

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之內容概不負責，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本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之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)

### 截至二零一零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」)截至二零一零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：

#### 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	4	244	5,021
已售出存貨成本		(150)	(4,405)
<b>毛利</b>		<b>94</b>	<b>616</b>
其他收入	4	956	1,281
銷售及分銷成本		(6)	(52)
行政開支		(13,283)	(14,844)
出售附屬公司之收益	5(b)	2,561	—
<b>經營虧損</b>		<b>(9,678)</b>	<b>(12,999)</b>
融資費用	6	(3,285)	(2,668)
<b>除稅前虧損</b>	7	<b>(12,963)</b>	<b>(15,667)</b>
稅項	8	(8)	(1,264)
持續經營業務之年度虧損		(12,971)	(16,931)
已終止經營業務之年度虧損	5(a)	(96)	(945)
<b>年度虧損</b>		<b>(13,067)</b>	<b>(17,876)</b>

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>其他全面收入／(虧損)：</b>			
換算匯兌之差額		(2)	1,650
可供出售金融資產之公平值變動		<u>3,231</u>	<u>(3,766)</u>
年度其他全面收入／(虧損)		<u>3,229</u>	<u>(2,116)</u>
<b>年度總全面虧損</b>		<u><b>(9,838)</b></u>	<u><b>(19,992)</b></u>
<b>應佔年度虧損：</b>			
本公司擁有人		<u><b>(13,067)</b></u>	<u><b>(17,876)</b></u>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	9		
<b>持續經營業務：</b>			
基本及攤薄 (港仙)		<u><b>(3.77)</b></u>	<u><b>(4.96)</b></u>
<b>已終止經營業務：</b>			
基本 (港仙)		<b>(0.03)</b>	(0.28)
攤薄 (港仙)		<u><b>不適用</b></u>	<u>不適用</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		947	1,307
可供出售金融資產		5,688	2,457
<b>非流動資產總額</b>		<u>6,635</u>	<u>3,764</u>
<b>流動資產</b>			
持至到期投資		780	780
待售物業		22,182	22,320
存貨		—	226
貿易及其他應收款項	11	2,381	2,635
可退回稅項		191	192
現金及現金等值項目		82,272	96,148
		<u>107,806</u>	<u>122,301</u>
待售資產		—	12,774
<b>流動資產總額</b>		<u>107,806</u>	<u>135,075</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	3,279	5,129
可換股債券		1,700	1,695
		<u>4,979</u>	<u>6,824</u>
與待售資產直接關聯之負債		—	14,725
<b>流動負債總額</b>		<u>4,979</u>	<u>21,549</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>102,827</u>	<u>113,526</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>109,462</u>	<u>117,290</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		64,374	62,806
<b>資產淨值</b>		<u>45,088</u>	<u>54,484</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益：			
股本		34,433	34,102
儲備		10,655	20,382
<b>權益總額</b>		<u>45,088</u>	<u>54,484</u>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 1. 編製基準

本綜合財務報告乃根據香港財務報告準則（「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（「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。

本綜合財務報告乃根據歷史成本法編製，並已按公平值計價之若干投資及衍生工具重估作出調整。

本財務報告乃以港元（「港元」）列值，除另有說明者外，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綜合財務報告中，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綜合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。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進

### 香港財務報告準則第7號「金融工具 — 披露」（修訂本）— 由二零零九年一月一日起生效

此項修訂本規定須作出有關公平值計量及流動資金風險之額外披露。此修訂特別要求公平值之計量按公平值計量級別披露。此會計政策之變動僅導致額外披露。

### 香港財務報告準則第8號「營運分部」— 由二零零九年一月一日起生效

有關準則規定分部資料須根據本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式披露，就各須予呈報分部之呈報款額作為向本集團主要營運決策人呈報之數據，以供評估分部表現及就營運事宜作出決策。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團採納香港財務報告準則第8號，此舉對綜合財務報告之披露並無影響，因為過往年度分部資料之呈報方式是將本集團之財務報告細分為多個分部，而此編製方式與本集團最高行政管理人員所獲提供之內部呈報的方式一致。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響 (續)

