年：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貸款。

資本承擔及或然負債

於二零零五年三月三十一日，集團的總本承擔約為32,868,000港元(二零零四年：36,848,000港元)。

為審慎計，本公司董事已於本公司之財務報告中將據稱擔保(釋義見訴訟一節第(b)段所載者)視為或然負債。

訴訟

- (a) 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政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。

銀行戶口內之存款乃本公司之全附屬公司 Sunshine Worldwide Holdings Limited (已於二零零三年取消註冊) 銷售其持有位於澳洲之農場物業所得。該附屬公司自澳洲一公司(「關連人士」)(被一位按上市規則界定為關連人士所持有)購入該塊土地，該交易之詳情已於二零零零年五月十九日之關連交易公佈內披露。

在以上的單方面申請中，據稱澳洲有關部門正調查該關連人士於澳洲之資金來源，然而，澳洲有關部門並無聲稱本公司牽涉任何正進行調查之交易。

於二零零四年一月二十七日，本公司向香港法庭表示會反對該禁制指令，並打算發出傳票要求撤銷該禁制程序。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。

本公司於二零零五年四月向南威爾斯最高的法院申請本免除指令以撤銷澳洲之法庭指令，惟有關的聆訊日期仍未定出。

根據香港法律顧問意見，董事會預計澳洲的訴訟於來年不會對集團造成重大不利影響。若澳洲法庭凍結被銀戶的該銀行戶口，而該銀行戶口亦可在本公司的賬目中就此銀行戶口作出撥備。

- (b) 誠如去年之經審核財務報告所指，一九九八年七月，製克魯克集團正進行清盤之全資附屬公司一佳利精密，製克魯克造有限公司(「佳利精密」)遭其次承包商一深圳本魯克斯實業股份有限公司(「深本實」)提出索償，指佳利精密需負責支付約38,000,000港元之款項，包括由深本實提供加工及裝配工作等所需費用，並指稱有關若干信用證用之貸款協議已遭違反。在深本實提出的訴訟中，本公司於交換證據的過程中，約於一九九九年一月，首度知悉深本實指稱本公司就佳利精密被深本實指因欠其債項，而據稱作出擔保(「據稱擔保」)。儘管如此，深本實仍未就據稱擔保向本公司提出訴訟。

本公司於二零零五年三月九日接獲深圳市中級人民法院之傳票。索償方為深圳市中朗科技發展有限公司(「中朗」)，自稱是佳利精密被指欠深本實之債務及據稱擔保的債權人。中朗指稱佳利精密需向其償還約36,000,000港元的款項及本公司對上述債務承擔連帶清償責任。

鑒於深本實入稟法院向佳利精密提出清盤呈請，高等法院遂於一九九九年八月二十五日任命臨時清盤人。佳利精密其後於二零零零年四月二十八日被法院勒令清盤。

董事於尋求法律意見後認為，佳利精密進行的清盤及中承朗的索償於來年不會對集團造成重大不利的影響。前計算之佳利精密投資金額及結欠款項，均已於過去年度內悉數撥備。

除上述所披露以外，就董事所知，本集團並無任何尚未了結或蒙受威脅之重大訴訟或索償要求。

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及本公司之核數師，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，包括審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度業績。

最佳應用守則

截至二零零五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（於二零零五年一月一日前仍具效力及適用於本回顧年度）。

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

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（於二零零四年三月三十一日前生效，根據過渡期安排，對於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈仍然適用）規定之所有資料，將在適當時候刊登於聯交所之網站。

應本公司的要求，本公司之股份於二零零五年七月二十九日上午九時三十分暫停於聯交所買賣直至刊發此全年業績公佈為止。本公司已申請其股份恢復於聯交所買賣，由二零零五年八月二十二日上午九時三十分生效。

承董事會命
董事
關基楚

香港，二零零五年八月十九日

於此公佈當日，本公司之董事會成員如下：陳元壽先生（主席）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、黃錦華先生及吳鎮雄先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。