



# 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)

## 截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	28,624	17,778
已售出存貨成本		(21,490)	(19,687)
毛利／(虧損)總額		7,134	(1,909)
其他收入	2	9,781	612
銷售及分銷成本		(2,159)	(4,011)
行政開支		(13,965)	(11,408)
索償和解		—	(3,108)
壞賬撇銷		(3,767)	(2,755)
經營虧損	3	(2,976)	(22,579)
融資費用	5	(591)	(447)
除稅前虧損		(3,567)	(23,026)
稅項	6	(1,279)	(179)
年度虧損		<u>(4,846)</u>	<u>(23,205)</u>
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(3,655)	(20,764)
少數股東權益		(1,191)	(2,441)
		<u>(4,846)</u>	<u>(23,205)</u>
股息			
擬派末期股息	8	—	—
本公司股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	7	<u>(0.11)</u>	<u>(6.28)</u>

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備			
— 其他物業、廠房及設備		8,903	10,768
— 持作自用之租賃土地		2,160	2,085
		<u>11,063</u>	<u>12,853</u>
合資企業權益		—	36,909
可供出售之投資		184	184
持至到期投資		—	780
發展中物業		—	24,133
		<u>11,247</u>	<u>74,859</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		25,962	—
待售之非流動資產		5,606	—
存貨		2,614	8,593
持至到期投資		38,150	—
貿易及其他應收款項	9	4,004	10,125
可退回稅項		444	—
現金及現金等值項目		6,860	10,530
		<u>83,640</u>	<u>29,248</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	22,614	28,469
銀行貸款—有抵押		4,797	4,560
應付董事款項		2,010	4,408
		<u>29,421</u>	<u>37,437</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>54,219</u>	<u>(8,189)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>65,466</u>	<u>66,670</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		33,057	33,057
儲備		32,409	32,422
<b>股東權益</b>		<u>65,466</u>	<u>65,479</u>
<b>少數股東權益</b>		—	1,191
		<u>65,466</u>	<u>66,670</u>

## 綜合權益變動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

千港元

### 截至二零零六年三月三十一日止年度

於二零零五年四月一日之總權益	84,600
換算海外附屬公司財務報告時產生之匯兌差額	1,216
年內虧損	(20,764)
購股權開支轉撥至僱員購股權儲備	427
於二零零六年三月三十一日之總權益	<u>65,479</u>

### 截至二零零七年三月三十一日止年度

於二零零六年四月一日之總權益	65,479
換算海外附屬公司財務報告時產生之匯兌差額	3,492
年內虧損	(3,655)
購股權開支轉撥至僱員購股權儲備	150
於二零零七年三月三十一日之總權益	<u>65,466</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 1. 採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（以下統稱為「新訂香港財務報告準則」），有關新訂準則、修訂及詮釋由二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或該日之後之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對本公司本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。公司董事預期應用該等新訂準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具－披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中之財務報告之重列方法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重估嵌入衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務專營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之會計年度期間生效

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之會計年度期間生效

## 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、持有及發展物業及生產葡萄酒之業務。以下為年內已確認之收入：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
銷售資料儲存媒體產品	3,270	5,062
銷售待售中物業	15,928	8,240
銷售葡萄酒	9,426	4,476
	<u>28,624</u>	<u>17,778</u>
其他收入		
利息收入	103	77
出售合資企業所得收益	8,298	—
出售物業、廠房及設備	149	91
其他	1,231	444
	<u>9,781</u>	<u>612</u>
收入總額	<u>38,405</u>	<u>18,390</u>

## 3. 經營虧損

經營虧損已扣除以下項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	173	245
已銷售存貨成本	21,490	19,687
折舊	2,130	2,219
經營租賃租金	795	648
呆壞賬撥備	3,767	536
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	3,461	3,442
— 退休福利計劃供款	94	62

