



# 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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及二零零六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)

截至二零零七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	2,016	2,639
已售出存貨成本		<u>(3,060)</u>	<u>(1,790)</u>
(毛損) / 毛利		(1,044)	849
其他收入		4,750	1,350
銷售及分銷成本		(628)	(845)
行政開支		(6,887)	(5,314)
其他開支		<u>(122)</u>	<u>(2,431)</u>
經營虧損	4	(3,931)	(6,391)
融資費用	5	<u>(171)</u>	<u>(134)</u>
除稅前虧損		(4,102)	(6,525)
稅項	6	<u>(26)</u>	<u>165</u>
本期虧損		<u><u>(4,128)</u></u>	<u><u>(6,360)</u></u>
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(4,128)	(5,249)
少數股東權益		<u>—</u>	<u>(1,111)</u>
		<u><u>(4,128)</u></u>	<u><u>(6,360)</u></u>
每股中期股息		<u>無</u>	<u>無</u>
每股虧損(港仙)	7	<u><u>(1.23)</u></u>	<u><u>(1.59)</u></u>

\* 僅供識別

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 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		7,619	8,903
— 持作自用之租賃土地		2,134	2,160
		<u>9,753</u>	<u>11,063</u>
可供出售投資		184	184
		<u>9,937</u>	<u>11,247</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		23,917	25,962
待售之非流動資產		505	5,606
存貨		5,121	2,614
持至到期投資		780	38,150
貿易及其他應收款項	8	629	4,004
可退回稅項		590	444
現金及現金等值項目		50,100	6,860
		<u>81,642</u>	<u>83,640</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	23,851	22,614
銀行貸款—有抵押		4,797	4,797
應付董事款項		—	2,010
		<u>28,648</u>	<u>29,421</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>52,994</u>	<u>54,219</u>
<b>資產淨值</b>		<u>62,931</u>	<u>65,466</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		34,102	33,057
儲備		28,829	32,409
<b>股東權益</b>		62,931	65,466
<b>少數股東權益</b>		—	—
		<u>62,931</u>	<u>65,466</u>

# 未經審核中期財務報告附註

## 1. 編製基準

此未經審核簡明財務報告乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

此未經審核簡明財務報告應與本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度報告一併閱讀。

## 2. 主要會計政策概述

此未經審核簡明財務報告乃根據歷史成本編製，惟按公平價值(如適合)計量之若干物業及金融工具除外。

此未經審核簡明財務報告採用之會計政策與本集團編製截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致。

本集團並未提前應用下列已由香港會計師公會頒佈惟尚未生效之新訂準則及詮釋(下文統稱為「新訂香港財務報告準則」)。本集團正評估採納該等新訂香港財務報告準則之潛在影響，惟仍未能分析該等新訂香港財務報告準則對如何編製及呈列經營業績及財務狀況造成之重大影響。該等新訂香港財務報告準則或會改變日後業績及財務狀況之編製及呈列。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號

香港財務報告準則第8號

香港會計準則第23號(修訂本)

服務專營權安排<sup>1</sup>

香港會計準則第19號—界定利益資產之  
上限、最低資金規定及其相互影響<sup>1</sup>

客戶忠誠計劃<sup>2</sup>

營運分部<sup>3</sup>

借貸成本<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

### 3. 營業額及分類資料

營業額指於截至二零零七年九月三十日止六個月內出售予外界客戶貨品之已收及應收款扣除貿易折扣及退貨後之淨金額。

本集團之業績按主要業務、市場所在地區劃分之營業額及經營盈虧與本集團之財務狀況分析如下：

#### (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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售資料儲存媒體產品 及有關設備	571	1,634	(1,438)	(742)
銷售待售物業	731	500	(4,340)	(1,928)
銷售葡萄酒	714	505	(2,782)	(2,640)
	<u>2,016</u>	<u>2,639</u>	<u>(8,560)</u>	<u>(5,310)</u>
其他收入／(支出)			<u>4,629</u>	<u>(1,081)</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(3,931)</u>	<u>(6,391)</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		截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	—	26	(1,180)	(801)
美國及加拿大	388	909	(1,029)	(916)
中華人民共和國	1,454	1,544	(5,890)	(3,432)
其他	174	160	(461)	(161)
	<u>2,016</u>	<u>2,639</u>	<u>(8,560)</u>	<u>(5,310)</u>
其他收入／(支出)			<u>4,629</u>	<u>(1,081)</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(3,931)</u>	<u>(6,391)</u>

(c) 財務狀況

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零六年 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	524	3,311
銷售待售物業	26,485	73,736
銷售葡萄酒	15,505	19,970
未予分配之公司資產	49,065	7,440
	<u>91,579</u>	<u>104,457</u>
負債		
銷售資料儲存媒體產品及有關設備	1,474	2,946
銷售待售物業	6,586	16,224
銷售葡萄酒	19,520	19,006
未予分配之公司負債	1,068	5,940
	<u>28,648</u>	<u>44,116</u>
資產淨值	<u>62,931</u>	<u>60,341</u>

