

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

### 截至二零零九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」)截至二零零九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

截止二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
營業額	4	5,021	5,010
已售出存貨成本		(4,405)	(3,543)
毛利		616	1,467
其他收入	4	1,281	6,544
銷售及分銷成本		(52)	(673)
行政開支		(14,844)	(15,130)
經營虧損		(12,999)	(7,792)
融資費用	7	(2,668)	1,092
除稅前虧損	5	(15,667)	(6,700)
稅項	8	(1,264)	(418)
持續經營業務之年度虧損		(16,931)	(7,118)
已終止經營業務之年度(虧損)/溢利	9	(945)	2,063
年度虧損		(17,876)	(5,055)

\* 僅供識別

## 綜合收益表 (續)

截止二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔虧損：			
本公司股本持有人		(17,876)	(5,055)
少數股東權益		—	—
		<u>(17,876)</u>	<u>(5,055)</u>
本公司股本持有人應佔每股 (虧損) / 盈利			
持續經營業務：			
基本及攤薄 (仙)	10	<u>(4.96)</u>	<u>(2.11)</u>
已終止經營業務：			
基本 (仙)	10	<u>(0.28)</u>	<u>0.61</u>
攤薄 (仙)	10	<u>不適用</u>	<u>0.60</u>

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,307	10,233
持作自用之租賃土地		—	2,459
可供出售投資		2,457	184
		<u>3,764</u>	<u>12,876</u>
<b>流動資產</b>			
持至到期投資		780	780
待售物業		22,320	25,768
存貨		226	2,271
貿易及其他應收款項	12	2,635	2,867
可退回稅項		192	611
現金及現金等值項目		96,148	46,992
		<u>122,301</u>	<u>79,289</u>
待售資產	13	12,774	550
		<u>135,075</u>	<u>79,839</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	5,129	18,441
銀行貸款及借貸		—	5,225
可換股債券		1,695	—
		<u>6,824</u>	<u>23,666</u>
與待售資產直接關聯之負債	13	14,725	—
		<u>21,549</u>	<u>23,666</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>113,526</u>	<u>56,173</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>117,290</u>	<u>69,049</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		62,806	—
<b>資產淨值</b>		<u>54,484</u>	<u>69,049</u>
<b>權益</b>			
本公司股本持有人應佔權益：			
股本		34,102	34,102
儲備		20,382	34,947
<b>權益總額</b>		<u>54,484</u>	<u>69,049</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九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

本財務報告乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其中包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定而編製。

本財務報告乃根據歷史成本法編製，並已按公平價值計價的若干投資及衍生工具重估作出調整。待售之非流動資產則按賬面值與公平價值（以較低者為準）減銷售成本列賬（於下文附註13作進一步闡述）。

本財務報告乃以港元列值，除另有指明者外，否則所有價值均湊整至千港元之整數。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計年度開始生效或可供提前採納。於本會計期間及過往會計期間，有關因首次應用上述與本集團有關之新訂及經修訂之香港財務報告準則而導致會計政策變動之資料已反映於本財務報告中，並載於下文附註2及3。

### 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報告首次採納下列香港財務報告準則之新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及  
香港財務報告準則第7號  
(修訂本)

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及  
香港財務報告準則第7號金融工具：  
披露 — 金融資產之重新分類之修訂

採納該等新詮釋及修訂對該等財務報告並無重大財務影響，亦不會對本財務報告所應用之會計政策造成重大變動。

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報告提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則之修訂 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 — 投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份支付之款項 — 歸屬條件及註銷之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 對香港財務報告準則作出之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能會導致新訂或經修訂之披露，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能會導致會計政策之變動，因此該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。本集團將由二零一零年四月一日起分別將香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂)應用於不具控制權益之交易及所有業務合併。

### 4. 營業額及其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>營業額</b>		
持續經營業務：		
— 銷售資料儲存媒體產品	—	1,118
— 銷售待售物業	4,799	3,495
— 銷售葡萄酒	222	397
	<u>5,021</u>	<u>5,010</u>
已終止經營業務：		
— 銷售葡萄酒	3,254	2,206
營業額總額	<u>8,275</u>	<u>7,216</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 4. 營業額及其他收入 (續)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>其他收入</b>		
持續經營業務：		
— 利息收入	870	220
— 出售合營企業之收益	—	2,476
— 出售物業、廠房及設備	—	(36)
— 出售可供出售投資之收益	19	—
— 其他收入	392	3,884
	<u>1,281</u>	<u>6,544</u>
已終止經營業務：		
— 其他收入	—	103
— 利息收入	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>
其他收入總額	<u>1,281</u>	<u>6,648</u>
營業額及其他收入總額	<u>9,556</u>	<u>13,864</u>

