

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)

截至二零一一年九月三十日止六個月中期業績

中期業績

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」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及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。

未經審核簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	710	—
已售出物業成本		(589)	—
毛利		121	—
其他收入		831	180
銷售及分銷成本		(10)	(1)
行政開支		(6,860)	(8,436)
經營虧損	4	(5,918)	(8,257)
融資費用	5	(1,691)	(1,680)
除稅前虧損		(7,609)	(9,937)
稅項	6(a)	(12)	—
本期虧損		(7,621)	(9,937)
其他全面(虧損)/收入：			
換算匯兌之差額		(1)	(1)
可供出售金融資產之公平值變動		(2,177)	252
本期其他全面(虧損)/收入		(2,178)	251
本期總全面虧損		(9,799)	(9,686)

* 僅供識別

未經審核簡明綜合全面收益表 (續)
截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		<u>(7,621)</u>	<u>(9,937)</u>
應佔總全面虧損：			
本公司擁有人		<u>(9,799)</u>	<u>(9,686)</u>
每股中期股息		<u>無</u>	<u>無</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	7	<u>(2.19)</u>	<u>(2.89)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		412	591
商譽		—	—
可供出售金融資產		4,017	6,194
非流動資產總額		4,429	6,785
流動資產			
持至到期投資		780	780
待售物業		21,241	21,778
貿易及其他應收款項	8	789	1,242
預付稅項	6(b)	199	183
現金及現金等值項目		61,788	68,691
流動資產總額		84,797	92,674
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	1,916	3,055
可換股債券		2,040	1,877
流動負債總額		3,956	4,932
流動資產淨值		80,841	87,742
總資產減流動負債		85,270	94,527
非流動負債			
可換股債券		60,498	65,844
資產淨值		24,772	28,683
權益			
本公司股本擁有人應佔權益：			
股本		34,795	34,795
儲備		(10,023)	(6,112)
權益總額		24,772	28,683

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

此未經審核簡明綜合中期財務報告乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

此未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至二零一一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中期財務報告乃根據歷史成本編製，惟按公平值（如適合）計價之若干物業及金融工具除外。

此未經審核簡明綜合中期財務報告採用之會計政策與本集團編製截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致。於期內，本集團已首次採納由香港會計師公會頒佈適用於二零一一年四月一日開始之財政年度之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

本集團新採納之重大會計政策

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金要求
— 詮釋14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具清償金融負債
— 詮釋19號	

新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

採納以上於期內生效之新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現行或過往會計期間已呈報業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需確認前期調整。

已頒佈尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無提早採用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團正評估初期採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響。直至目前為止，認為採納修訂本對集團之業績及財務狀況並無重大影響。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 營業額及分類資料

營業額指於截至二零一一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後之淨金額。

本公司之執行董事乃為主要營運決策者。本集團主要業務為於中國進行物業發展。執行董事將本集團現時經營業務歸類為單一業務分類，故並無呈列分類資料。

於報告期末，非流動資產包括位於香港及中國的物業、廠房及設備之賬面值分別約316,000港元(二零一一年三月三十一日：474,000港元)及96,000港元(二零一一年三月三十一日：117,000港元)。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已計入：		
利息收入	411	21
投資收入	113	72
已扣除：		
已售出物業成本	589	—
折舊	179	180
經營租賃租金	1,580	1,063
董事酬金		
— 袍金	300	300
— 薪金及津貼	1,260	1,260
— 退休福利計劃供款	12	12
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,536	1,172
— 退休福利計劃供款	82	66

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可換股債券之利息開支	1,689	1,677
其他	2	3
	<u>1,691</u>	<u>1,680</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 稅項

a) 於綜合全面收益表中所列之稅項為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港利得稅		
本公司及附屬公司	—	—
中國企業所得稅		
附屬公司		
— 本期內撥備	12	—
	<u>12</u>	<u>—</u>

於期內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 (截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

附屬公司於中國產生之溢利已跟據現有法律、詮釋及有關慣例，按現行中國企業所得稅率24% (二零一零年：25%) 計算稅項。

b) 於報告期末，本集團有以下預付所得稅：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
	中國企業所得稅	
— 預付稅項	199	183

7. 每股虧損

本期內每股基本虧損按本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約7,621,000港元 (截至二零一零年九月三十日止六個月：虧損約9,937,000港元) 及本期內已發行股份之加權平均數347,953,880 (截至二零一零年九月三十日止六個月：344,325,880) 股計算。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期和去年同期每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

8. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	1,812	1,929
減：減值撥備	(1,812)	(1,904)
貿易應收款項，扣除撥備	—	25
按金及其他應收款項	241	655
所承擔之最高信貸風險	241	680
預付款項	548	562
	789	1,242