4. 經營虧損

經營虧損已計入及扣除以下項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已計入：		
利息收入	16	61
投資收入	2,079	—
撥備回撥	334	536
過時存貨回撥	—	609
出售物業、廠房及設備所得收益	2,273	144
已扣除：		
已售出存貨成本	3,060	1,790
折舊	822	1,032
董事酬金		
— 袍金	60	30
— 薪金及津貼	1,503	652
— 退休福利計劃供款	60	64
匯兌虧損淨額	—	3
應計收入回調	—	2,313
經營租賃付款	208	293
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,632	1,609
— 退休福利計劃供款	29	6

## 5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
無固定還款期之其他貸款利息	<u>171</u>	<u>134</u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
香港		
本公司及附屬公司	—	—
中國企業所得稅		
附屬公司		
往年撥備多提	—	165
本期內撥備	<u>(26)</u>	<u>—</u>
	<u>(26)</u>	<u>165</u>

由於本期內本集團於香港經營之公司並無產生任何應課稅溢利，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企業所得稅按其適用之稅率計算。

## 7. 每股虧損

本期內每股虧損按股東應佔未經審核綜合虧損約4,128,000港元(截至二零零六年九月三十日止六個月：虧損5,249,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數334,921,355股(二零零六年：330,571,880股)計算。

往期及本期內，由於兌換本公司尚未行使之購股權會引致每股虧損淨額減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收貿易款項約64,000港元(二零零七年三月三十一日：1,499,000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 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30日	64	1,129
1至3個月	—	120
3個月以上	—	250
	<u>64</u>	<u>1,499</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括應付貿易款項約6,867,000港元(二零零七年三月三十一日：4,485,000港元)。應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30日	100	—
1至3個月	51	—
3個月以上	6,716	4,485
	<u>6,867</u>	<u>4,485</u>

## 10. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零零七年十二月十四日獲董事會批准。

## 中期股息

董事已決定不宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零六年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得約2,016,000港元之營業額，與去年同期錄得約2,639,000港元比較，減少約23.6%。在總營業額中，約36.3%來自物業銷售，約35.4%來自葡萄酒產品之銷售，約28.3%來自資料儲存媒體產品及相關設備之銷售。截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之股東應佔虧損與去年同期虧損約5,249,000港元比較，減少至約4,128,000港元。出現虧損主要是由於物業及資料儲存媒體產品銷售欠佳，以及營運規模縮減導致生產成本及營運開支增加。

### 業務回顧

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團主要從事物業發展及投資、資料儲存媒體產品貿易及葡萄酒業務。整體而言，本集團之業務一直面臨較為激烈之競爭，並且市場放緩，令其營業額及業績受到影響。

於回顧會計期間，本集團繼續於中華人民共和國(「中國」)銷售其已落成物業。待售物業包括位於山東省鄒平縣作商業用途之商舖以及位於上海浦東之泊車位。物業發展及投資業務應佔之營業額及分類虧損分別約為731,000港元(二零零六年同期比較數字：500,000港元)及4,340,000港元(二零零六年同期比較數字：1,928,000港元)。於二零零七年九月三十日，約50%位於山東省鄒平縣之商業物業仍未售出。鄰近地區造成之市場競爭日益激烈，因此，期內物業售價及銷量亦大受影響。本集團位於上海浦東之物業項目之泊車位並無錄得銷售。於截至二零零七年九月三十日止六個月，其他收入有所增長，主要由於出售位於山東省鄒平縣之住宅物業權益有所得益所致，約2,273,000港元收入於本期的收益表內列賬。

於截至二零零七年九月三十日止六個月，資料儲存媒體產品之業務分類錄得營業額約571,000港元(二零零六年同期比較數字：1,634,000港元)及虧損約1,438,000港元(二零零六年同期比較數字：742,000港元)。資料儲存媒體產品之需求下降，營運規模縮減，導致該業務分類之邊際利潤下降。

本集團葡萄酒業務之半年度營業額及分類虧損分別約為714,000港元(二零零六年同期比較數字：505,000港元)及2,782,000港元(二零零六年同期比較數字：2,640,000港元)。該業務持續虧損乃因面臨同類企業之激烈競爭、原材料成本不斷增加及營運開支持續上升所致。

於過往幾年內，資料儲存媒體產品及葡萄酒產品業務未能帶來盈利。本集團將採取措施重組該等業務。

於截至二零零七年九月三十日止六個月，來自中國市場之營業額佔總營業額約72%，而去年同期則約為58.5%。該營業額主要來自本期間在中國銷售物業及葡萄酒產品。來自其他地區之營業額佔總營業額約28%，而二零零六年同期則約為41.5%。該等收入主要源自資料儲存媒體產品貿易。

## **展望**

本集團現有之主要業務目前並未能為本集團帶來可觀回報。不過，本集團預期中國之房地產市場將持續增長並蓬勃發展，因此，本集團擬順應該趨勢，繼續物色與該業務分類有關之新機遇，以期為本集團帶來經常性及穩定之收入來源。

