



# 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

## 2009中期報告

\* 僅供識別



## 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」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及二零零八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。

### 未經審核簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

|                       | 附註 | 截至九月三十日止六個月  |              |
|-----------------------|----|--------------|--------------|
|                       |    | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| <b>持續經營業務</b>         |    |              |              |
| 營業額                   | 3  | —            | 111          |
| 已售出存貨成本               |    | —            | (187)        |
| 毛利／(毛損)               |    | —            | (76)         |
| 其他收入                  |    | 385          | 238          |
| 銷售及分銷成本               |    | (6)          | (11)         |
| 行政開支                  |    | (5,131)      | (11,189)     |
| 出售附屬公司之收益             | 4  | 2,874        | —            |
| 經營虧損                  | 5  | (1,878)      | (11,038)     |
| 融資費用                  | 6  | (1,648)      | (688)        |
| 除稅前虧損                 |    | (3,526)      | (11,726)     |
| 稅項                    | 7  | (3)          | (104)        |
| 持續經營業務之本期虧損           |    | (3,529)      | (11,830)     |
| 已終止經營業務之本期<br>(虧損)／溢利 | 8  | (253)        | 3,689        |
| 本期虧損                  |    | (3,782)      | (8,141)      |

第6至13頁之附註為此簡明中期財務報告之組成部份。

## 未經審核簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

|                   | 附註 | 截至九月三十日止六個月  |              |
|-------------------|----|--------------|--------------|
|                   |    | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 其他全面(虧損)／收入：      |    |              |              |
| 貨幣換算              |    | (157)        | —            |
| 可供出售投資            |    | 1,885        | —            |
| 本期其他全面收入          |    | 1,728        | —            |
| 本期總全面虧損           |    | (2,054)      | (8,141)      |
| 應佔本期虧損：           |    |              |              |
| 本公司擁有人            |    | (3,782)      | (8,141)      |
| 應佔總全面虧損：          |    |              |              |
| 本公司擁有人            |    | (2,054)      | (8,141)      |
| 每股中期股息            |    | 無            | 無            |
| 本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利 |    |              |              |
| 持續經營業務：           |    |              |              |
| 基本及攤薄(港仙)         | 9  | (1.03)       | (3.47)       |
| 已終止經營業務：          |    |              |              |
| 基本(港仙)            | 9  | 不適用          | 1.08         |
| 攤薄(港仙)            | 9  | 不適用          | 0.90         |

第6至13頁之附註為此簡明中期財務報告之組成部份。



## 未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

|                 | 附註 | 二零零九年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備        |    | 1,125                           | 1,307                           |
| 可供出售投資          |    | 4,342                           | 2,457                           |
| <b>非流動資產總額</b>  |    | <b>5,467</b>                    | 3,764                           |
| <b>流動資產</b>     |    |                                 |                                 |
| 持至到期投資          |    | 780                             | 780                             |
| 待售物業            |    | 22,320                          | 22,320                          |
| 存貨              |    | 226                             | 226                             |
| 貿易及其他應收款項       | 10 | 2,797                           | 2,635                           |
| 可退回稅項           |    | 195                             | 192                             |
| 現金及現金等值項目       |    | 88,740                          | 96,148                          |
|                 |    | <b>115,058</b>                  | 122,301                         |
| 待售資產            |    | —                               | 12,774                          |
| <b>流動資產總額</b>   |    | <b>115,058</b>                  | 135,075                         |
| <b>流動負債</b>     |    |                                 |                                 |
| 貿易及其他應付款項       | 11 | 2,381                           | 5,129                           |
| 可換股債券           |    | 1,916                           | 1,695                           |
|                 |    | <b>4,297</b>                    | 6,824                           |
| 與待售資產直接關聯之負債    |    | —                               | 14,725                          |
| <b>流動負債總額</b>   |    | <b>4,297</b>                    | 21,549                          |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>110,761</b>                  | 113,526                         |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>116,228</b>                  | 117,290                         |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 可換股債券           |    | 63,370                          | 62,806                          |
| <b>資產淨值</b>     |    | <b>52,858</b>                   | 54,484                          |
| <b>權益</b>       |    |                                 |                                 |
| 本公司股本擁有人應佔權益：   |    |                                 |                                 |
| 股本              | 12 | 34,433                          | 34,102                          |
| 儲備              |    | 18,425                          | 20,382                          |
| <b>權益總額</b>     |    | <b>52,858</b>                   | 54,484                          |