#### 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」(經修訂) — 由二零零九年一月一日起生效

此項經修訂準則規定收支項目(即「非擁有人之權益變動」)不得於權益變動表呈列，並規定「非擁有人之權益變動」在全面收益表中必須與擁有人之權益變動分開呈列。因此，本集團在權益變動表中呈列所有擁有人之權益變動，而所有非擁有人之權益變動則在全面收益報表中呈列。本公司已重新呈列比較資料，以符合修訂後之準則。此項會計政策變動僅對呈列方式造成影響。

#### 香港財務報告準則「於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進」(修訂本) — 由二零零九年一月一日起生效

「對二零零八年香港財務報告準則之改進」包括對一系列香港財務報告準則作出若干輕微及非迫切性之修訂，由香港會計師公會就此頒佈一批包括多項變動之修訂。該等修訂並無對本集團造成重大影響，亦不會導致本集團之會計政策出現變動。

### 3 尚未生效之準則及對現有準則之修訂及詮釋之影響

以下新準則、對現有準則之修訂及詮釋(統稱「修訂本」)經已頒佈，並須於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制應用。部份修訂本與本集團相關或適用於本集團。然而，本集團並無於本綜合財務報告中提早採納。本集團已開始評估適用修訂本對經營業績及財務狀況之影響，惟有關評估尚未完成。董事認為，除需作出若干額外披露外，對綜合財務報告之影響並不重大。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為對二零零八年香港財務報告準則之改進部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	為首次採納者提供額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金需求 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七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二零一零年一月一日(如適用)或之前開始之年度期間生效之修訂

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 4 營業額及其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>營業額</b>		
持續經營業務：		
— 銷售待售物業	244	4,799
— 銷售葡萄酒	—	222
	<u>244</u>	<u>5,021</u>
已終止經營業務：		
— 銷售葡萄酒	—	3,254
	<u>—</u>	<u>3,254</u>
營業總額	<u><u>244</u></u>	<u><u>8,275</u></u>
<b>其他收入</b>		
持續經營業務：		
— 利息收入	669	870
— 投資收入	88	—
— 出售可供出售金融資產之收益	—	19
— 其他收入	199	392
	<u>956</u>	<u>1,281</u>
其他收入總額	<u><u>956</u></u>	<u><u>1,281</u></u>
營業額及其他收入總額	<u><u>1,200</u></u>	<u><u>9,556</u></u>

### 5. 已終止經營業務

於二零零九年三月二十六日，本公司訂立一份協議，以代價1,600,000港元出售其於南悅國際有限公司之全部權益。南悅國際有限公司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「南悅國際集團」）55%股本權益。南悅國際集團之主要業務為生產及銷售葡萄酒。以上出售已於二零零九年五月十三日完成。於出售完成後，本集團亦將另一間從事銷售葡萄酒之附屬公司青島東南商貿有限公司（「青島東南商貿」）進行自動清盤。青島東南商貿於二零一零年一月二十一日已取消註冊。因此，應佔上述附屬公司生產及銷售葡萄酒之業績已根據香港財務報告準則第5號（「待售非流動資產及已終止經營業務」）列賬為已終止經營業務。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 5. 已終止經營業務 (續)

#### (a) 已終止經營業務之業績

於綜合全面收益表列賬之已終止經營業務之業績如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	30	3,254
已售出存貨成本	—	(3,100)
<b>毛利</b>	<b>30</b>	<b>154</b>
其他收入	—	1
銷售及分銷成本	(5)	(756)
行政開支	(121)	(342)
<b>經營虧損</b>	<b>(96)</b>	<b>(943)</b>
融資費用	—	(2)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(96)</b>	<b>(945)</b>
稅項	—	—
<b>已終止經營業務之年度虧損</b>	<b>(96)</b>	<b>(945)</b>

