



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)

截至二零零六年九月三十日止六個月中期業績

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」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零五年相應期間之比較數字。此中期財務報告乃未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	2,639	9,348
銷售成本		<u>(1,790)</u>	<u>(9,075)</u>
毛利		849	273
其他收入		1,350	60
銷售及分銷成本		(845)	(2,022)
行政開支		(5,314)	(5,122)
其他開支		<u>(2,431)</u>	<u>(141)</u>
經營虧損	4	(6,391)	(6,952)
融資費用	5	<u>(134)</u>	<u>—</u>

除稅前虧損		(6,525)	(6,952)
稅項	6	<u>165</u>	<u>(177)</u>
本期虧損		<u>(6,360)</u>	<u>(7,129)</u>
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(5,249)	(5,763)
少數股東權益		<u>(1,111)</u>	<u>(1,366)</u>
		<u>(6,360)</u>	<u>(7,129)</u>
每股中期股息		<u>無</u>	<u>無</u>
每股虧損 (港仙)	7	<u>(1.59)</u>	<u>(1.74)</u>

簡明綜合資產負債表 (未經審核)

於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備			
— 其他物業、廠房及設備		9,475	10,768
— 於根據經營租約持作自用之 租賃土地之權益		<u>2,059</u>	<u>2,085</u>
		11,534	12,853
可供出售之投資		964	964
於一間共同控制機構之權益		—	36,909
發展中物業		<u>—</u>	<u>24,133</u>
		<u>12,498</u>	<u>74,859</u>

流動資產

發展中物業		13,010	—
持有以供出售之非流動資產	8	42,347	—
存貨		8,371	8,593
貿易及其他應收款項	9	18,151	10,125
可收回稅項		338	—
現金及現金等值項目		9,742	10,530
		<u>91,959</u>	<u>29,248</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	10	34,917	28,469
銀行貸款 — 有抵押		4,560	4,560
應付一名董事款項		4,639	4,408
		<u>44,116</u>	<u>37,437</u>

流動資產淨值／(負債)

47,843 (8,189)

資產淨值

60,341 66,670

股本及儲備

股本		33,057	33,057
儲備		27,204	32,422

股東權益

60,261 65,479

少數股東權益

80 1,191

60,341 66,670

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

此未經審核中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

此未經審核中期財務報告應與本集團二零零六年三月三十一日編製之年度財務報告一併閱讀。

2. 主要會計政策概述

此未經審核中期財務報告乃根據歷史成本慣例而編製，惟按公平價值(如適合)計量之若干物業及金融工具除外。

本簡明綜合財務報告採用之會計政策與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報告所採用者一致。此外，本集團於編製簡明綜合財務報告時已應用持有以供出售之非流動資產之會計政策。此會計政策之採用影響到於共同控制機構之權益之呈列。於簡明綜合資產負債表內，該等權益被歸類為流動資產。以下為持有以供出售之非流動資產之會計政策。

持有以供出售之非流動資產

若一項非流動資產(或出售組合)極有可能透過銷售交易，而並非透過持續使用，而可以取回其現存價值者，及該資產(或出售組合)以其現狀即可供出售，則被歸類為持有以供出售。出售組合是指一組資產將於同一交易中被一併出售，而與該等資產有直接關連的負債亦會於該交易中轉移。

於被歸類為持有以供出售前，非流動資產(及於出售組合內的所有個別資產及負債)之計量均已根據有關歸類前的會計政策更新。然後，於首次歸類為持有以供出售及直至出售，該等非流動資產(若干以下闡釋的資產除外)，或出售組合，會以其現存價值或公平價值減去出售成本所餘下之較低者入賬。就本集團及本公司之財務報告而言，有關計量政策之主要例外，乃關於遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、財務資產(附屬公司、聯營公司及合營公司之投資除外)及以公平價值模式入賬之投資物業。該等資產儘管持有以供出售，仍會繼續以有關之會計政策計量。

於首次歸類為持有以供出售，及其後持有以供出售的重新計量發生的減值虧損，將列入損益賬內。要是一項非流動資產被歸類為持有以供出售，或是被計入被歸類為持有以供出售的出售組合內，該等非流動資產則無需折舊或攤銷。

