



# 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)

## 截至二零零六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」)截至二零零六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

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	17,778	65,862
已售出存貨成本		(19,687)	(88,320)
虧損總額		(1,909)	(22,458)
其他收入	2	612	501
銷售及分銷成本		(4,011)	(9,400)
行政開支		(11,408)	(24,882)
索償和解		(3,108)	—
壞賬撇銷		(2,755)	—
經營虧損		(22,579)	(56,239)
融資費用	4	(447)	(270)
除稅前虧損		(23,026)	(56,509)
稅項	5	(179)	39
年度虧損		(23,205)	(56,470)
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(20,764)	(50,475)
少數股東權益		(2,441)	(5,995)
		(23,205)	(56,470)
股息			
擬派末期股息		—	—
本公司股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄股息(港仙)	6	(6.3)	(15.3)

## 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備			
— 其他物業、廠房及設備		10,768	12,321
— 於根據經營租約持作自用之 租賃土地之權益		2,085	2,093
		<u>12,853</u>	<u>14,414</u>
於一間共同控制實體之權益		36,909	5,991
可供出售之投資		964	964
發展中物業		24,133	15,670
		<u>74,859</u>	<u>37,039</u>
<b>流動資產</b>			
按金支出		—	32,868
存貨		8,593	20,986
貿易及其他應收款項	7	10,125	8,348
現金及現金等值項目		10,530	18,707
		<u>29,248</u>	<u>80,909</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	28,469	25,304
銀行貸款－有抵押		4,560	4,465
應付一名董事款項		4,408	—
		<u>37,437</u>	<u>29,769</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(8,189)</u>	<u>51,140</u>
<b>資產淨值</b>		<u>66,670</u>	<u>88,179</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		33,057	33,057
儲備		32,422	51,543
<b>股東權益</b>		<u>65,479</u>	<u>84,600</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>1,191</u>	<u>3,579</u>
		<u>66,670</u>	<u>88,179</u>

附註：

## 1. 採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則

於二零零五年，香港會計師公會新頒佈及修訂多項香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「香港（常設詮釋委員會）－詮釋」）（統稱「香港財務報告準則」），該等準則對於二零零五年一月一日或之後開始會計期間之公司適用。由於新香港財務報告準則與本集團之經營有關，本集團已予以採納。適用之香港財務報告準則載列如下：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變動及差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日以後事項
香港會計準則第12號	所得稅
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
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於合營企業之權益
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或有負債及或有資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號	以股份支付的支出
香港財務報告準則第3號	商業合併

採納新頒佈／經修訂之香港會計準則第1、2、7、8、10、12、16、17、18、19、21、23、24、27、31、33、36、37及38號並未導致本集團之會計政策出現重大變動。簡言之：

- 香港會計準則第1號影響了財務報告、少數股東權益及其他披露之呈列方式。
- 香港會計準則第24號對關連人士及某些其他關連人士披露之判定造成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、23、24、27、31、33、36、37及38號對本集團之會計政策並無重大影響。

採納香港會計準則第32號及第39號導致有關以公平值計入損益賬之財務資產及可供出售財務資產之分類之會計政策變動。於過往年度，其他投資乃以成本減累計減值虧損列賬。

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付的支出之會計政策變動。直至二零零四年十二月三十一日止，向僱員提供之購股權未引致於收益表內產生支出項目。自二零零五年四月一日起，本集團於收益表內將購股權之成本列為支出。作為一項過渡性條文，於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權之成本於有關期間之收益表內追溯列作支出。

會計政策之所有變動乃根據相關準則之過渡性條文作出。本集團採納之所有準則均需要追溯應用，惟下列者除外：

- 香港會計準則第1號—影響少數股東權益之呈列方式。於綜合資產負債表內，少數股東權益現已於總計權益內呈列。於綜合收益表內，少數股東權益則呈列為本年內虧損總額之分配。
- 香港會計準則第17號—本集團於土地及樓宇之租賃權益分為租賃土地及租賃樓宇。由於土地業權並預期不會於租賃期結束前撥歸本集團，故本集團之租賃土地分類為經營租賃，並從物業、廠房及設備重新分類為預付租賃土地，而租賃樓宇則仍分類作為物業、廠房及設備部份。預付租賃土地初始時按成本值入賬，其後按租賃期以直線法攤銷。倘租金未能可靠地於土地及樓宇部份作出分配，則全部租金計入物業、廠房及設備之土地及樓宇成本作為有關之融資租賃。
- 香港會計準則第39號—不容許根據本準則按追溯基準確認、不予確認或計量財務資產及負債。本集團就比較資料中之證券投資採用過往會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「證券投資入賬」。就會計實務準則第24號與香港會計準則第39號兩者間之會計差異而須作出之調整乃於二零零五年四月一日釐定及確認。
- 香港財務報告準則第2號—僅對所有於二零零二年十一月七日後授出而未於二零零五年一月一日歸屬之股權工具具追溯效力。由於對截至二零零五年三月三十一日止年度之以股份支付的支出之影響屬微不足道，故未建議對過往年度作出調整。