### 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除及(計入)以下項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	200	226
— 過往年度撥備不足	21	2
	<u>221</u>	<u>228</u>
呆壞賬撥備	455	—
已銷售存貨成本	4,405	5,605
折舊	372	1,534
匯兌收益淨額	(285)	(1,042)
經營租賃租金	2,367	1,299
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	2,499	4,699
— 退休福利計劃供款	148	177
	<u>148</u>	<u>177</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 6. 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載列如下：

#### 業績

按主要業務：

截至二零零九年三月三十一日止年度

	營業額			對經營溢利／(虧損)之貢獻		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
銷售資料儲存媒體產品 及有關設備	—	—	—	112	—	112
銷售待售物業	4,799	—	4,799	(291)	—	(291)
銷售葡萄酒	222	3,254	3,476	(99)	(943)	(1,042)
	<u>5,021</u>	<u>3,254</u>	<u>8,275</u>	<u>(278)</u>	<u>(943)</u>	<u>(1,221)</u>
其他開支						(12,721)
						<u>(13,942)</u>

截至二零零八年三月三十一日止年度

	營業額			對經營溢利／(虧損)之貢獻		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
銷售資料儲存媒體產品 及有關設備	1,118	—	1,118	(4,093)	—	(4,093)
銷售待售物業	3,495	—	3,495	(6,706)	—	(6,706)
銷售葡萄酒	397	2,206	2,603	(3,537)	2,064	(1,473)
	<u>5,010</u>	<u>2,206</u>	<u>7,216</u>	<u>(14,336)</u>	<u>2,064</u>	<u>(12,272)</u>
其他收入						6,544
						<u>(5,728)</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

按市場所在地區：

截至二零零九年三月三十一日止年度

	營業額			對經營溢利／(虧損)之貢獻		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
香港	—	—	—	11	(93)	(82)
中華人民共和國	5,021	3,254	8,275	(289)	(850)	(1,139)
	<u>5,021</u>	<u>3,254</u>	<u>8,275</u>	<u>(278)</u>	<u>(943)</u>	<u>(1,221)</u>
其他開支						(12,721)
						<u>(13,942)</u>

截至二零零八年三月三十一日止年度

	營業額			對經營溢利／(虧損)之貢獻		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
香港	—	—	—	(9,291)	(215)	(9,506)
美國及加拿大	676	—	676	(1,391)	—	(1,391)
中華人民共和國	3,938	2,206	6,144	(2,840)	2,279	(561)
其他	396	—	396	(814)	—	(814)
	<u>5,010</u>	<u>2,206</u>	<u>7,216</u>	<u>(14,336)</u>	<u>2,064</u>	<u>(12,272)</u>
其他收入						6,544
						<u>(5,728)</u>

# 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 財務狀況

	二零零九年			二零零八年		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>						
分類資產：						
銷售資料儲存媒體產品						
及有關設備	495	—	495	739	—	739
銷售待售物業	66,862	—	66,862	71,041	—	71,041
銷售葡萄酒	128	12,774	12,902	65	14,298	14,363
未予分配之公司資產	58,580	—	58,580	6,572	—	6,572
	<u>126,065</u>	<u>12,774</u>	<u>138,839</u>	<u>78,417</u>	<u>14,298</u>	<u>92,715</u>
<b>負債</b>						
分類負債：						
銷售資料儲存媒體產品						
及有關設備	282	—	282	292	—	292
銷售待售物業	2,978	—	2,978	6,857	—	6,857
銷售葡萄酒	2	14,725	14,727	105	15,076	15,181
未予分配之公司負債	66,368	—	66,368	1,336	—	1,336
	<u>69,630</u>	<u>14,725</u>	<u>84,355</u>	<u>8,590</u>	<u>15,076</u>	<u>23,666</u>
<b>資產/(負債)淨值</b>	<u><b>56,435</b></u>	<u><b>(1,951)</b></u>	<u><b>54,484</b></u>	<u><b>69,827</b></u>	<u><b>(778)</b></u>	<u><b>69,049</b></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。