#### (b) 出售附屬公司之收益

出售附屬公司之收益淨額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
代價	1,600	—
與出售附屬公司關聯之負債淨額	1,920	—
	<b>3,520</b>	<b>—</b>
其他費用	(959)	—
出售收益淨額	<b>2,561</b>	<b>—</b>
出售產生之淨現金流入：		
現金代價	1,600	—
減：已出售現金及銀行結餘	(47)	—
其他開支	(959)	—
	<b>594</b>	<b>—</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 6. 融資費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務：		
可換股債券之利息開支	3,272	2,663
其他	13	5
	<u>3,285</u>	<u>2,668</u>
已終止經營業務：		
其他	—	2
	<u>—</u>	<u>2</u>
總額	<u><u>3,285</u></u>	<u><u>2,670</u></u>

### 7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除及(計入)以下項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	185	200
— 過往年度撥備不足	17	21
	<u>202</u>	<u>221</u>
貿易應收款項減值虧損	499	455
已銷售存貨成本	150	4,405
折舊	362	372
製成品減值	226	—
匯兌收益淨額	—	(285)
經營租賃租金	2,194	2,367
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	2,621	2,499
— 退休福利計劃供款	132	148
	<u><u>2,753</u></u>	<u><u>5,332</u></u>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 8. 稅項

(a) 於綜合全面收益表中所列之稅項為：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中華人民共和國(「中國」)所得稅		
— 本年度撥備	8	222
— 過往年度撥備不足	—	1,042
總額	<u>8</u>	<u>1,264</u>

由於本年度本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故綜合財務報告內並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。

附屬公司於中國產生之溢利已根據現行法律、詮釋及有關慣例，按現行中國企業所得稅率25%(二零零九年：25%)計算稅項。

(b) 於二零一零年三月三十一日，本集團並無未繳清之應付所得稅(二零零九年：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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務之除稅前虧損	<u>(12,963)</u>	<u>(15,667)</u>
以適用稅率計算之稅項	(2,361)	(7,144)
毋須課稅收入之稅務影響	(3,767)	(4)
未確認之稅項虧損	6,136	8,341
動用之前未確認之稅項虧損之稅務影響	—	71
總稅項支出	<u>8</u>	<u>1,264</u>

(d) 於報告期末時，本集團有未動用稅項虧損，可無限期用以抵銷未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃來自已虧損一段時期之附屬公司，且被認為不大可能有應課稅溢利用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，就本集團若干附屬公司未匯出溢利應付之稅項，由於該等款額匯出時，本集團並無額外之稅項負債，因此並無未確認之重大遞延稅項負債。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 9. 每股虧損

每股基本虧損按本年度擁有人應佔綜合虧損約13,067,000港元(二零零九年：虧損約17,876,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數343,456,620股(二零零九年：341,020,880股)計算。綜合虧損包括持續經營業務之虧損約12,971,000港元(二零零九年：虧損約16,931,000港元)及已終止經營業務之虧損約96,000港元(二零零九年：虧損約945,000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421,750,366股(二零零九年：413,811,620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。本公司於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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。

### 10. 股息

董事不建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之任何股息(二零零九年：無)。

### 11. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	2,135	2,413
減：減值撥備	(796)	(297)
貿易應收款項(扣除撥備)	1,339	2,116
按金及其他應收款項	648	162
所承擔之最高信貸風險 預付款項	1,987 394	2,278 357
	<b>2,381</b>	<b>2,635</b>

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 11. 貿易及其他應收款項 (續)

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期至1個月	—	97
1至3個月	—	949
超過3個月	2,135	1,367
	<u>2,135</u>	<u>1,367</u>
	<u>2,135</u>	<u>2,413</u>