採納以上新頒佈會計政策並未對本集團本年內之業績構成重大影響，惟於綜合資產負債表內本集團之物業、廠房及設備與長期投資分類方法出現變動。截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合資產負債表之經重列比較數字反映非流動資產之重新分類，內容如下：

非流動資產	於二零零五年		於二零零五年
	三月三十一日	調整	三月三十一日
	(原呈列)	千港元	(重列)
	千港元		千港元
土地及樓宇	7,619	(7,619)	—
持作自用之土地及樓宇	—	5,526	5,526
預付租賃土地	—	2,093	2,093
長期投資	964	(964)	—
可供出售之投資	—	964	964
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 2. 營業額及收入

本集團從事製造及銷售資料儲存媒體產品、物業持有及發展、葡萄酒生產、投資及相關服務之業務。以下為年內已確認之收入：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
銷售資料儲存媒體產品	5,062	7,631
銷售發展中物業	8,240	50,507
銷售葡萄酒	4,476	7,724
	<u>17,778</u>	<u>65,862</u>
其他收入		
利息收入	77	357
雜項收入	535	144
	<u>612</u>	<u>501</u>
收入總額	<u>18,390</u>	<u>66,363</u>

## 3. 分類資料

	二零零六年		二零零五年	
	營業額 千港元	對經營 溢利／(虧損) 之貢獻 千港元	營業額 千港元	對經營 溢利／(虧損) 之貢獻 千港元
按主要業務：				
— 銷售資料儲存媒體產品 及有關設備	5,062	(9,115)	7,631	(37,566)
— 銷售發展中物業	8,240	(9,312)	50,507	(4,766)
— 銷售葡萄酒	4,476	(4,764)	7,724	(14,408)
	<u>17,778</u>	<u>(23,191)</u>	<u>65,862</u>	<u>(56,740)</u>
其他收入		612		501
		<u>(22,579)</u>		<u>(56,239)</u>

按市場所在地區：

— 香港	16	(2,345)	219	(4,849)
— 美國及加拿大	1,128	(1,963)	2,006	(1,499)
— 中華人民共和國	16,283	(15,164)	63,003	(50,011)
— 澳洲及新西蘭	—	(3,108)	—	93
— 其他	351	(611)	634	(474)
	<u>17,778</u>	<u>(23,191)</u>	<u>65,862</u>	<u>(56,740)</u>

其他收入

	<u>612</u>		<u>501</u>
	<u>(22,579)</u>		<u>(56,239)</u>

二零零六年  
千港元

二零零五年  
千港元

資產

分類資產：

— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備		2,772	12,569
— 銷售發展中物業		74,016	71,375
— 銷售葡萄酒		19,877	25,537
— 未予分配之公司資產		<u>7,442</u>	<u>8,467</u>
		<u>104,107</u>	<u>117,948</u>

負債

分類負債：

— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備		2,900	2,910
— 銷售發展中物業		10,284	8,338
— 銷售葡萄酒		18,595	17,187
— 未予分配之公司負債		<u>5,658</u>	<u>1,334</u>
		<u>37,437</u>	<u>29,769</u>

資產淨值

	<u>66,670</u>	<u>88,179</u>
--	---------------	---------------

#### 4. 融資費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內償還之銀行透支及銀行貸款利息	349	270
無固定還款期之其他貸款利息	98	—
	<u>447</u>	<u>270</u>

#### 5. 稅項

於收益表中所列之稅項為：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國企業所得稅		
— 往年撥備不足／(超額撥備)	51	(39)
— 本年撥備	128	—
	<u>179</u>	<u>(39)</u>
稅項支出／(收入) 總額		

由於年內本集團並無產生任何香港應課稅溢利，故本年度財務報告內並無就香港之利得稅作出撥備(二零零五年：無)。

中國企業所得稅已按估計應課稅收入及其適用稅率作出撥備。

#### 6. 每股虧損

每股虧損按本年度股東應佔綜合虧損20,764,000港元(二零零五年：50,475,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數330,571,880(二零零五年：330,571,880)股計算。本年度，由於行使本公司之尚未行使之購股權引致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。本公司於兩個年度均無尚未行使之潛在攤薄普通股。

#### 7. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項505,000港元(二零零五年：1,704,000港元)。本集團設有定額信貸政策。

就銷售資料儲存媒體產品及葡萄酒而言，本集團向其客戶提供平均30日至90日之賒賬期。應收貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30日	117	830
1至3個月	68	801
3個月以上	<u>320</u>	<u>73</u>
	<u><b>505</b></u>	<u><b>1,704</b></u>

## 8. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項6,707,000港元(二零零五年：5,674,000港元)。應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30日	184	2,810
1至3個月	807	37
3個月以上	<u>5,716</u>	<u>2,827</u>
	<u><b>6,707</b></u>	<u><b>5,674</b></u>

## 業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為17,778,000港元，去年度則為65,862,000港元。年內，本集團錄得股東應佔虧損約20,764,000港元，較去年減少29,711,000港元。虧損包括壞賬準備及解決法律訴訟之虧損撥備。

