



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)

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	7,216	28,624
已售出存貨成本		(5,605)	(21,490)
毛利總額		1,611	7,134
其他收入	2	6,648	9,781
銷售及分銷成本		(1,239)	(2,159)
行政開支		(12,748)	(13,965)
壞賬撇銷		—	(3,767)
經營虧損	3	(5,728)	(2,976)
融資費用	5	1,091	(591)
除稅前虧損		(4,637)	(3,567)
稅項	6	(418)	(1,279)
年度虧損		<u>(5,055)</u>	<u>(4,846)</u>
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(5,055)	(3,655)
少數股東權益		—	(1,191)
		<u>(5,055)</u>	<u>(4,846)</u>
股息	8	<u>無</u>	<u>無</u>
本公司股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	7	<u>(1.50)</u>	<u>(1.11)</u>

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,233	8,903
持作自用之租賃土地		2,459	2,160
可供出售投資		184	184
非流動資產總額		<u>12,876</u>	<u>11,247</u>
流動資產			
待售物業		25,768	25,962
存貨		2,271	2,614
貿易及其他應收款項	9	2,867	4,004
持至到期投資		780	38,150
可退回稅項		611	444
現金及現金等值項目		46,992	6,860
待售之非流動資產		<u>79,289</u>	<u>78,034</u>
流動資產總額		<u>79,839</u>	<u>83,640</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	18,441	22,614
銀行貸款及借貸		5,225	4,797
應付董事款項		—	2,010
流動負債總額		<u>23,666</u>	<u>29,421</u>
流動資產淨值		<u>56,173</u>	<u>54,219</u>
資產淨值		<u>69,049</u>	<u>65,466</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益：			
股本		34,102	33,057
儲備		34,947	32,409
權益總額		<u>69,049</u>	<u>65,466</u>

綜合財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

1. 採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等新訂香港財務報告準則於本集團自二零零七年一月一日開始之財務年度生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具—披露
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
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	集團及庫存股份交易

採納新訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此無須作出過往期間調整。

本集團已追溯應用根據香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號之披露規定。若干於過往年度根據香港會計準則第32號規定呈列之資料已經移除，且根據香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號作出之相關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之會計年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之會計年度期間生效

本集團董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

2. 營業額及其他收入

本集團從事製造及銷售資料儲存媒體產品、發展物業及生產葡萄酒之業務。以下為本年度已確認之收入：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		
— 銷售資料儲存媒體產品	1,118	3,270
— 銷售待售物業	3,495	15,928
— 銷售葡萄酒	2,603	9,426
	<u>7,216</u>	<u>28,624</u>
其他收入		
利息收入	221	103
出售合營企業所得收益	2,476	8,298
出售物業、廠房及設備	(36)	149
其他收入	3,987	1,231
	<u>6,648</u>	<u>9,781</u>
營業額及收入總額	<u>13,864</u>	<u>38,405</u>

3. 經營虧損

經營虧損已扣除及(計入)以下項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	228	173
已銷售存貨成本	5,605	21,490
折舊	1,534	2,130
匯兌(收益)/虧損淨額	(1,042)	55
經營租賃租金	1,299	795
呆壞賬撥備	—	3,767
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	4,699	3,461
— 退休福利計劃供款	177	94

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、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

	二零零八年		二零零七年	
	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	1,118	(4,093)	3,270	(870)
— 銷售待售物業	3,495	(6,706)	15,928	(3,790)
— 銷售葡萄酒	2,603	(1,577)	9,426	(8,097)
	<u>7,216</u>	<u>(12,376)</u>	<u>28,624</u>	<u>(12,757)</u>
其他收入		6,648		9,781
		<u>(5,728)</u>		<u>(2,976)</u>
按市場所在地區：				
— 香港	—	(9,506)	36	(2,102)
— 美國及加拿大	676	(1,391)	1,529	(1,940)
— 中華人民共和國	6,144	(665)	26,727	(8,294)
— 其他	396	(814)	332	(421)
	<u>7,216</u>	<u>(12,376)</u>	<u>28,624</u>	<u>(12,757)</u>
其他收入		6,648		9,781
		<u>(5,728)</u>		<u>(2,976)</u>