本集團設有已定信貸政策。於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

按發票日期，本集團之所有貿易應收款項於減值撥備前之賬齡均超過十二個月。

貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
人民幣	228	121
港元	561	1,121
	789	1,242

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

9. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	328	328
其他應付款項及應計費用	1,588	2,727
	<u>1,916</u>	<u>3,055</u>

於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，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：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
港元	1,139	2,330
人民幣	777	725
	<u>1,916</u>	<u>3,055</u>

按發票日期，本集團之所有貿易應付款項之賬齡均超過十二個月。

10. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零一一年十一月二十五日獲董事會批准。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零一一年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於截至二零一一年九月三十日止的六個月的營業額約為710,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)，均來自物業發展及投資業務。回顧期內，本公司擁有人應佔虧損減少約23%至約7,621,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：9,937,000港元)，每股虧損減少約24%至2.19港仙(截至二零一零年九月三十日止六個月：2.89港仙)。本期虧損較二零一零年同期減少，主要是由於去年本集團需要為業務發展發掘可行方法而負擔額外的行政費用。

業務回顧及展望

於截至二零一一年九月三十日止六個月內，本集團仍繼續以一貫的經營策略，出售位於中華人民共和國(「中國」)的已落成物業。回顧期內售出商貿物業約為152平方米及泊車位3個，共獲710,000港元之營業額(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。於二零一一年九月三十日，本集團尚持有位於山東鄒平之商貿物業，其總樓面面積約為7,985平方米，及位於上海浦東之泊車位8個。本集團亦有收益來自出租所持有位於山東鄒平的若干商貿物業。於回顧期內的有關租金收入約為116,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：88,000港元)，並已計入其他收入內。

儘管於現行經營模式下，期內物業銷售的表現稍有改善，惟本集團會繼續審視情況，並作出需要的調整，以變現於物業項目的投資。管理層將會盡最大努力，發掘各地尤以中國為主的新業務及合適的投資商機，而目前正有若干新投資項目在研究當中。本集團的長遠計劃是把業務發展多元化，以期擴大收入來源及扭轉虧損。在物色適當的投資機會的同時，本集團將會繼續信守穩健財務管理的策略。

流動資金及財務資源

本集團於二零一一年九月三十日之現金及銀行結餘約為61,788,000港元，而二零一一年三月三十一日則約為68,691,000港元。於報告期末，本集團之總借貸即可換股債券(定義見下文)，其賬面值約為62,538,000港元(二零一一年三月三十一日：67,721,000港元)。

本集團於期內主要在香港及中國經營業務。故此，大部分交易均以港元及人民幣作為貨幣單位並以此結算。由於本集團於日常經營中所受到之匯兌波動影響輕微，因此並沒有作出任何減低外匯風險及承擔之外匯對沖安排。

本集團於二零一一年九月三十日之股東權益約為24,772,000港元(二零一一年三月三十一日：28,683,000港元)。

本集團之債務權益比率，按本集團總借貸除以股東權益計算，於二零一一年九月三十日約為252%，而二零一一年三月三十一日則為236%。

資本結構

於二零一一年九月三十日，本公司已發行股本為34,795,388港元，分為347,953,880股每股面值0.10港元之普通股。

於回顧期後，一名股權持有人行使其購股權，以每股0.177港元之行使價，認購3,305,000股股份。因此，本公司之已發行股本增至35,125,888港元，合共為351,258,880股每股面值0.10港元之普通股。

本公司原已發行本金額為68,000,000港元之可換股債券予Loyal Delight Group Limited(為獨立第三方)。於二零一一年三月九日，本公司與Loyal Delight Group Limited簽訂修訂契據，以修訂可換股債券之若干條款。有關修訂於二零一一年四月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司股東通過，其中包括到期日延長至二零一六年五月七日、換股價調整為每股0.418港元及年息率自二零一一年五月八日起調整至3厘。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

期內並無有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員資料

於二零一一年九月三十日，本集團於香港及中國之僱員總數約為23名(二零一一年三月三十一日：23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

於二零一一年九月三十日，本集團並無重大資產抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保(二零一一年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一一年九月三十日，本集團並無未清償之資本承擔(二零一一年三月三十一日：無)，亦無任何重大之或然負債(二零一一年三月三十一日：無)。

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，並討論內部監管及財務匯報等事項，其中包括審閱截至二零一一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證券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.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

本公司已採納證券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

於截至二零一一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。

於聯交所網站刊登財務資料

載有證券上市規則規定之所有適用資料之截至二零一一年九月三十日止六個月之本公司中期報告，將於適當時間寄發予本公司之股東，並將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(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，二零一一年十一月二十五日

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。