第6至13頁之附註為此簡明中期財務報告之組成部份。

## 未經審核簡明綜合權益變動報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

|                | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 可供<br>出售投資<br>重估儲備<br>千港元 | 可換股債券<br>權益部分<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 撥入<br>盈餘儲備<br>千港元 | 僱員股份<br>支付儲備<br>千港元 | 累積虧損<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|----------------|-----------|-------------|---------------------------|----------------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------|
| 於二零零九年四月一日之結餘  | 34,102    | 10,063      | (3,766)                   | 4,629                | 10,317      | 131,166           | 4,885               | (136,912)   | 54,484    |
| 本期虧損           | -         | -           | -                         | -                    | -           | -                 | -                   | (3,782)     | (3,782)   |
| 可供出售投資之公平價值變動  | -         | -           | 1,885                     | -                    | -           | -                 | -                   | -           | 1,885     |
| 換算匯兌之差額        | -         | -           | -                         | -                    | (157)       | -                 | -                   | -           | (157)     |
| 本期總全面(虧損)/收入   | -         | -           | 1,885                     | -                    | (157)       | -                 | -                   | (3,782)     | (2,054)   |
| 行使購股權          | 331       | 19          | -                         | -                    | -           | -                 | -                   | -           | 350       |
| 以股本支付之股份交易     | -         | -           | -                         | -                    | -           | -                 | 78                  | -           | 78        |
| 於二零零九年九月三十日之結餘 | 34,433    | 10,082      | (1,881)                   | 4,629                | 10,160      | 131,166           | 4,963               | (140,694)   | 52,858    |
| 於二零零八年四月一日之結餘  | 34,102    | 10,063      | -                         | -                    | 8,667       | 131,166           | 4,087               | (119,036)   | 69,049    |
| 本期虧損           | -         | -           | -                         | -                    | -           | -                 | -                   | (8,141)     | (8,141)   |
| 換算匯兌之差額        | -         | -           | -                         | -                    | 1           | (1)               | -                   | -           | -         |
| 本期總全面(虧損)/收入   | -         | -           | -                         | -                    | 1           | (1)               | -                   | (8,141)     | (8,141)   |
| 以股本支付之股份交易     | -         | -           | -                         | -                    | -           | -                 | 506                 | -           | 506       |
| 於二零零八年九月三十日之結餘 | 34,102    | 10,063      | -                         | -                    | 8,668       | 131,165           | 4,593               | (127,177)   | 61,414    |

第6至13頁之附註為此簡明中期財務報告之組成部份。



## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

|                        | 截至九月三十日止六個月    |              |
|------------------------|----------------|--------------|
|                        | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
| 經營活動所用之現金淨額            | <b>(8,630)</b> | (9,032)      |
| 投資活動產生／(所用)之現金淨額       | <b>1,892</b>   | (5,684)      |
| 融資活動(所用)／產生之現金淨額       | <b>(513)</b>   | 67,315       |
| 現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額    | <b>(7,251)</b> | 52,599       |
| 期初現金及現金等值項目            | <b>96,148</b>  | 46,992       |
| 匯率變動之影響                | <b>(157)</b>   | —            |
| 期末現金及現金等值項目            | <b>88,740</b>  | 99,591       |
| <b>現金及現金等值項目結餘之分析：</b> |                |              |
| 現金及現金等值項目              | <b>88,740</b>  | 99,526       |
| 出售集團資產應佔之現金及現金等值項目     | <b>—</b>       | 65           |
|                        | <b>88,740</b>  | 99,591       |

第6至13頁之附註為此簡明中期財務報告之組成部份。

# 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。

此未經審核簡明財務報告應與本集團截至二零零九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。

此未經審核簡明綜合財務報告採用之會計政策與本集團編製截至二零零九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二零零九年一月一日開始之財政年度之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋（「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

#### 香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）— 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入若干專門用語之改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致對呈列及披露出現若干變動。然而，香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）並無對本集團已呈報業績或財務狀況造成影響。

#### 香港財務報告準則第8號 — 營運分類

香港財務報告準則第8號為一項披露之準則，要求確定營運分類之表現應與內部報告用作調配分類間資源及評估表現之財務資料相同。先前之準則香港會計準則第14號「分類報告」規定應採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地區）。本集團過往之主要呈報方式為業務分類。比較香港會計準則第14號所釐定之應呈報分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分類須重整列賬。因此，其對本集團已呈報業績或財務狀況並無造成影響。