4. 分類資料 (續)

財務狀況

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
分類資產：		
— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備	739	3,098
— 銷售待售物業	71,041	37,719
— 銷售葡萄酒	14,363	13,948
— 未予分配之公司資產	6,572	39,679
	<u>92,715</u>	<u>94,444</u>
負債		
分類負債：		
— 銷售資料儲存媒體產品及有關設備	292	3,177
— 銷售待售物業	6,857	5,437
— 銷售葡萄酒	15,181	17,598
— 未予分配之公司負債	1,336	2,766
	<u>23,666</u>	<u>28,978</u>
資產淨值	<u>69,049</u>	<u>65,466</u>

本財務報告並無收錄有關按市場所在地區劃分之分類資產及負債賬面值之任何披露資料。

5. 融資費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內償還之銀行透支及銀行借貸利息	59	361
無固定還款期限之其他貸款之利息回撥	(1,150)	230
	<u>(1,091)</u>	<u>591</u>

6. 稅項

(a) 於綜合收益表中所列之稅項為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國企業所得稅		
— 本年度撥備	<u>418</u>	<u>1,279</u>

由於本年度本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故財務報告內並無就香港利得稅作出撥備（二零零七年：無）。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率作出撥備。

(b) 於二零零八年三月三十一日，本集團並無未清繳之應付所得稅（二零零七年：無）。

(c) 本集團按適用稅率計算之總稅項支出與除稅前虧損之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(4,637)</u>	<u>(2,675)</u>
以適用稅率計算之稅項	(264)	(518)
不可扣減支出之稅務影響	121	236
無須課稅收入之稅務影響	(681)	(746)
未確認稅項虧損	1,829	—
動用之前未確認之稅項虧損之稅務影響	(587)	2
考慮其收回程度而未確認為 遞延稅項資產之虧損	—	2,305
總稅項支出	<u>418</u>	<u>1,279</u>

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

由於溢利之不確定性，本集團並無將稅項虧損確認為遞延稅項資產。

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大未撥備之遞延稅項（二零零七年：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5,055,000港元（二零零七年：3,655,000港元）及本年度已發行股份之加權平均數338,109,215股（二零零七年：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。本公司於截至二零零七年及二零零八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

董事會不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之任何股息(二零零七年：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易款項	7,167	1,499
減：減值撥備	(6,668)	—
	<u>499</u>	<u>1,499</u>
其他應收賬款、按金及預付款	2,368	2,505
	<u>2,867</u>	<u>4,004</u>

於結算日，已到期但未減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
31日以內	75	1,129
31至90日	226	120
超過90日	198	250
	<u>499</u>	<u>1,499</u>

10. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易款項	1,732	4,485
其他應付賬目及應計費用	16,709	18,129
	<u>18,441</u>	<u>22,614</u>

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
31日以內	199	—
31至90日	30	—
超過90日	1,503	4,485
	<u>1,732</u>	<u>4,485</u>

業績

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額約為7,216,000港元，與去年度約為28,624,000港元比較，下跌約74.8%；毛利則約為1,611,000港元，較去年約為7,134,000港元下跌約77.4%。本集團錄得之本年度虧損約為5,055,000港元，略高於去年約4,846,000港元之淨虧損約4.3%。營業額減少主要是由於現時從事的各業務分部的銷售均欠理想，再加上經營成本上漲及價格競爭，以致本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度的盈利表現受壓。年內出現淨虧損的原因，主要包括要為過時存貨作撥備約2,788,000港元，及計入本公司授出購股權之以權益結算之股份支付支出約3,766,000港元。

業務回顧

於截至二零零八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、資料儲存媒體貿易及葡萄酒業務。本集團之財務資源約48.4%來自物業相關業務、約36.1%來自酒類產品銷售及約15.5%來自資料儲存媒體產品銷售。

