



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」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及二零零七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)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	2,023	2,016
已售出存貨成本		(1,978)	(3,060)
毛利/(毛損)		45	(1,044)
其他收入		239	4,750
銷售及分銷成本		(465)	(628)
行政開支		(7,162)	(6,887)
其他開支		—	(122)
經營虧損	4	(7,343)	(3,931)
融資費用	5	(689)	(171)
除稅前虧損		(8,032)	(4,102)
稅項	6	(109)	(26)
本期虧損		<u>(8,141)</u>	<u>(4,128)</u>
應佔虧損：			
本公司股本持有人		<u>(8,141)</u>	<u>(4,128)</u>
每股中期股息		<u>無</u>	<u>無</u>
每股虧損(港仙)	7	<u>(2.39)</u>	<u>(1.23)</u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,242	10,233
持作自用之租賃土地		2,247	2,459
		<u>13,489</u>	<u>12,692</u>
可供出售之投資		184	184
		<u>13,673</u>	<u>12,876</u>
流動資產			
短期投資		3,974	780
待售物業		25,583	25,768
存貨		1,690	2,271
貿易及其他應收款項	8	1,240	2,867
可退回稅項		582	611
現金及現金等值項目		99,591	46,992
		<u>132,660</u>	<u>79,289</u>
待售之非流動資產		550	550
		<u>133,210</u>	<u>79,839</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	12,244	18,441
銀行貸款及借貸		5,225	5,225
		<u>17,469</u>	<u>23,666</u>
流動資產淨值		<u>115,741</u>	<u>56,173</u>
總資產減流動負債		<u>129,414</u>	<u>69,049</u>
長期負債		68,000	—
資產淨值		<u>61,414</u>	<u>69,049</u>
權益			
股本	10	34,102	34,102
儲備		27,312	34,947
權益總額		<u>61,414</u>	<u>69,049</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二零零八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

此未經審核簡明綜合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二零零八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13號	客戶忠誠計劃 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
香港會計準則第23號（修訂本）	借貸成本 ²

¹ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 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

營業額指於截至二零零八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 截至九月三十日止 六個月		分類業績 截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
— 銷售資料儲存媒體產品及 有關設備	—	571	(15)	(1,438)
— 銷售待售物業	111	731	(601)	(4,340)
— 銷售葡萄酒	1,912	714	(1,146)	(2,782)
	<u>2,023</u>	<u>2,016</u>	<u>(1,762)</u>	<u>(8,560)</u>
其他(支出)／收入			<u>(5,581)</u>	<u>4,629</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(7,343)</u>	<u>(3,931)</u>

(b) 按市場所在地區

	營業額 截至九月三十日止 六個月		分類業績 截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
— 香港	—	—	12	(1,180)
— 美國及加拿大	—	388	—	(1,029)
— 中華人民共和國	2,023	1,454	(1,774)	(5,890)
— 其他	—	174	—	(461)
	<u>2,023</u>	<u>2,016</u>	<u>(1,762)</u>	<u>(8,560)</u>
其他(支出)／收入			<u>(5,581)</u>	<u>4,629</u>
未計融資費用前之經營虧損			<u>(7,343)</u>	<u>(3,931)</u>

(c) 財務狀況

	於九月三十日	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
銷售資料儲存媒體產品及有關設備	519	524
銷售待售物業	67,251	26,485
銷售葡萄酒	14,939	15,505
未予分配之公司資產	64,174	49,065
	<u>146,883</u>	<u>91,579</u>
負債		
銷售資料儲存媒體產品及有關設備	437	1,474
銷售待售物業	4,197	6,586
銷售葡萄酒	12,068	19,520
未予分配之公司負債	68,767	1,068
	<u>85,469</u>	<u>28,648</u>
資產淨值	<u>61,414</u>	<u>62,931</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已計入：		
利息收入	66	16
投資收入	—	2,079
撥備回撥	2,811	334
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(50)	2,273
已扣除：		
已售出存貨成本	1,978	3,060
折舊	1,504	822
匯兌虧損淨額	206	—
經營租賃付款	1,241	208
捐款	2,000	—
未實現之投資虧損	2,845	—
董事酬金		
— 袍金	300	60
— 薪金及津貼	1,260	1,503
— 退休福利計劃供款	12	60
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,587	1,632
— 退休福利計劃供款	68	29