本集團並未提前應用下列已由香港會計師公會頒佈但尚未生效的多項新訂準則、變更及註釋(以下統稱「新訂【香港財務報告準則】」)。本集團已開始評估有關採納新訂【香港財務報告準則】所作出影響，惟仍未能分析此等準則對經營業績及如何編製及呈列財務報表造成之重大影響。此新訂【香港財務報告準則】或會改變日後業績及財務報表之編製及呈列。

香港會計準則第一號(經修訂)
 香港財務報告準則第7號
 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號
 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號

財務報告之呈列：資本披露¹
 財務工具：披露¹
 香港財務報告準則第2號之範圍²
 重新評估嵌入式衍生工具³

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 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 二零零六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元
銷售資料儲存媒體產品及 有關設備	1,634	2,169	(742)	(2,379)
銷售發展中物業	500	5,160	(1,928)	(1,000)
銷售葡萄酒	505	2,019	(2,640)	(2,767)
其他	—	—	—	(725)
	<u>2,639</u>	<u>9,348</u>	<u>(5,310)</u>	<u>(6,871)</u>
其他支出			<u>(1,081)</u>	<u>(81)</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(6,391)</u>	<u>(6,952)</u>

(b) 按市場所在地區

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	26	10	(801)	(2,166)
美國及加拿大	909	317	(916)	24
中華人民共和國	1,544	8,784	(3,432)	(4,747)
其他	160	237	(161)	18
	<u>2,639</u>	<u>9,348</u>	<u>(5,310)</u>	<u>(6,871)</u>
其他支出			<u>(1,081)</u>	<u>(81)</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(6,391)</u>	<u>(6,952)</u>

(c) 財務狀況

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零五年 九月三十日 千港元
資產		
銷售資料儲存媒體產品及有關設備	3,311	11,277
銷售發展中物業	73,736	69,898
銷售葡萄酒	19,970	23,119
未予分配之公司資產	7,440	7,440
	<u>104,457</u>	<u>111,734</u>
負債		
銷售資料儲存媒體產品及有關設備	2,946	3,041
銷售發展中物業	16,224	3,157
銷售葡萄酒	19,006	18,027
未予分配之公司負債	5,940	4,925
	<u>44,116</u>	<u>29,150</u>
資產淨值	<u>60,341</u>	<u>82,584</u>

4. 經營虧損

經營虧損已計入及扣除下列各項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已計入：		
利息收入	61	41
來自聯營公司之利息收入	—	19
撥備回撥	536	—
過時存貨回撥	609	—
出售物業、廠房及設備所得收益	144	—
	<hr/>	<hr/>
已扣除：		
出售存貨成本	1,790	9,075
折舊	1,032	1,143
董事酬金		
— 袍金	30	30
— 薪金及津貼	652	834
— 退休福利計劃供款	64	82
匯兌虧損／(盈利)	3	(116)
應計收入轉向	2,313	—
經營租賃付款	293	429
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,609	2,173
— 退休福利計劃供款	6	88
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他無固定還款期貸款之利息	134	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港		
本公司及其附屬公司	—	—
中國企業所得稅		
附屬公司		
往年多提	165	—
本期內撥備	—	(177)
	<u>165</u>	<u>(177)</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若干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。

7. 每股虧損

每股虧損按本期股東應佔未經審核綜合虧損5,249,000港元(二零零五年：虧損5,763,000港元)及本期已發行股份330,571,880(二零零五年：330,571,880)股。

並無呈列本期間與上年同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。

8. 持有以供出售之非流動資產

董事議決出售以下合營企業之權益。歸屬於該等權益之資產及負債預期於十二個月內售出，因此被分類為持有以供出售之出售組合，並於資產負債表內單獨呈列。有關營運於分類資料匯報中被歸類為本集團之物業業務(見附註3)。