#### 4. 分類資料

本集團之業務可分為製造及銷售資料儲存媒體產品、持有及發展物業及生產葡萄酒。有關業務之分類資料列載如下：

##### 業績

	二零零七年		二零零六年	
	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	3,270	(870)	5,062	(9,115)
— 銷售待售中物業	15,928	(3,790)	8,240	(9,312)
— 銷售葡萄酒	9,426	(8,097)	4,476	(4,764)
	<u>28,624</u>	<u>(12,757)</u>	<u>17,778</u>	<u>(23,191)</u>
其他收入		<u>9,781</u>		<u>612</u>
		<u>(2,976)</u>		<u>(22,579)</u>
按市場所在地區：				
— 香港	36	(2,102)	16	(2,345)
— 美國及加拿大	1,529	(1,940)	1,128	(1,963)
— 中華人民共和國	26,727	(8,294)	16,283	(15,164)
— 澳洲及新西蘭	—	—	—	(3,108)
— 其他	332	(421)	351	(611)
	<u>28,624</u>	<u>(12,757)</u>	<u>17,778</u>	<u>(23,191)</u>
其他收入		<u>9,781</u>		<u>612</u>
		<u>(2,976)</u>		<u>(22,579)</u>

## 財務狀況

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
分類資產：		
— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備	3,098	2,772
— 銷售待售中物業	37,719	74,016
— 銷售葡萄酒	13,948	19,877
— 未予分配之公司資產	39,679	7,442
	<u>94,444</u>	<u>104,107</u>
負債		
分類負債：		
— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備	3,177	2,900
— 銷售待售中物業	5,437	10,284
— 銷售葡萄酒	17,598	18,595
— 未予分配之公司負債	2,766	5,658
	<u>28,978</u>	<u>37,437</u>
資產淨值	<u>65,466</u>	<u>66,670</u>

本財務報表並無收錄按市場所在地區劃分之分類資產及負債賬面值之披露資料。

## 5. 融資費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內償還之銀行透支及銀行貸款利息	361	349
無固定還款期之其他貸款利息	230	98
	<u>591</u>	<u>447</u>

## 6. 稅項

(a) 於收益表中所列之稅項為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中國企業所得稅		
— 往年撥備不足	—	51
— 本年撥備	1,279	128
稅項支出總額	<u>1,279</u>	<u>179</u>

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（二零零六年：無）。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利及其適用稅率作出撥備。

(b) 於二零零七年三月三十一日，本集團並無未清繳之應付所得稅（二零零六年：無）。

(c) 本集團總稅項支出與除稅前虧損按適用稅率之對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前虧損	<u>(2,675)</u>	<u>(23,026)</u>
以適用稅率計算之稅項支出	(518)	(5,617)
不可扣減支出之稅務影響	236	1,700
無須課稅收入之稅務影響	(746)	—
過往年度稅項撥備不足	—	50
動用之前未確認之稅項虧損之稅務影響	2	—
考慮其收回程度而未確認為遞延稅項資產之虧損	2,305	4,046
總稅項支出	<u>1,279</u>	<u>179</u>

(d) 於結算日，由於本集團擁有淨遞延稅項資產淨額，因此並無就遞延稅項作出撥備。

由於未能預計日後之溢利，本集團未將稅項虧損確認為遞延稅項資產。

本公司於二零零七年三月三十一日並無任何重大未撥備之遞延稅項（二零零六年：無）。

## 7. 每股虧損

每股虧損按本年度股本持有人應佔綜合虧損3,655,000港元(二零零六年：20,764,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數330,571,880股(二零零六年：330,571,880股)計算。本年度，由於計入本公司尚未行使之購股權會引致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。本公司於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度均無已發行但具潛在攤薄影響之普通股。

## 8. 股息

公司董事不建議派發任何股息(二零零六年：無)。

## 9. 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1,499,000港元(二零零六年：505,000港元)。本集團設有既定信貸政策。

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30日	1,129	117
1至3個月	120	68
3個月以上	250	320
	<u>1,499</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貿易應付款項4,485,000港元(二零零六年：6,707,000港元)。應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30日	—	184
1至3個月	—	807
3個月以上	4,485	5,716
	<u>4,485</u>	<u>6,707</u>