截至二零一零年三月三十一日，已逾期但未減值之貿易應收款項為1,339,000港元(二零零九年：2,116,000港元)。該等貿易應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期少於1個月	—	97
逾期1至3個月	—	949
逾期超過3個月	1,339	1,070
	<u>1,339</u>	<u>1,070</u>
貿易應收款項	<u>1,339</u>	<u>2,116</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	297	6,668
貿易應收款項減值撥備	499	455
年內無法收回之應收款項撇銷	—	(6,826)
	<u>796</u>	<u>297</u>
於三月三十一日	<u>796</u>	<u>297</u>

應收款項減值撥備之產生及解除已於綜合全面收益表內列作行政及營運開支。倘預期不能收回額外現金，則撇銷自撥備賬扣除之款額。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 11. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團之貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	1,461	2,304
港元	920	331
	<u>2,381</u>	<u>2,635</u>

### 12. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款項	498	864
其他應付款項及應計費用	2,781	4,265
	<u>3,279</u>	<u>5,129</u>

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，本集團之貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	2,031	2,149
人民幣	1,248	2,980
	<u>3,279</u>	<u>5,129</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 12. 貿易及其他應付款項 (續)

於報告期末，按發票日期之本集團貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
超過3個月	498	864
	<u>498</u>	<u>864</u>

### 13. 分類資料

分類資料有兩種呈報方式：(i) 按主要分類呈報基準呈報業務分類；及(ii) 按次要分類呈報基準呈報地區分類。

本集團之主要營運分部為銷售資料儲存媒體產品及有關設備(「資料儲存媒體產品及有關設備」)和物業發展(「待售物業」)。由於這是本集團唯一營運分部，且與本集團之內部財務呈報較為一致，故並無就此呈列進一步分析。

本集團之收入及業績按下列營運分部和分類資產及負債分析如下：

#### 業績

##### (a) 營運分部

截至二零一零年三月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 千港元
	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	總額 千港元	葡萄酒 千港元	
分類收入					
對外收入	—	244	244	30	274
總額	<u>—</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>30</u>	<u>274</u>
分部業績	<u>40</u>	<u>(1,084)</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(96)</u>	(1,140)
其他收入					2,793
其他支出					(11,427)
融資費用					(3,285)
除稅前虧損					(13,059)
稅項					(8)
年度虧損					<u>(13,067)</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 13. 分類資料 (續)

業績 (續)

#### (a) 營運分部 (續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	葡萄酒 千港元	總額 千港元	葡萄酒 千港元	綜合 千港元
分類收入						
對外收入	—	4,799	222	5,021	3,254	8,275
總額	<u>—</u>	<u>4,799</u>	<u>222</u>	<u>5,021</u>	<u>3,254</u>	<u>8,275</u>
分部業績	<u>112</u>	<u>(291)</u>	<u>(99)</u>	<u>(278)</u>	<u>(943)</u>	<u>(1,221)</u>
其他收入						390
其他支出						(13,111)
融資費用						(2,670)
除稅前虧損						(16,612)
稅項						(1,264)
年度虧損						<u>(17,876)</u>

#### (b) 分類資產及負債

於二零一零年三月三十一日

	持續經營業務		已終止 經營業務	
	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	葡萄酒 千港元	綜合 千港元
資產				
分類資產	418	65,716	—	66,134
未予分配之資產				48,307
資產總額	<u>418</u>	<u>65,716</u>	<u>—</u>	<u>114,441</u>
負債				
分類負債	289	1,151	—	1,440
未予分配之負債				67,913
負債總額	<u>289</u>	<u>1,151</u>	<u>—</u>	<u>69,353</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 13. 分類資料 (續)

業績 (續)

#### (b) 分類資產及負債 (續)

於二零零九年三月三十一日

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 千港元
	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	葡萄酒 千港元	葡萄酒 千港元	
資產					
分類資產	495	66,862	128	12,774	80,259
未予分配之資產					58,580
資產總額					<u>138,839</u>
負債					
分類負債	282	2,978	2	14,725	17,987
未予分配之負債					66,368
負債總額					<u>84,355</u>