	千港元
上海英之倫房地產發展有限公司(附註a)	36,909
山東鄒平東南怡聯置業有限公司(附註b)	5,438
	<u>42,347</u>

附註：

- (a) 於合營企業－上海英之倫房地產發展有限公司(「英之倫」)之權益由佳益置業發展(上海)有限公司(本集團之全資附屬公司)持有。英之倫於中國上海松江收購了一幅土地作物業發展。該物業於收購後一直未有發展，因此，並沒有錄得歸屬於該物業之營業額及利潤。

於二零零六年七月十七日，董事議決出售於英之倫之權益。該出售於二零零六年十月十七日完成，並於二零零六年十月二十四日收取人民幣46,822,000元之代價。本集團將錄得約8,048,000港元之淨收益，並將於截至二零零七年三月三十一日止財政年度的下半年入賬。

- (b) 於合營企業－山東鄒平東南怡聯置業有限公司(「東南怡聯」)之權益，由東南(山東)置業有限公司(本集團之全資附屬公司)(「東南山東」)持有。東南山東於中國山東鄒平收購了一幅土地作物業發展，並分為住宅物業及商貿物業用途。商貿物業已在發展中，而住宅物業則自收購以來一直未有發展。兩項物業均仍未錄得營業額及利潤。

於二零零六年六月一日，董事議決出售住宅物業，並於二零零六年七月三十一日簽訂轉讓協議。根據有關協議，一共同控制機構－東南怡聯－於二零零六年八月二十三日成立，以便轉讓住宅物業之權益。東南山東已於二零零六年九月轉讓該住宅物業予東南怡聯，並已收取分階段之付款。根據有關協議，東南山東於收取全部之代價後，將會轉讓出其於東南怡聯之50%股份權益。有關交易預計於一年內完成，估計可獲得約1,872,000港元之淨收益，並預期於下一個財政年度，即截至二零零八年三月三十一日止財政年度入賬。

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括以下各項：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
應收貿易款項	333	505
物業發展之墊款	14,425	6,486
其他應收款項及預付款項	3,393	3,134
	<u>18,151</u>	<u>10,125</u>

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三十日至九十日之賒賬期。應收貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30日	153	117
1至3個月	16	68
3個月以上	164	320
	<u>333</u>	<u>505</u>

10. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括以下各項：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
應付貿易款項	3,188	4,406
預售合約之預付款	11,756	6,625
其他應付款項及應計費用	19,973	17,438
	<u>34,917</u>	<u>28,469</u>

應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30日	—	184
1至3個月	—	807
3個月以上	3,188	3,415
	<u>3,188</u>	<u>4,406</u>

11. 中期財務報告之批准

此中期財務報告已於二零零六年十二月十八日獲董事會批准。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零五年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於截至二零零六年九月三十日止六個月的營業額約為2,639,000港元，與去年同期錄得約9,348,000港元比較，減少約71.8%。營業額下降，主要是由於來自現有業務，特別是已落成物業及葡萄酒業務之銷售收入減少。本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之股東應佔虧損約為5,249,000港元，較去年同期虧損5,763,000港元有輕微改善。

業務回顧

於截至二零零六年九月三十日止六個月，物業業務所產生之營業額約為500,000港元，約佔本集團之總營業額之19.0%。來自此業務之營業額較去年同期之5,160,000港元大幅下調，反映持有作出售用途之已落成物業已逐漸沽清。此業務類別錄得之營業額主要與出售浦東項目之停車位有關。有關業務之期內經營虧損為1,928,000港元，而上一相應期間則為1,000,000港元。

本集團於二零零六年七月簽訂一合作協議書，以出售位於中國山東省鄒平縣用作發展住宅用途的土地權益。該交易將會為本集團帶來約1,872,000港元之除稅前利潤。有關之貢獻利潤將於本集團的下一個財政年度內計入其綜合收益表。本集團亦於二零零六年十月完成出售其於松江項目的投資，包括33%之股份權益及墊支之股東貸款，並可獲得除稅前利潤約8,048,000港元。來自此交易之利潤將於二零零七年三月三十一日止之財政年度之下半年度入賬。

於回顧期內，位於中國山東省鄒平縣之地盤，若干商貿物業的建築已在進行中。本集團已展開此項目之市場推廣活動，預計來自有關項目之營業額及業績將會由下一個財政年度開始反映出來。