## 業績

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得約28,624,000港元之營業額，較上年度約為17,778,000港元，增長約61%。毛利約為7,134,000港元，較去年虧損約1,909,000港元已有改善。年內股東應佔虧損較去年減少約82.4%至約3,655,000港元，去年之虧損則約為20,764,000港元。

回顧年度之虧損顯著減少，主要由於營業額上升及出售合資企業股份權益之盈利，以及於年內無需作進一步重大撥備所致。

## 業務回顧

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團主要從事物業發展及投資、資料儲存媒體及葡萄酒產品之業務。

物業發展及投資繼續是本集團業務發展之核心。於回顧年度內，此業務分類對本集團總營業額之貢獻約為55.6%，而去年則約為46.3%。此業務分類之營業額較去年約8,240,000港元顯著增加至約15,928,000港元，增幅約為93.3%。此分類業績錄得約3,790,000港元之虧損，而去年之虧損則約為9,312,000港元。營業額增長與虧損減少，主要來自銷售於中華人民共和國（「中國」）山東省鄒平縣之商貿物業的貢獻。此外，於回顧年度內，亦有計入出售本集團於中國上海浦東物業項目的車位銷售額。

本集團完成出售持有位於中國上海松江地盤的合資企業之股份權益，並於年內帶來收益約8,298,000港元，並已計入其他收入內。於年結日後，本集團簽訂了補充協議，以修訂有關出售位於中國山東省鄒平縣之住宅發展地盤的權益的相關合作協議書內的若干條款。是次出售有關合資企業股份權益構成本公司的主要交易，有關詳情請於本公司二零零六年八月四日之公佈及二零零六年九月八日之通函內披露。預計來自有關出售的收入及盈利可由下一財政年度開始入賬。如本公司二零零七年七月十日之公佈所述，補充協議不會對本集團之經營業績造成任何重大不利影響。

來自資料儲存媒體業務之營業額及業務分類虧損分別為3,270,000港元（二零零六年：5,062,000港元）及870,000港元（二零零六年：業務分類虧損為9,115,000港元）。儘管營業額較上年度減少35.4%，此分類之業績卻有所改善，主要是由於截至二零零七年三月三十一日止年度內，無需為存貨作進一步之減值撥備，而去年則需就資料儲存媒體產品確認一筆一次性的重大減值撥備。

於回顧年度內，來自青島附屬公司，即葡萄酒業務之營業額及業務分類虧損分別為9,426,000港元（二零零六年：4,476,000港元）及8,097,000港元（二零零六年：業務分類虧損為4,764,000港元）。截至二零零七年三月三十一日止年度內，無需為存貨作進一步撥備，但按審慎原則，卻需作出呆壞賬及其他撥備。

就市場地區而言，截至二零零七年三月三十一日止年度，由中國市場產生之營業額，約佔本集團總營業額93.4%，而去年比例為91.6%。

## 展望

本集團仍然持有餘下位於鄒平的商貿物業及位於浦東的車位可供出售。由於中國的經濟維持強勁，本集團將把握帶來的商機，預期本集團來年的業務仍由物業發展及投資帶動。

由於中國的經濟強勁，本集團業務將集中於中國市場，積極而審慎地尋求合適的投資機會，以提高本集團的業績。另一方面，本集團將繼續注意現有業務的發展，若有需要時會作出適當之調整，並期望最終能使業務重獲盈利。

## 流動資金及財務資源

本集團年內錄得淨現金流入約2,546,000港元。於二零零七年三月三十一日，本集團不受限制之現金及銀行結餘約為6,860,000港元(二零零六年：4,314,000港元)。同期，本集團需於一年內還款之銀行貸款約為4,797,000港元(二零零六年：4,560,000港元)。

本集團之銀行及其他貸款全部以人民幣結算。由於本集團以人民幣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。