## 業績

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度來自持續經營業務之營業額約為244,000港元，去年來自持續經營業務之營業額則約為5,021,000港元。本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得之本公司擁有人應佔虧損約為13,067,000港元，去年之虧損則約為17,876,000港元。

## 業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務之營業額均來自物業發展及投資業務，乃自出售泊車位所得，相關的銷售額為244,000港元(二零零九年：297,000港元)。於二零一零年三月三十一日，本集團持有之已落成待售物業位於中華人民共和國(「中國」)，包括位於山東鄒平總樓面面積約為8,137平方米的商貿物業及位於上海浦東之28個泊車位。年內並無錄得商貿物業銷售額(二零零九年：4,502,000港元)。鑑於市場反應持續疲弱，管理層或考慮把位於山東鄒平之已落成物業之存貨整批出售，從而可將資本及管理資源重新分配至其他更具實力之項目。為權宜起見，本集團繼續出租所持有位於山東鄒平之部分商貿物業。因此，截至二零一零年三月三十一日止年度錄得租金收入約153,000港元(二零零九年：238,000港元)，並已計入其他收入內。

於回顧年度內，本集團完成撤出葡萄酒業務的過程，包括出售其於中國從事生產及銷售葡萄酒產品之附屬公司，隨着出售事宜於二零零九年五月完成後，本集團已停止經營該業務。如過往所提述，由於有關買賣資料儲存媒體產品之經營模式已不合時宜，因此已不能再為集團的營業收入作出貢獻。

## 展望

本集團現時餘下的核心業務為物業發展及投資。於回顧年度內，本集團已採取行動重點在中國市場尋求投資商機，以維持其物業業務之增長，惟目前尚未見成果。有鑒於此，並由於中國物業市場仍處於調整及信貸政策緊縮時期，本集團已減慢此業務之發展步伐。董事認為發展新業務乃當務之急。本集團之目標是按穩定而長久發展之方針，開發能夠有效加強本集團盈利能力之新項目。倘本集團能成功發展這些新業務，相信長遠可取得多元化而高增長之發展。若以上任何潛在投資項目得以落實，本公司將在適當時作出公佈。

## 流動資金及財務資源

本集團於二零一零年三月三十一日之現金及銀行結餘約為82,272,000港元(二零零九年: 96,201,000港元)。由於本集團已出售葡萄酒業務,原屬於該呈報分類之銀行貸款已於回顧年度內被解除。於年結日,本集團概無需於一年內還款之銀行或其他貸款(二零零九年: 5,368,000港元),但有發行可換股債券(定義見下文),其賬面值約為66,074,000港元(二零零九年: 64,501,000港元)。

於回顧年度內,本集團主要在香港及中國經營業務。故此,其主要營運貨幣為港元及人民幣,而港元兌人民幣之匯率保持穩定。由於本集團並無外匯波動之重大承擔,本集團並沒有作出任何減低外匯風險及承擔之外匯對沖安排。

於二零一零年三月三十一日,本集團之股東權益約為45,088,000港元(二零零九年: 54,484,000港元),較去年下跌約17%。

本集團之負債權益比率,按本集團總借貸除以權益總額計算,於二零一零年三月三十一日約為147%(二零零九年: 128%)。

## 資本結構

於二零一零年三月三十一日,本公司已發行股本為34,432,588港元,分為344,325,880股每股面值0.1港元之普通股。除股本外,本公司於二零一零年三月三十一日有未償還之可換股債券。本公司於二零零八年五月七日發行可換股債券,其本金額為68,000,000港元,年息2.5厘,於發行日起計滿三週年到期(「可換股債券」)。可換股債券持有人有權按每股1.03港元之換股價將本金額之任何部分兌換為本公司新普通股。