### 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

採納於期內生效之新增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或經修訂準則、修訂或詮釋。採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）或會影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始首個年度報告期間或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）將影響於附屬公司的擁有權權益變動而不會導致失去該附屬公司控制權之會計處理方法。擁有權權益變動而不會導致失去該附屬公司控制權將入賬列作股本交易。

本集團正評估採納該等準則、修訂或詮釋對業績及財務狀況之潛在影響。



### 3. 營業額及分類資料

營業額指於截至二零零九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。

本集團將業務分為兩個可報告分部，包括資料儲存媒體產品及有關設備和待售物業。該兩個經營分部已按與向本集團管理層內部報告資料以供用作分配資源及評估表現者一致之方式識別。

根據香港財務報告準則第8號，本集團可報告之分部如下：

|               |   |                 |
|---------------|---|-----------------|
| 資料儲存媒體產品及有關設備 | — | 銷售資料儲存媒體產品及有關設備 |
| 待售物業          | — | 物業發展及投資         |

於二零零九年五月本集團完成出售南悅國際有限公司（「南悅國際」）及其附屬公司後即停止經營其酒類業務，而有關比較數字因而分類為已終止經營業務。

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：

#### (a) 營運分部

| 截至二零零九年九月三十日止六個月 |                              |             |           |           |           |
|------------------|------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|                  | 持續經營業務                       |             |           | 已終止經營業務   |           |
|                  | 資料儲存<br>媒體產品<br>及有關設備<br>千港元 | 待售物業<br>千港元 | 總額<br>千港元 | 酒類<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
| 分類收入             |                              |             |           |           |           |
| 對外收入             | —                            | —           | —         | 30        | 30        |
| 分部間之收入           | —                            | —           | —         | —         | —         |
| 總額               | —                            | —           | —         | 30        | 30        |
| 分部業績             | 11                           | (296)       | (285)     | (253)     | (538)     |
| 其他支出             |                              |             |           |           | (1,593)   |
| 融資費用             |                              |             |           |           | (1,648)   |
| 除稅前虧損            |                              |             |           |           | (3,779)   |

#### 截至二零零八年九月三十日止六個月

|        | 持續經營業務                       |             |           | 已終止經營業務   |           |
|--------|------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|        | 資料儲存<br>媒體產品<br>及有關設備<br>千港元 | 待售物業<br>千港元 | 總額<br>千港元 | 酒類<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
| 分類收入   |                              |             |           |           |           |
| 對外收入   | —                            | 111         | 111       | 1,912     | 2,023     |
| 分部間之收入 | —                            | —           | —         | —         | —         |
| 總額     | —                            | 111         | 111       | 1,912     | 2,023     |
| 分部業績   | (15)                         | (601)       | (616)     | (1,146)   | (1,762)   |
| 其他支出   |                              |             |           |           | (5,581)   |
| 融資費用   |                              |             |           |           | (689)     |
| 除稅前虧損  |                              |             |           |           | (8,032)   |



## 3. 營業額及分類資料 (續)

## (b) 分類資產及負債

於二零零九年九月三十日

|         | 持續經營業務                       |             | 已終止<br>經營業務 | 綜合<br>千港元 |
|---------|------------------------------|-------------|-------------|-----------|
|         | 資料儲存<br>媒體產品<br>及有關設備<br>千港元 | 待售物業<br>千港元 | 酒類<br>千港元   |           |
| 資產      |                              |             |             |           |
| 分類資產    | 437                          | 66,480      | —           | 66,917    |
| 未予分配之資產 |                              |             |             | 53,608    |
| 資產總額    |                              |             |             | 120,525   |
| 負債      |                              |             |             |           |
| 分類負債    | 285                          | 1,261       | —           | 1,546     |
| 未予分配之負債 |                              |             |             | 66,121    |
| 負債總額    |                              |             |             | 67,667    |

於二零零九年三月三十一日

|         | 持續經營業務                       |             |           | 已終止<br>經營業務 | 綜合<br>千港元 |
|---------|------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 資料儲存<br>媒體產品<br>及有關設備<br>千港元 | 待售物業<br>千港元 | 酒類<br>千港元 | 酒類<br>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    |                              |             |           |             | 138,839   |
| 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    |                              |             |           |             | 84,355    |



#### 4 出售附屬公司之收益

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之全部權益。南悅國際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。出售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。

出售附屬公司之收益淨額如下：

|             | 截至二零零九年<br>九月三十日止六個月<br>千港元 |
|-------------|-----------------------------|
| 代價          | 1,600                       |
| 出售集團相關之負債淨額 | 2,233                       |
|             | <b>3,833</b>                |
| 其他費用        | (959)                       |
| 出售收益淨額      | <b>2,874</b>                |