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
— 可換股債券	685	—
— 無固定還款期之其他貸款利息	—	171
其他	4	—
	<u>689</u>	<u>171</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港		
本公司及附屬公司	—	—
中國企業所得稅		
附屬公司		
本期內撥備	(109)	(26)
	<u>(109)</u>	<u>(26)</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減免優惠。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8,141,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：虧損4,128,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數341,020,880股(二零零七年：334,921,355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約1,240,000港元(二零零八年三月三十一日：2,867,000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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
31日以內	61	75
31至90日	125	226
超過90日	501	198
	<u>687</u>	<u>499</u>

9. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項約12,244,000港元(二零零八年三月三十一日：18,441,000港元)。應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
31日以內	1	199
31至90日	80	30
超過90日	1,612	1,503
	<u>1,693</u>	<u>1,732</u>

10. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零零八年十二月五日獲董事會批准。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之綜合營業額約為2,023,000港元，而去年同期則約為2,016,000港元。於回顧期內，本集團已停止資料儲存媒體產品業務，因此業績所反映的主要來自物業發展及投資和葡萄酒業務。期內，本集團錄得的其他收入，由去年同期約4,750,000港元減少至約239,000港元，而去年的其他收入主要來源為投資活動中獲取的非經常性收益。截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司股本持有人應佔虧損約為8,141,000港元，二零零七年同期的虧損則約為4,128,000港元。

業務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月期內，本集團共有兩個主要業務分類。其中一個分類是從事物業發展及投資，另一個分類則從事葡萄酒業務，分別佔總營業額約5.5%及94.5%。

本集團的物業發展及投資業務於截至二零零八年九月三十日止六個月期內的營業額約為111,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：731,000港元)，均來自物業銷售。期內錄得的相關業務分類虧損約為601,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月虧損：4,340,000港元)。受宏觀緊縮措施及市場競爭的影響，再加上金融市場疲弱，導致於中華人民共和國(「中國」)出售物業的銷售收入下跌。於回顧期內，由出售位於上海浦東的泊車位所得的銷售額約為297,000港元。但期內出現購買山東鄒平物業的客戶因不能履行其按揭承擔，而需要退回已售出物業。退回物業的銷售退款額約為186,000港元。物業銷售收入亦因此相應調低。本集團仍有繼續出租部份未售出之商貿物業。回顧期內的物業租賃收入約為131,000港元，並計入其他收入內。

由本集團擁有55%權益的附屬公司青島富獅王葡萄酒釀造有限公司，於回顧期內的業務表現仍持續不振。該業務分類的營業額約為1,912,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：714,000港元)，業務分類虧損約為1,146,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月虧損：2,782,000港元)。期內的銷售收入主要來自以低於成本價促銷產品所得。由於需求下降，營運成本高漲及市場競爭日益加劇，導致酒廠面對嚴峻的財務困難。鑒於目前全球經濟不景氣，本集團相信酒廠於下半年仍會持續虧損，而酒廠的前景存在難以預料的變數。為減低此業務所帶來的財務壓力，本集團或會考慮透過貿易出售或其他可行方法，變現相關之投資。

面對市場需求遞減，無法達致有效的營運規模，促使本集團無法維持資料儲存媒體產品業務的經營。訂單不足，以致投放的資源與收益不成正比，該業務已失去繼續經營的價值。因此本集團已於回顧期內終止從事有關業務。截至二零零八年九月三十日止的六個月內，該業務分類並無錄得營業額（截至二零零七年九月三十日止六個月：571,000港元），惟按業務分類而被分派之虧損約為15,000港元（截至二零零七年九月三十日止六個月虧損：1,438,000港元）。

截至二零零八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的100%，而去年同期則約為72%。期內並無錄得來自其他地區的營業額，而二零零七年同期錄自其他地區的營業額則約為28%。中國市場已成為本集團的核心市場。