## 7. 融資費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務：		
可換股債券之利息開支	2,663	—
須於五年內償還之銀行透支及銀行貸款利息	—	58
無固定還款期限之其他貸款之利息回撥	—	(1,150)
其他	5	—
	<u>2,668</u>	<u>(1,092)</u>
已終止經營業務：		
須於五年內償還之銀行透支及銀行貸款利息	—	1
其他	2	—
	<u>2,670</u>	<u>(1,091)</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 8. 稅項

(a) 於綜合收益表中所列之稅項為：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國企業所得稅		
— 本年度撥備	222	418
— 過往年度撥備不足	1,042	—
	<u>1,264</u>	<u>418</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（二零零八年：無）。

中國企業所得稅已根據現行法律、詮釋及有關慣例，按估計應課稅收入及適用稅率作出撥備。

(b) 於二零零九年三月三十一日，本集團並無未清繳之應付所得稅（二零零八年：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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	<u>(15,667)</u>	<u>(6,700)</u>
以適用稅率計算之稅項	(7,144)	(264)
不可扣減支出之稅務影響	—	121
毋須課稅收入之稅務影響	(4)	(681)
未確認之稅項虧損	8,341	1,829
動用之前未確認之稅項虧損之稅務影響	71	(587)
總稅項支出	<u>1,264</u>	<u>418</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。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何重大未撥備之遞延稅項（二零零八年：無）。

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 9. 已終止經營業務之年度(虧損)／溢利

於二零零九年三月二十六日，本公司訂立一份協議，以現金代價1,600,000港元出售其於南悅國際有限公司(「南悅」)之全部權益。南悅直接持有青島富獅王葡萄酒釀造有限公司(「青島富獅王」)(統稱「出售集團」)55%股本權益。南悅集團之主要業務為生產及銷售葡萄酒。因此，根據香港財務報告準則第5號(「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」)，生產及銷售葡萄酒之有關業績已列為已終止經營業務。

本公司已於二零零九年五月十三日完成該項交易，出售事項之結果將於截至二零一零年三月三十一日止年度確認入賬。

截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度生產及銷售葡萄酒業務之相關綜合經營業績載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3,254	2,206
已售出存貨成本	(3,100)	(2,062)
毛利	154	144
其他收入	1	104
銷售及分銷成本	(756)	(566)
行政開支	(342)	2,382
經營(虧損)／溢利	(943)	2,064
融資費用	(2)	(1)
除稅前(虧損)／溢利	(945)	2,063
稅項	—	—
已終止經營業務之年度(虧損)／溢利	<u>(945)</u>	<u>2,063</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 10. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本年度股本持有人應佔綜合虧損約17,876,000港元(二零零八年：虧損約5,055,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數341,020,880股(二零零八年：338,109,215股)計算。綜合虧損包括持續經營業務之虧損16,931,000港元(二零零八年：虧損7,118,000港元)及已終止經營業務之虧損約945,000港元(二零零八年：盈利約2,063,000港元)。用作計算已終止經營業務之每股攤薄盈利之本年度已發行普通股之加權平均數為413,811,620股(二零零八年：345,976,962股)。由於行使本公司尚未行使之購股權及可換股債券會引致本年度每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。本公司於截至二零零九年三月三十一日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。

### 11. 股息

董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之任何股息(二零零八年：無)。

### 12. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易款項	2,413	7,167
減：減值撥備	(297)	(6,668)
	<u>2,116</u>	<u>499</u>
其他應收賬款、按金及預付款	519	2,368
	<u>2,635</u>	<u>2,867</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
31日以內	97	75
31至90日	949	226
超過90日	1,070	198
	<u>2,116</u>	<u>499</u>

## 綜合財務報告附註

截止二零零九年三月三十一日止年度

### 13. 待售資產及與待售資產直接關聯之負債

根據上文附註9，於二零零九年三月三十一日分類為待售資產及負債之主要類別如下：

	二零零九年 千港元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	8,958
持作自用之租賃土地	2,280
存貨	881
貿易及其他應收款項	353
可退回稅項	249
現金及現金等值項目	53
	<hr/>
<b>分類為待售之已終止經營業務之資產</b>	<b>12,774</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>負債</b>	
貿易及其他應付款項	9,357
銀行貸款及借貸	5,368
	<hr/>
<b>與待售資產直接關聯之負債</b>	<b>14,725</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>與已終止經營業務直接關聯之負債淨額</b>	<b>(1,951)</b>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

### 14. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易款項	864	1,732
其他應付賬目及應計費用	4,265	16,709
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,129</b>	<b>18,441</b>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