## 附屬公司及聯營公司之收購及出售

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有限公司(「南悅國際」,連同其附屬公司統稱為「南悅國際集團」)之全部股份權益。南悅國際之主要資產為於青島富獅王葡萄酒釀造有限公司(「青島富獅王」)之投資。青島富獅王為一家由南悅國際持有55%股份權益之中外合資企業。南悅國際集團於中國從事生產及銷售葡萄酒業務。上述買賣協議已於二零零九年五月十三日完成。出售交易之詳情載於本公司日期為二零零九年四月二十二日之通函。

於完成出售南悅國際集團後,本公司已安排其於中國註冊成立之附屬公司青島東南商貿有限公司(「青島東南商貿」)進行自動清盤。青島東南商貿從事銷售葡萄酒之業務,其註冊成立之目的是為南悅國際集團提供相關的服務。由於本集團已終止經營葡萄酒業務,故毋須繼續保留青島東南商貿。青島東南商貿已完成其清盤程序,並已於二零一零年一月二十一日取消註冊。

## 僱員資料

於二零一零年三月三十一日，本集團之僱員總數約為19人(二零零九年：157人)，其中10人受僱於中國工作，9人受僱於香港工作。員工數目大幅度下降之主要原因是本集團出售於中國從事葡萄酒生產及分銷之南悅國際集團所致。於有關出售前，受僱從事已終止經營業務之員工人數約135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

於二零一零年三月三十一日，本集團並無向銀行抵押重大資產，以取得一般銀行融資及銀行貸款(二零零九年：8,147,000港元)。於本集團完成出售其於中國從事生產及銷售葡萄酒業務之南悅國際集團後，已出售附屬公司之資產及負債(包括於上年度入賬，屬於該等附屬公司應佔之抵押資產及銀行貸款)已被撇除於本公司之綜合賬目外。

## 資本承擔及或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團並無未清償之資本承擔(二零零九年：無)。誠如下文「訴訟」一節所述，鑒於有關本公司之訴訟於終審判決中仍維持勝訴，因此本集團並無任何重大之或然負債(二零零九年：無)。

## 訴訟

誠如以往年度所提述，一九九八年七月，正進行清盤之佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)(本公司直接全資擁有該公司之權益，但該公司並不視作附屬公司)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之債項而向深本實作出擔保(「據稱擔保」)。儘管作出有關指稱，但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港元之款項及本公司具有上述債務連帶清償責任。

## 訴訟 (續)

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。

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。

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之上訴。然而，在符合民事訴訟法若干先決條件之情況下，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，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之中國最高人民法院提出再審申請。有關訴訟之更多詳情，請參閱本公司日期為二零零八年八月十八日之公佈。

除上述披露以外，就董事所知，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、出售或贖回本公司之股份

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

本公司已根據企業管治常規守則之守則條文成立審核委員會，以就本公司之財務匯報程序及內部監控系統作出審閱及提供指導。審核委員會由兩位獨立非執行董事及一位非執行董事組成，並已與管理層審閱本年度本集團所採用之會計原則及實務，並討論審計、內部監控及財務匯報等事宜。

## 企業管治常規守則

截至二零一零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適用守則條文，惟以下披露之偏離者除外：

根據守則條文A.1.1，每年應舉行至少四次董事會會議，約每季舉行一次。截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司僅舉行三次董事會會議。由於並無任何重大業務發展須即時提請董事會垂注，故本公司認為於整個年度以傳閱書面文件之方式知會董事會經已足夠。本集團日後擴展業務時，相信本公司將會滿足該守則條文之規定。

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及再重選連任，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二零零九年八月二十日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司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。

本公司會繼續檢討上述情況，並在將來適當時就公司之企業管治實務作出改善。

## 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。本公司向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一零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二零一零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  
胡小聰

香港，二零一零年六月二十一日

於此公佈當日，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。