展望

全球經濟前景預料於不久的將來仍不明朗。本集團將評估現行業務於中國市場所受到的影響，並會因應情況，適當地調整策略計劃。鑒於目前市場環境，管理層相信本集團應保存財務資源，以應對環境的變化，為集團的長遠發展作準備。本集團於下半財政年度會繼續鞏固現有業務，及進一步調整其營運架構。另一方面，本集團會以審慎態度，積極尋求新的投資機遇，以強化其業務組合。

流動資金及財務資源

本集團於二零零八年九月三十日之現金及銀行結餘約為99,591,000港元，而二零零八年三月三十一日則約為46,992,000港元。同一結算日，本集團之總借貸約為73,225,000港元，其中包括全部以人民幣列賬，需於一年內還款之銀行貸款約為5,225,000港元（二零零八年三月三十一日：5,225,000港元）及本金額為68,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）。本公司於二零零八年五月七日發行可換股債券予Loyal Delight Group Limited，其年利息為2.5厘，於發行日起計滿三週年之日到期。可換股債券之初步換股價為每股1.03港元。

本集團以人民幣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。

本集團於二零零八年九月三十日之股東權益約為61,414,000港元（二零零八年三月三十一日：69,049,000港元）。

本集團於二零零八年九月三十日之資產負債比率（以本集團總借貸（包括可換股債券之本金）比較股東權益）約為119.2%，而二零零八年三月三十一日則為7.6%（以本集團銀行貸款比較股東權益）。

僱員資料

於二零零八年九月三十日，本集團之僱員總數約為157名(二零零七年：158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

於二零零八年九月三十日，本集團已將若干資產抵押，包括總淨賬面值約8,029,000港元(二零零八年三月三十一日：8,291,000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

於二零零八年九月三十日，本集團並無未清之資本承擔(二零零八年三月三十一日：無)及或然負債(二零零八年三月三十一日：39,000,000港元)。

訴訟

於二零零八年八月十八日本集團按持披露責任，公佈於過往年度之經審核財務報告作或然負責披露的訴訟進展。誠如以往所提述，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－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。

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(「深圳市中院」)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35,000,000人民幣，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。深圳市中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深圳市中院作出之裁決，駁回中朗向本公司提出關於承擔指稱由佳利精密所欠之債項及應計利息之連帶清償責任之訴訟索償。中朗隨後向廣東省高級人民法院（「廣東省高院」）提出上訴，要求撤銷深圳市中院作出之一審判決。

廣東省高院已於二零零八年六月三十日（根據終審判決書所載日期）作出終審判決，並於二零零八年八月十四日送達本公司。該終審判決書維持深圳市中院之原判，駁回了中朗向本公司提出關於承擔償還加工款及其他欠款共計36,208,551.99港元及應計利息之連帶清償責任之訴訟請求。

據本公司中國律師表示，根據《中國人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）之相關規定，經深圳市中院一審及廣東省高院二審後，廣東省高院所作判決乃終審判決，任何一方當事人不可提出任何或進一步的上訴。然而，在符合《民事訴訟法》若干先決條件的情況下，本案或會進行再審。該等情況包括（例如）：法院或檢察院撤銷終審民事判決並將案件再審；或案件其中一方當事人於終審判決生效之日起兩年內向法院提出申請。本公司中國律師進一步表示，就本案而言，倘中朗欲申請再審，則除受限於兩年期間及《民事訴訟法》中若干先決條件外，中朗必須向位於北京的中華人民共和國最高人民法院提出再審申請。

除上述披露以外，就董事所知，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。

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，其中包括審閱截至二零零八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Eduard William Rudolf Helmuth WILL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.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。

根據守則條文E.1.2，董事會主席(「主席」)須出席本公司股東週年大會。由於其他要務，主席胡小聰先生未能出席本公司於二零零八年八月六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。執行董事陳小平先生根據本公司細則規定出席並主持股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

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的標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)。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

於截至二零零八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，二零零八年十二月五日

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 William Rudolf Helmuth 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。