於結算日，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
31日以內	—	199
31至90日	—	30
超過90日	864	1,503
	<hr/>	<hr/>
	<b>864</b>	<b>1,732</b>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

## 業績

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額總額約為8,275,000港元(二零零八年：約7,216,000港元)，較去年上升約15%。毛利由去年約1,611,000港元下降約52%至約770,000港元，主要是受嚴峻的市場狀況所影響。本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得之股東應佔虧損淨額約為17,876,000港元(二零零八年：虧損約5,055,000港元)。本年度虧損增加的原因包括缺少了去年投資活動獲得的非經常性收益約5,257,000港元，及為二零零八年五月發生的四川大地震作出的一次性慈善捐款2,000,000港元。以公平市值法計入本公司可換股債券之應計利息開支約2,663,000港元，亦進一步擴大本年度之虧損。

## 業務回顧

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得之營業額，均為物業發展及投資及葡萄酒業務所產生。

本集團於回顧年度內仍繼續出售分別位於中華人民共和國(「中國」)山東鄒平及上海浦東之已落成項目之餘下物業。然而，受近期環球金融市況不景氣影響，本集團所持有之物業銷售緩慢。本年度商貿物業及泊車位的銷售額分別約為4,502,000港元及297,000港元。於二零零九年三月三十一日，位於鄒平的商貿物業尚餘約8,137平方米的樓面面積仍未售出，約佔總樓面面積49%；而剩餘未售出之泊車位則為31個。本年度物業銷售所得收入合共約為4,799,000港元(二零零八年：約3,495,000港元)，而分類虧損則約為291,000港元(二零零八年：虧損約6,706,000港元)。由於銷情不佳，本集團仍有繼續出租部份未售出的商貿物業，以賺取租金收入。本年度約錄得的租賃收入約238,000港元，並計入其他收入內。

誠如本集團截至二零零八年九月三十日止六個月的中期報告所提述，本集團鑒於其葡萄酒業務的財務狀況日漸轉壞，因而有打算出售該業務。本集團最後決定放棄葡萄酒業務，以保存資金及管理資源，用以投放於其他具發展潛力及可提供合理回報之投資機遇。於二零零九年三月，本公司簽訂了協議以出售其全資附屬公司——南悅國際有限公司。以南悅國際有限公司為控股公司之集團主要從事葡萄酒生產及分銷。由於有關出售於二零零九年五月完成，在本集團本財政年度結算日之後，因此本集團於回顧年度內之財務報告仍包括酒廠業務之業績在內。於本年度，銷售葡萄酒產品的營業額約為3,476,000港元(二零零八年：約2,603,000港元)，而分類虧損則約為1,042,000港元(二零零八年：虧損約1,473,000港元)。於有關業務分類中，屬於出售集團之銷售額及虧損分別約為3,254,000港元及943,000港元。

為調度資源以作更有效率及效益的用途，本集團已停止營運資料儲存媒體產品業務。故該業務分類於回顧年度內並沒有為本集團的營業額作出貢獻(二零零八年：約1,118,000港元)。

## 業務回顧 (續)

中國市場仍為本集團的主要市場所在地。截至二零零九年三月三十一日止年度，來自中國市場的營業額佔本集團總營業額的全部，而去年同期則約為85.1%。

## 展望

繼本集團於回顧年度出售市葡萄酒業務及停止經營資料儲存媒體產品業務後，物業發展及投資為其餘下之主要業務。本公司將積極於新業務領域尋找投資機會，為本集團期帶來長遠的經濟利益及令其業務範圍更趨多元化。

## 流動資金及財務資源

本集團(包括已終止經營業務)年內錄得淨現金流入約49,209,000港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為96,201,000港元(二零零八年：約46,992,000港元)。於同一結算日，本集團需於一年內還款之銀行貸款約5,368,000港元(二零零八年：5,225,000港元)，而其可換股債券(定義見下文)賬面值約為64,501,000港元(二零零八年：無)。上述銀行貸款乃屬於本公司間接持有之附屬公司—青島富獅王葡萄酒釀造有限公司(「青島富獅王」)，其業績歸入酒類產品業務。根據日期為二零零九年三月二十六日的買賣協議(詳見以下「附屬公司及聯營公司之收購及出售」一節)，本公司已出售其全資附屬公司南悅國際，及其於青島富獅王的投資。以上買賣協議已於二零零九年五月十三日完成。因此，上述銀行貸款將可於截至二零一零年三月三十一日止的年度被免除於本公司的賬目中。