本集團最近邀請了新董事加入董事會。董事會將集中精力採取措施恢復本集團未來之業務增長動力。董事會認為，整合本集團之業務及重整本集團之業務重心以有效利用資源是其迫切之任務。另一方面，本集團正物色新業務機遇，以開拓其收入基礎，並改善其財務表現及整體盈利能力。有鑒於此，本集團或會考慮收購新業務。

## **流動資金及財務資源**

本集團於二零零七年九月三十日之現金及銀行結餘約為50,100,000港元，而二零零七年三月三十一日則約為6,860,000港元。同一結算日，本集團需於一年內還款之銀行貸款約為4,797,000港元(二零零七年三月三十一日：4,797,000港元)。

本集團之銀行貸款全部以人民幣列賬。由於本集團以人民幣、美元及港元進行其大部份業務，因此，本集團所承受之外匯風險不大，目前亦無考慮對沖貨幣風險。

本集團於二零零七年九月三十日之股東權益約為62,931,000港元(二零零七年三月三十一日：65,466,000港元)。

本集團於二零零七年九月三十日之資產負債比率(以本集團銀行貸款佔股東權益之百分比表示)約為7.6%，而二零零七年三月三十一日則為7.3%。

## 僱員資料

於二零零七年九月三十日，本集團之僱員總數約為158名(二零零六年：264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釐定。表現出色之員工可獲年終酌情花紅以資獎勵。本公司亦於二零零三年十一月採納一項購股權計劃，以獎勵本集團僱員為本公司所作之貢獻。

## 本集團資產之抵押

於二零零七年九月三十日，本集團已將若干資產抵押，包括總淨賬面值約7,554,000港元(二零零七年三月三十一日：7,644,000港元)之土地及樓宇，作為本集團所獲授基本銀行借貸及銀行貸款之抵押。

## 資本承擔及或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團並無未清之資本承擔(二零零七年三月三十一日：無)。

自刊發最新年報以來，本集團之或然負債概無重大變動。誠如過往年度之經審核財務報告所述，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(「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反。在深本實提出之訴訟中，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，而據稱向深本實作出擔保(「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。

董事於尋求法律意見後認為，佳利精密進行清盤不會對本集團造成重大不利影響。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」)，聲稱為深本實向佳利精密追討債務及據稱擔保之債權人。中朗指稱佳利精密需向其償還為數約36,000,000港元之款項，而本公司亦須承擔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，作為數年以來指稱債務之應計利息，令索償總金額增至約72,000,000港元。法院於二零零六年六月二十二日開庭審理此案。

本公司於二零零七年十月十日接獲法院作出之裁決，駁回中朗向本公司提出關於承擔償還據稱由佳利精密所欠共計36,208,551.99港元之債務及應計利息之連帶清償責任之訴訟索償。根據中國法律，中朗有權在裁決作出後十五日內就法院作出之一審判決向廣東省高級人民法院提出上訴。根據本公司於二零零七年十月二十六日接到之上訴通知，中朗(作為上訴人)已就佳利精密及本公司(作為被上訴人)向廣東省高級人民法院提出上訴。在其上訴狀中，中朗已請求撤銷法院作出之一審判決。在考慮本公司中國律師之意見後，根據中國法律，董事會認為本公司毋須承擔對據稱佳利精密債務之連帶清償責任。因此，本公司將在上訴程序中極力抗辯。

董事認為毋須為上述由中朗索償之金額作出撥備。然而，為審慎起見，本公司董事已於本公司之財務報告中將據稱擔保作為或然負債處理。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論審核、內部監管及財務匯報等事項，其中包括審閱截至二零零七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，包括兩位獨立非執行董事盧毓琳先生及黃錦華先生，以及非執行董事陳子勇先生。

## 企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司於中期內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之相關守則條文。

根據守則條文A.1.7，董事會應商定程序，使董事能尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會尚未採納有關程序。然而，在現行情況下董事是容許在本公司支付費用之情況下尋求獨立專業意見(如需要)。

根據守則條文A.2.1，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧會計期內，截至二零零七年九月二十五日止，本公司主席一職由陳元壽先生(「陳元壽先生」)擔任，但本公司並未專門設有行政總裁一職。於二零零七年九月二十五日，胡小聰先生(「胡先生」)及陳小平先生(「陳先生」)獲委任為本公司之執行董事。同日，胡先生獲委任為本公司主席以替代陳元壽先生，而陳元壽先生則轉任為本公司非執行董事。陳先生現時擔任行政總裁一職。

根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有明確任期，並須接受重新選舉。目前，本公司之非執行董事獲委任時雖未訂明明確任期，但根據本公司之公司細則須於本公司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。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已就本公司董事進行證券交易採納一套標準守則，其條款不遜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。本公司向董事作出特定查詢後，彼等確認於回顧會計期間內均有遵守標準守則所規定之要求。

### **購買、出售或贖回證券**

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其股份。

承董事會命  
**胡小聰**  
主席

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司之董事會成員如下：胡小聰先生(主席)及陳小平先生為執行董事；陳元壽先生及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。