#### 5. 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  |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| <b>已計入：</b>     |              |              |
| 利息收入            | 207          | 66           |
| 投資收入            | 88           | —            |
| 出售附屬公司之收益       | 2,874        | —            |
| 撥備回撥            | —            | 2,811        |
| <b>已扣除：</b>     |              |              |
| 已售出存貨成本         | —            | 1,978        |
| 折舊              | 182          | 1,504        |
| 匯兌虧損淨額          | 268          | 206          |
| 經營租賃付款          | 1,056        | 1,241        |
| 捐款              | 50           | 2,000        |
| 未實現之投資虧損        | —            | 2,845        |
| 出售物業、廠房及設備之虧損   | —            | 50           |
| 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           |
| 僱員福利開支（不包括董事酬金） |              |              |
| — 薪金及津貼         | 1,355        | 1,587        |
| — 退休福利計劃供款      | 65           | 68           |

## 6. 融資費用

|              | 截至九月三十日止六個月  |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 持續經營業務：      |              |              |
| — 可換股債券之利息開支 | 1,638        | 685          |
| — 其他         | 10           | 3            |
|              | <b>1,648</b> | 688          |
| 已終止經營業務：     |              |              |
| — 其他         | —            | 1            |
| 總額           | <b>1,648</b> | 689          |

## 7. 稅項

|           | 截至九月三十日止六個月  |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>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     |              |              |
| — 持續經營業務  | 3            | 104          |
| — 已終止經營業務 | —            | 5            |
| 總額        | <b>3</b>     | 109          |

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。本公司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。



## 8. 已終止經營業務之本期(虧損)/溢利

截至二零零九年九月三十日止六個月，生產及銷售葡萄酒業務相關之未經審核綜合經營業績載列如下：

|                          | 截至九月三十日止六個月  |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 營業額                      | 30           | 1,912        |
| 已售出存貨成本                  | —            | (1,791)      |
| <b>毛利</b>                | <b>30</b>    | 121          |
| 其他收入                     | —            | 1            |
| 銷售及分銷成本                  | (5)          | (454)        |
| 行政開支                     | (278)        | 4,027        |
| <b>經營(虧損)/溢利</b>         | <b>(253)</b> | 3,695        |
| 融資費用                     | —            | (1)          |
| <b>除稅前(虧損)/溢利</b>        | <b>(253)</b> | 3,694        |
| 稅項                       | —            | (5)          |
| <b>已終止經營業務之本期(虧損)/溢利</b> | <b>(253)</b> | <b>3,689</b> |

## 9. 每股(虧損)/盈利

本期內每股基本(虧損)/盈利按股本擁有人應佔未經審核綜合虧損約3,782,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：虧損約8,141,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數342,673,380(截至二零零八年九月三十日止六個月：341,020,880)股計算。未經審核綜合虧損包括持續經營業務之虧損約3,529,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：虧損約11,830,000港元)及已終止經營業務之虧損約253,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：盈利約3,689,000港元)。

本期用作計算已終止經營業務之每股攤薄盈利之已發行普通股之加權平均數為426,343,297(截至二零零八年九月三十日止六個月：411,235,061)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期每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項約2,797,000港元(二零零九年三月三十一日：2,635,000港元)。本集團設有已定信貸政策。

於結算日，按發票日期之貿易應收款項之賬齡分析如下：

|        | 二零零九年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|------------------------|
| 31日以內  | —                     | 97                     |
| 31至90日 | —                     | 949                    |
| 超過90日  | 1,919                 | 1,070                  |
|        | <b>1,919</b>          | <b>2,116</b>           |

## 11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項約2,381,000港元(二零零九年三月三十一日：5,129,000港元)。

於結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

|        | 二零零九年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|------------------------|
| 31日以內  | —                     | —                      |
| 31至90日 | —                     | —                      |
| 超過90日  | 632                   | 864                    |
|        | <b>632</b>            | <b>864</b>             |

## 12. 股本

|                | 股份數目                 |                       | 股本                    |                        |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                | 二零零九年<br>九月三十日<br>千股 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>千股 | 二零零九年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元 |
| 每股面值0.10港元之普通股 |                      |                       |                       |                        |
| 法定：            |                      |                       |                       |                        |
| 期初／年初結餘        | <b>4,000,000</b>     | 4,000,000             | <b>400,000</b>        | 400,000                |
| 已發行及繳足：        |                      |                       |                       |                        |
| 期初／年初結餘        | <b>341,021</b>       | 341,021               | <b>34,102</b>         | 34,102                 |
| 行使購股權          | <b>3,305</b>         | —                     | <b>331</b>            | —                      |
| 期終／年終結餘        | <b>344,326</b>       | 341,021               | <b>34,433</b>         | 34,102                 |