於截至二零零六年九月三十日止六個月，來自資料儲存媒體產品之銷售收入約為1,634,000港元，約佔本集團之總營業額之61.9%，較上一相應期間之2,169,000港元下跌24.7%。此業務類別於截止二零零六年九月三十日止期內業績為負貢獻742,000港元，較去年同期2,379,000港元之虧損已有改善。

於回顧期內，本集團之葡萄酒業務之營業額約為505,000港元，約佔總營業額之19.1%，與上一相應期間之2,019,000港元比較，下跌75%。於回顧期內錄得約2,640,000港元之虧損，較二零零五年之相應期之2,767,000港元減少約4.6%。由於葡萄酒業務之表現未如理想，實施的緊縮開支措施導致酒廠的經營開支被削減，於期內的銷售收入亦因此大幅下降。

就市場地區而言，由中國市場產生之營業額，約佔本集團於截至二零零六年九月三十日止六個月之總營業額之58.5%，而上一相應期間所佔之比例約為94%。儘管來自物業業務之經常性收入之減少，以致以上之業務趨勢轉向，中國市場仍將繼續為本集團之重點。

展望

在沒有不可預見之情況下，本集團於本財政年度的財務及貿易前景可望改善。較長遠而言，本集團仍會以於中國市場發展物業開發及其他投資活動為其業務發展方向的重心。本集團將謹慎地發掘具潛力以應付環境風險之商機。與此同時，亦會控察現有之業務，以控制成本及改善效率，如有需要，並會作出適當之整頓。

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日之現金及銀行結餘約為9,742,000港元，而二零零六年三月三十一日則約為10,530,000港元。同期，集團需於一年內還款之銀行貸款約為4,560,000港元(二零零六年三月三十一日：4,560,000港元)。

本集團之銀行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。

本集團之總股東權益於二零零六年九月三十日約為60,341,000港元(二零零六年三月三十一日：66,670,000港元)。

於二零零六年九月三十日，集團之資產負債比率，以集團借貸總額佔總股東權益百分比之形式表示，約為7.56%，而二零零六年三月三十一日則為6.84%。

僱員資料

於二零零六年九月三十日，集團之總僱員人數約為264名(二零零五年：285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將勵。本公司於二零零三年十一月已採納一項購股權計劃，以鼓勵僱員為本公司所作之貢獻。

集團資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團已將某幾項資產抵押，包括總淨賬面值7,351,000港元(二零零六年三月三十一日：7,436,000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

於二零零六年九月三十日，本集團的資本承擔為2,106,000港元(二零零六年三月三十一日：9,363,000港元)。自上年度年報刊發至今，本集團之或然率負債並無大變動。

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，其中包括審閱二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會現由三位成員組成，包括兩立獨立非執行董事盧毓琳先生、黃錦華先生，及非執行董事陳子勇先生。

企業管治常規守則

除下文所述者外，本公司於回顧期內已遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「守則」)所載的守則條文。

根據守則條文A.1.7，董事會應商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會尚未採取有關的程序，但在現行情況下，董事是容許在本公司支付費用的情況下尋求獨立專業意見的。

根據守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司現時主席一職由陳元壽先生出任，但並沒設有政總裁一職。

根據守則條文A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。現時，本公司之非執行董事獲委任時雖沒有定明明確任期，但根據本公司之公司細則(「公司細則」)須於股東週年大會輪值退任再重選連任，因此能達致明確任期之相同目的。

根據守則條文A.4.2，所有為填補臨時空缺而委任的董事應在接受任委後的首次股東大會上接受股東選舉，及每名董事(包括有指定任期的董事)應至少每三年一次輪流退任。本公司已於二零零六年十一月二十八日舉行之股東特別大會中就守則條文A.4.2對公司細則作出修訂。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採立一標準守則，其條款不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定之要求。本公司向董事作出查詢後，彼等確認於回顧期內均有遵守標準守則規定之準則。

購買、出售及贖回股份

截至二零零六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。

承董事會命
主席
陳元壽

香港，二零零六年十二月十八日

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。