本集團於回顧年度內並無新建物業推出發售。有關物業銷售之營業額全數均由出售位於中華人民共和國（「中國」）的已落成物業所得，包括位於山東鄒平的商貿物業及位於上海浦東的泊車位。物業發展及投資業務應佔之營業額及分類虧損分別約為3,495,000港元（二零零七年：約15,928,000港元）及6,706,000港元（二零零七年：虧損約3,790,000港元）。房地產行業普遍受深化的宏觀緊縮措施所影響，再加上鄰近地區造成之市場競爭日益激烈，本集團位於山東鄒平的商貿物業的銷售情況於回顧年度的下半年仍持續不振。於二零零八年三月三十一日，尚餘約8,454平方米的樓面面積仍未售出，約佔總樓面面積51%。部份未售出之商貿物業已暫時出租，以增加租金收入。本集團於年內共售出八個泊車位，於年度結算日仍持有三十二個車位。

有關資料儲存媒體產品業務年內的營業額約為1,118,000港元（二零零七年：約3,270,000港元），而虧損則約為4,093,000港元（二零零七年：虧損約870,000港元）。有關業務的產品需求不斷下降，以致營業額亦相應縮減。於中國營運的經營成本及其他開支上升進一步打擊本業務分類的表現。本集團於財務年度結束時，即已沒有繼續有關之業務，以分配資源予其他的業務機會。預期將不會因停止資料儲存媒體產品業務營運而導致重大的撇賬或撥備。

位於青島的合資酒廠，乃由本集團持有55%權益，因此為本公司之附屬公司並計入其綜合賬內。於回顧年度內，由於市場競爭劇烈，該附屬公司即葡萄酒業務之營業額及業務虧損分別為約2,603,000港元(二零零七年：約9,426,000港元)及約1,577,000港元(二零零七年：虧損約8,097,000港元)。由於年內酒廠為了降低成本和存貨損耗，採取了接單後才生產的做法，因此產量比往年下降。部份營業額則由低價出售存貨所產生。累計以往所作之撥備及撇賬，於本集團二零零八年三月三十一日的綜合賬目內，酒廠出現資本虧損約為2,656,000港元。因酒廠業務面對嚴峻的財務狀況及經營環境，其日常營運存有不明朗因素。管理層會小心審閱有關情況，以探討可行的解決方案。

本集團於年內的其他收入，主要是由於出售位於山東鄒平之住宅物業權益之得益約2,476,000港元，及於中國投資上市證券而獲得總收益約2,781,000港元。考慮中國股市受宏觀經濟調控和外圍因素影響，可能出現重要調整，管理層於二零零八年三月份做出決定，暫停中國上市證券的投資業務。於二零零八年三月三十一日，所有中國上市證券均已售出獲利。

就市場地區而言，截至二零零八年三月三十一日止年度，來自中國市場的營業額約佔本集團總營業額約85.1%，而去年同期則約為93.4%。該營業額主要由於中國市場的物業銷售及出租，以及葡萄酒產品銷售所產生。來自其他地區之營業額佔總營業額約14.9%，而去年同期則約為6.6%。該等收入主要源自資料儲存媒體產品銷售。

展望

本集團雖於回顧年度內錄得淨虧損，但流動資金及財務狀況仍能保持穩健。受惠於投資活動，現金收益有所改善；大部份金融票據已於年內售出，以讓更多資源能投放於其他的業務機會。於財務年度結束後，本公司發行了本金額為68,000,000港元、年利率2.5厘的三年期可換股債券，進一步充實了本集團的現金存量。

本集團現有業務所面對的挑戰及競爭，預計仍會持續至不久之將來。因此，本集團會積極尋找投資機遇，以拓闊收入來源及提升盈利能力，但於本集團成功分散投資於其他有潛質的新業務前，或會出現短時間的真空期。本集團將在致力改善營運表現的同時，留意資源使用的效益和風險控制，在業務發展及穩健理財之間取得適當平衡。另一方面，本集團會繼續留意現時所從事的業務，並會於適當時候作出調整，以整固營運規模及重新調配資源。