## 12. 股本 (續)

根據本公司於二零零三年十一月七日採用之購股權計劃，董事可酌情向本集團董事及僱員授出購股權以認購本公司股本內之股份。計劃下所授出之購股權可認購之股份數目上限不可超過本公司已發行股本之10%。截至二零零九年九月三十日止六個月期間之購股權變動如下：

|                          | 股份數目<br>千股        |
|--------------------------|-------------------|
| 於二零零九年三月三十一日尚未行使<br>期內行使 | 22,608<br>(3,305) |
| <b>於二零零九年九月三十日尚未行使</b>   | <b>19,303</b>     |

## 13. 關聯人士交易

本集團已與豐匯資本(控股)有限公司(「豐匯」，一間由本集團主席全資擁有之公司)簽訂一份寫字樓共用及管理服務協議。根據協議，本集團將以成本為基準負責支付有關本集團香港總部之寫字樓租金、相關設施及公用事業等費用予豐匯。以上協議已於二零零九年七月十五日終止，期內即由二零零九年四月一日至二零零九年七月十五日共付予豐匯之費用為542,903港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：1,078,840港元)。

## 14. 承擔

### 經營租賃承擔

於二零零九年九月三十日，本集團於下列各期間就不可解除之經營租賃所需支付之日後最低租賃款項總額如下：

|         | 二零零九年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零九年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|------------------------|
| 於一年內    | 52                    | 302                    |
| 一年後及五年內 | 3,226                 | —                      |
|         | <b>3,278</b>          | <b>302</b>             |

## 15. 資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團並無將資產抵押作為授予一般銀行信貸及銀行貸款之擔保(二零零九年三月三十一日：8,147,000港元)。

## 16. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合與本期內之呈列方式。

## 17. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零零九年十一月二十七日獲董事會批准。

## 中期股息

董事已決定不宣派截至二零零九年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零八年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團(包括已終止經營業務)之營業總額約為30,000港元，而去年同期則約為2,023,000港元。惟本集團的持續經營業務於回顧期內並無錄得營業額。截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為3,782,000港元，二零零八年同期的虧損則約為8,141,000港元。

### 業務回顧

於回顧期內，本集團完成出售於中華人民共和國(「中國」)從事葡萄酒業務的附屬公司。出售該等附屬公司帶來約2,874,000港元的淨收益。本集團亦自此終止其葡萄酒業務並撤出有關的投資。於截至二零零九年九月三十日止六個月期內，來自已終止經營的酒類業務的銷售額約為30,000港元，相關業務虧損約為253,000港元。由於資料儲存媒體產品業務已告停止營運，故該業務於期內再沒有為本集團帶來營業額。

本集團現時餘下的核心業務為物業發展及投資。惟於截至二零零九年九月三十日止六個月內，有關業務分類並沒有錄得營業額，而分類虧損則約為296,000港元；而該業務去年同期之營業額及分類虧損則分別約為111,000港元及601,000港元。於回顧期內，本集團持有的已落成待售物業包括位於中國山東鄒平尚餘樓面面積約為8,137平方米的商貿物業及位於上海浦東的31個泊車位。由於市場競爭激烈，餘下物業的銷售將會持續放緩。本集團出租部分未售出的商貿物業以賺取租金收入。本期錄得的租金收入約為73,000港元，並已計入其他收入內。

### 展望

本集團於出售前述虧損業務後，現只剩餘物業發展及投資為其核心業務。現時除了集中資本及管理資源於該業務外，本集團亦需作出重大努力，以增加收入及重拾增長動力。本集團現時採取的策略計劃，即重點透過業務多元化的方向推動發展。按照此方向，本集團已物色了數項新的業務商機，而其中兩項已進入了相對上較深入的商談及可行性研究階段。若以上任何潛在項目於時機成熟時而得以落實，本集團將作出適當的公佈。



## 管理層討論及分析 (續)

### 流動資金及財務資源

本集團於二零零九年九月三十日之現金及銀行結餘約為88,740,000港元，而二零零九年三月三十一日則約為96,148,000港元。於二零零九年九月三十日，本集團之可換股債券(負債部分)賬面值約為65,286,000港元(二零零九年三月三十一日：64,501,000港元)。由於本集團已出售葡萄酒業務，原屬於該業務分類的銀行貸款已於回顧期內被解除(二零零九年三月三十一日：5,368,000港元)。