## 業務回顧

於回顧年度內，物業發展及投資仍為本集團之核心業務分類，同時，本集團繼續經營資料儲存媒體產品生產及銷售，以及葡萄酒生產及銷售業務。



截至二零零六年三月三十一日止年度內，物業發展及投資業務佔本集團總營業額約46.3%，約為8,240,000港元，這主要來自銷售浦東項目住宅物業之剩餘單位及鄒平項目之商用單位所得收入。於二零零六年三月三十一日，浦東項目所有住宅單位均已售罄，而所有商舖則於上年度出售並入賬。目前尚餘55個車位待售。本集團於年內之物業項目業務維持平穩，包括為應付中國房地產市場之各項挑戰而對業務發展方向所作之調整。是項業務分類錄得虧損9,312,000港元。

鑑於中央政府為規管過熱房產市場實施宏觀經濟措施帶來之影響，中國合作夥伴就尋求發展或出售市場上空置土地之取態，影響本集團於上海松江區之物業發展。該項目之發展因而受到阻延。

就該物業發展項目，二零零五年三月本集團於鄒平縣成立一家全資附屬公司。商用單位之建造及銷售經已展開。預計建造工程將於二零零六年八月竣工。截至二零零六年三月三十一日止，已售出近40%商用單位，而住宅部份現正處於準備階段。本集團現正就住宅土地物色多項選擇，包括引入策略性合作夥伴共同發展該等土地。

本集團之資料儲存媒體產品銷售業務錄得營業額約5,062,000港元，佔總營業額之28.5%。該業務分類錄得9,115,000港元之虧損。

本集團於青島主要從事葡萄酒業務之附屬公司，錄得營業額約4,476,000港元，佔總營業額之25.2%。回顧年度內，本集團葡萄酒業務之經營環境仍然艱難。該業務分類錄得虧損4,764,000港元。

## **展望**

現預期中國市場之物業發展及投資會繼續作為本集團之核心業務。鑑於中國經濟持續增長，本集團將竭力緊握現存之各個商機。另外，鑑於中央政府為冷卻過熱房產市場實施宏觀調控措施，本集團將審慎調整現有業務及日後之投資策略。

倘來年並無不利因素，本集團將保持資料儲存媒體產品業務及葡萄酒之業務。同時，將繼續採取措施控制成本，從而提升該等業務之效益。

## **流動資金及財務資源**

集團年內錄得淨現金流出約8,233,000港元。於二零零六年三月三十一日，集團之現金及銀行結餘約為10,530,000港元(二零零五年：18,707,000港元)。同期，集團需於一年內還款之銀行及其他貸款約為4,560,000港元(二零零五年：4,465,000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65,479,000港元(二零零五年：84,600,000港元)，比去年下跌22.6%。

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6.96%。

## 僱員資料

於二零零六年三月三十一日，集團之總僱員人數約為265名(二零零五年：295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出之貢獻。

## 集團資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團已將某幾項資產抵押，包括總淨賬面值7,436,000港元(二零零五年：7,451,000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

於二零零六年三月三十一日，集團並無資本承擔(二零零五年：32,868,000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)視為或然負債。

## 訴訟

誠如去年之經審核財務報告所指，一九九八年七月，本集團旗下正進行清盤之全資附屬公司－佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)遭其次承包商－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司提出訴訟。

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。

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。

於二零零六年六月二十二日，深圳市中級人民法院(以下簡稱「法院」)開庭審理有關訴訟，中朗要求將案件的訴訟請求增加一項，即請求案件的本金部份的利息，按其申索自一九九七年十月一日至二零零四年十一月十八日的利息。於開庭期間，與訟各方於庭上進行答辯及辯論，法院仍未就案件作出判決。根據法律意見，案件在一審階段，於二零零六年可能仍未有決定。

董事於尋求法律意見後認為，佳利精密進行清盤及中朗的索償於來年不會對集團造成重大不利的影響。承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審閱就截至本年度二零零六年三月三十一日止，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。

## **企業管治常規守則**

除截至二零零五年九月三十日止六個月之本公司中期報告所披露之偏離情況(除下述變更外)，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內已遵守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14載列之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文：

根據守則條文B.1.1，本公司應設立具有成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部份成員應為獨立非執行董事。根據有關守則規定，薪酬委員會已於二零零六年三月三十一日成立。委員會由三位成員組成，包括兩位獨立非執行董事，為盧毓琳先生及黃錦華先生，及一位非執行董事，為陳子勇先生。

## **董事之證券交易**

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則作為董事進行證券交易之行為守則(「行為守則」)。本公司已向全體董事查詢，彼等於截至二零零六年三月三十一日止年度內已遵守行為守則。

## 於香港聯合交易所有限公司之網站刊登資料

所有按上市規則規定之資料，將在適當時候刊登於聯交所之網站。

承董事會命  
東南國際集團有限公司  
主席  
陳元壽

香港，二零零六年七月二十五日

於此公佈當日，本公司之董事會成員如下：陳元壽先生(主席)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

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。