本公司董事會於回顧年度內進行了重組，期望集團能夠借助新董事會之專業知識和領導經驗，在中國經濟保持平穩發展的環境下，不斷改善盈利能力，並為長遠的業務發展打下良好基礎，並為股東創造理想的回報。

流動資金及財務資源

本集團年內錄得淨現金流入約40,132,000港元。於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為46,992,000港元(二零零七年：6,860,000港元)。同期，本集團需於一年內還款之銀行貸款約5,225,000港元(二零零七年：4,797,000港元)。於二零零八年五月七日發行本金額為68,000,000港元之可換股債券(釋義見下文)所得之款項淨額，將用於本集團之一般營運資金及／或任何適合之投資項目。

於二零零八年三月三十一日，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。

於二零零八年三月三十一日，股東權益為69,049,000港元(二零零七年：65,466,000港元)，比去年上升5.47%。

於二零零八年三月三十一日，本集團之債務權益比率，以本集團銀行貸款佔股東權益百分比之形式表示，約為7.57%。

資本結構

於二零零八年四月九日，本公司與Loyal Delight Group Limited(「認購人」)簽訂認購協議(「認購協議」)，據此認購人有條件同意認購本公司發行本金額為68,000,000港元、年利息2.5厘、於發行日起計滿三週年到期之可換股價券(「可換股債券」)。認購協議於二零零八年五月七日完成，可換股債券因而發行予認購人。可換股債券之初步換股價為每股1.03港元。

附屬公司及聯營公司之收購及出售

根據東南(山東)置業有限公司(本公司之全資附屬公司)(「東南(山東)置業」)於二零零六年七月三十一日與一名中國投資者簽訂的合作協議書，本集團於二零零六年八月二十三日成立了合資企業-山東鄒平東南怡聯置業有限公司(「東南怡聯」)。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予補充協議，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。預期來自東南怡聯的5%的股份權益之收入及盈利將於截至二零零九年三月三十一日止年度入賬。

僱員資料

於二零零八年三月三十一日，集團之總僱員人數約為159名(二零零七年：157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

於二零零八年三月三十一日，本集團將部份資產抵押，包括總賬面淨值8,291,000港元(二零零七年：7,644,000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

於二零零八年三月三十一日，本集團並無資本承擔(二零零七年：無)。本集團之或然負債主要與據稱擔保(釋義見「訴訟」一段)有關；為審慎計而被視為或然負債。

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。

本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」)，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指稱由佳利精密所欠債務及應計利息之連帶清償責任之訴訟索償。在考慮本公司中國律師之意見後，董事會相信本公司毋須承擔對上述該指稱債務之連帶清償責任。事實上，直至目前為止法院之一審裁決亦對裁定本公司勝訴。根據中國法律，原告有權在裁決作出後十五日內向廣東省高級人民法院（「高院」）提出上訴，撤銷一審判決。根據本公司於二零零七年十月二十六日接到之上訴通知，中朗已向高院對佳利精密及本公司進行上訴。在其上訴狀中，中朗請求撤銷法院作出之一審裁法。上訴案已於二零零七年十二月二十四日及二零零八年三月十八日開庭。據本公司中國律師稱，上訴案或會於二零零八年底作出裁判。

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指稱由佳利精密所欠債務之連帶清償責任。因此，並未有就中朗之索償金額作出撥備。

本公司因處理中朗之索償而於年內產生的法律費用為858,330港元。

除上述所披露以外，就本公司董事所知，本集團或本公司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二零零八年三月三十一日止年度，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

截至二零零八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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之企業管治常規守則之相關守則條文，惟本公司截至二零零七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度內偏離若干守則條文之詳情，將載於本公司截至二零零八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十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之行為守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事查詢，彼等於截至二零零八年三月三十一日止年度內已遵守標準守則。

於聯交所網站刊登財務資料

載有上市規則附錄十六第45段規定之所有適用資料之截至二零零八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) 刊登。

承董事會命
東南國際集團有限公司
胡小聰
主席

香港，二零零八年六月二十七日

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Eduard Will先生為非執行董事；盧毓琳先生、黃錦華先生及David R. Peterson先生為獨立非執行董事。