本集團以人民幣及港元進行其大部份業務。本集團並沒有作出任何減低外匯風險及承擔的外匯對沖安排。

於二零零九年三月三十一日，本集團之股東權益約為54,484,000港元(二零零八年：約69,049,000港元)，較去年下跌21%。

由於發行可換股債券(定義見下文)，本集團於二零零九年三月三十一日之債務權益比率，按本集團之長期借貸除以股東權益計算，約為128%(二零零八年：7.57%，乃為本集團銀行貸款佔股東權益的百分比)。

## 資本結構

於二零零八年五月七日，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債券(「可換股債券」)予一獨立第三方Loyal Delight Group Limited。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

於二零零八年十二月二十二日，本集團完成轉讓山東鄒平東南怡聯置業有限公司（「東南怡聯」）餘下5%的股份權益予中國之投資者，因此於東南怡聯再沒有任何權益。東南怡聯乃根據本公司之全資附屬公司—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與一名中國投資者簽訂的合作協議書（經日期為二零零七年七月九日的補充協議修訂）而成立，目的是為了出售於中國山東省鄒平縣的住宅用地。成立之初，東南（山東）置業持有南東怡聯50%的股份權益，而其餘的50%則由該中國投資者擁有。其他詳情，請參閱本公司日期為二零零六年九月八日之通函及日期為二零零七年七月十日之公佈。於回顧年度，東南（山東）置業根據以上協議的條款及條件，完成轉讓其持有東南怡聯的全部50%的股份權益。

於二零零九年三月二十六日，本公司與羅成山先生簽訂了買賣協議，以代價1,600,000港元出售本公司之全資附屬公司南悅國際的全部股份權益。南悅國際的主要資產為於青島富獅王之投資。青島富獅王為一家由南悅國際持有55%股份權益的中外合資企業。根據上市規則，以上出售構成本公司之主要交易，並已於二零零九年五月十一日召開的股東特別大會，連同其他事項，獲本公司股東批准通過。上述買賣協議已於二零零九年五月十三日完成。完成後，本公司不再擁有出售集團之任何權益。其他詳情，請參閱本公司日期為二零零九年四月二十二日之通函。

## 僱員資料

於二零零九年三月三十一日，本集團的僱員總數約為157人（二零零八年：159人），其中148人受僱於中國工作，9人受僱於香港工作。隨著本集團於二零零九年五月十三日完成出售集團的出售後，受僱於出售集團的員工與本集團已沒有僱傭關係。於出售前，出售集團約有員工135人。

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

於二零零九年三月三十一日，本集團將部份資產抵押，包括總賬面淨值約8,147,000港元（二零零八年：約8,291,000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。以上銀行貸款及用以抵押以取得該項貸款之土地及樓宇，均與青島富獅王有關。於完成出售集團的出售後，以上的銀行借貸及抵押之土地及樓宇不再為本集團負債及資產的一部份。因此，出售集團之賬目（包括青島富獅王的賬目）亦將於二零一零年三月三十一日止年度排除於本集團的綜合賬。

## 資本承擔及或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無資本承擔(二零零八年：無)。誠如以下「訴訟」一節所述，鑒於有關本公司的訴訟於終審判決中仍維持勝訴，因此本集團並無任何重大的或然負債(二零零八年：39,000,000港元)。

## 訴訟

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。約於一九九九年一月，深本實更指稱本公司就佳利精密被指欠深本實的債項而向深本實作出擔保(「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。佳利精密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。

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，駁回了中朗之訴訟請求。

## 訴訟 (續)

據本公司中國律師表示，根據《中華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國最高人民法院提出再審申請。有關該訴訟的詳情，請參閱本公司二零零八年八月十八日的公佈。

除上述所披露以外，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。

## 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，其中包括審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報告。鑒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」)附錄十四所載之企業管治常規守則已經修訂並於二零零九年一月一日起生效，審核委員會亦特別討就本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足等作出討論。

## 企業管治常規守則

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本公司已遵守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，惟以下披露之偏離者除外：

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。本公司已成立的審核委員會及薪酬委員會，均各自獲特別授予權力，由本公司支付費用，以取得獨立專業意見。而按照實際情況，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)。

## 企業管治常規守則 (續)

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之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司向董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零零九年三月三十一日止年度內均有遵守標準守則所規定之要求。

## 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二零零九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  
胡小聰  
主席

香港，二零零九年七月八日

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。