本集團之股東權益為65,466,000港元(二零零六年：65,479,000港元)，比去年下跌0.02%。

本集團之資產負債比率，以本集團銀行貸款佔股東權益百分比之形式表示，約為7.3%。

## 附屬公司及聯營公司之收購及出售

本公司透過其全資附屬公司，佳益置業發展(上海)有限公司，於二零零六年五月二十六日簽訂股權及債權轉讓協議，以出售其於合資企業上海英之倫房地產發展有限公司(「英之倫」)之全部股份權益及股東貸款，有關的交易構成本公司的非常重大出售事項(「非常重大出售事項」)。非常重大出售事項的詳情載列於本公司二零零六年八月二十三日之公佈及二零零六年十一月十三日之通函。該出售已於年內完成，因此本集團於英之倫已再無任何權益。

本公司透過其全資附屬公司，東南(山東)置業有限公司(「東南(山東)置業」)，於二零零六年七月三十一日簽訂新合作協議書，以出售由東南(山東)置業持有之住宅發展地盤，有關的交易構成本公司的主要交易(「主要交易」)。主要交易的詳情載列於本公司二零零六年八月四日

之公佈及二零零六年九月八日之通函。根據上述協議，合資企業山東鄒平東南怡聯置業有限公司（「東南怡聯」）於二零零六年八月二十三日於中國成立。如本公司二零零七年七月十日之公佈所披露，上述協議方於二零零七年七月九日簽訂了補充協議，據此，東南怡聯的股權比例變更為東南（山東）置業佔5%，中國投資者佔95%。根據該補充協議，東南（山東）置業最終將會轉讓其於東南怡聯的5%的股份權益予中國投資者。

此外，亦於年內注銷了一間於香港成立但已歇業及終止業務的附屬公司。

## 僱員資料

於二零零七年三月三十一日，集團之總僱員人數約為157名（二零零六年：265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作獎勵。本公司於二零零三年十一月已採納一項購股權計劃，以獎勵僱員為本集團所作出之貢獻。

## 集團資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團將部份資產抵押，包括總賬面淨值7,644,000港元（二零零六年：7,436,000港元）之土地及樓宇，作為本集團基本銀行借貸及銀行貸款之抵押品。

## 資本承擔及或然負債

於二零零七年三月三十一日，集團並無資本承擔（二零零六年：9,363,000港元）。自上年度年報刊發至今，本集團之或然負債並無大變動。

## 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之貸款協議已遭違返。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。

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。

公司董事於尋求法律意見後認為，佳利精密進行清盤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，均已於過往年度內悉數撥備。

本公司於二零零五年三月九日接獲深圳市中級人民法院(「法院」)之傳票。索償方為深圳市中朗科技發展有限公司(「中朗」)，自稱為深本實向佳利精密追討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具有上述債務連帶清償責任。

於二零零六年四月，中朗再索償約人民幣35,000,000元，作為數年指稱債務之應計利息，以致索償總額增至約72,000,000港元。法院已於二零零六年六月二十二日開庭審理此案。

本公司已委託一所位於深圳的律師事務所就中朗之索償作出回應，並會為本集團無需負責指稱債務作出強力抗辯。公司董事認為暫時無需就中朗的上述索償金額作出撥備。

本公司因處理中朗之索償而於年內產生的法律費用為167,000港元。

除上述所披露以外，就公司董事所知，本公司或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二零零七年三月三十一日止，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**

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文，惟本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績報告中所披露之偏離者除外。

有關本公司企業管治常規之進一步資料，以及本公司於回顧年內偏離若干守則條文之詳情，將載於本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報中之「企業管治報告」內。

## 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，彼等於截至二零零七年三月三十一日止年度內已遵守行為守則。

## 於聯交所網站刊登財務資料

截有上市規則附錄16第45段規定之所有適用資料之截至二零零七年三月三十一日止年度之本公司年報，將於適當時間寄發予本公司之股東並將於聯交所網站及本公司網站 ([http://www.ilinkfin.net/south\\_east\\_group](http://www.ilinkfin.net/south_east_group))刊登。

承董事會命  
東南國際集團有限公司  
主席  
陳元壽

香港，二零零七年七月十九日

於此公佈當日，本公司之董事會成員如下：陳元壽先生(主席)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。