本集團以人民幣及港元進行其大部分業務。本集團並沒有作出任何安排以對沖外匯風險。

本集團於二零零九年九月三十日之股東權益約為52,858,000港元(二零零九年三月三十一日：54,484,000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，於二零零九年九月三十日約為124%，而二零零九年三月三十一日則為118%。

### 終止經營業務

於二零零九年三月二十六日，本公司簽訂了買賣協議，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。有關出售已於二零零九年五月十一日召開的股東特別大會獲股東批准。出售完成後，本集團已成功撤出處於虧損及受債務拖累的青島富獅王。

鑒於本集團終止酒類業務的營運，本公司遂於本回顧期對於中國成立的附屬公司青島東南商貿有限公司進行自願性結業清算。該附屬公司主要於中國從事葡萄酒產品銷售。清算程序仍在進行中，預計將於本財務年度的下半年完成。

### 僱員資料

於二零零九年九月三十日，本集團於中國及香港之僱員總數約為21名(二零零八年：157名)。員工數目大幅下降的主要原因是本集團出售若干於中國從事葡萄酒生產及分銷的附屬公司所致。於有關出售前，受僱從事葡萄酒業務的員工人數約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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 本集團資產之抵押

於二零零九年三月三十一日，為獲授一般銀行融資及銀行貸款，以提供於中國經營的葡萄酒業務之營運資金，因而需要作出抵押之土地及樓宇的總淨賬面值約為8,147,000港元。基於本集團已於二零零九年五月完成出售於中國的葡萄酒業務，以致所出售附屬公司之資產及負債，包括以上抵押資產及銀行債務，均不需再合併於本公司的賬目內。因此，於二零零九年九月三十日，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。

### 資本承擔及或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團並無未清之資本承擔(二零零九年三月三十一日：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(二零零九年三月三十一日：無)。

### 訴訟

誠如以往年度所述，一九九八年七月，本集團旗下正進行清盤之全資附屬公司一佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)遭其次承包商一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。

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。



## 管理層討論及分析 (續)

### 訴訟 (續)

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。

### 董事於證券之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，本公司董事及行政總裁持有本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份或債務證券(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須通知本公司及聯交所(包括按證券及期貨條例之條文，董事被當作或被視作持有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及之登記；或(c)須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之詳情列如下：

#### (A) 持有好倉之本公司普通股

| 董事姓名 | 身份          | 股份數目                | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|------|-------------|---------------------|----------------------|
| 胡小聰  | 透過受控公司      | 92,000,000<br>(附註1) | 26.72%               |
| 陳元壽  | 實益持有        | 26,168,820          | 7.60%                |
| 盧毓琳  | 實益持有及透過家屬權益 | 207,000<br>(附註2)    | 0.06%                |
| 黃錦華  | 實益持有        | 82,000              | 0.02%                |

附註：

1. 該等股份由Brilliant Express International Limited所持有，該公司由胡小聰先生全資擁有。
2. 該等股份中，7,000股股份由盧毓琳先生個人持有，而200,000股股份則由其妻Pang Wai Bing, Cecilia女士持有。

## 董事於證券之權益及淡倉 (續)

### (B) 持有好倉之本公司相關股份 — 購股權

董事於本公司購股權之權益詳情已於下文「購股權計劃」一節披露。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，本公司董事及行政總裁並無持有本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例)之股份或債務證券(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須通知本公司及聯交所(包括按證券及期貨條例條文，董事被當作或被視作持有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所提及之登記；或(c)須依據標準守則須知會本公司及聯交所。

## 主要股東

於二零零九年九月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所保存之登記名冊，下列股東(並非本公司董事或行政總裁)持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶可於本集團任何成員公司股東大會上所有情況下投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

### 持有好倉之本公司普通股

| 姓名   | 身份     | 股份數目       | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|--|--------|------------|----------------------|
| Brilliant Express International Limited (附註) | 直接實益持有 | 92,000,000 | 26.72%               |

附註：本公司之主席及董事胡小聰先生為Brilliant Express International Limited之最終實益持有人，根據證券及期貨條例第XV部，胡小聰先生被視作擁有該等股份之權益，為上文「董事於證券之權益及淡倉」一節所披露者。

除上文所披露者外，據董事所知，概無其他人士持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或紀錄於本公司按證券及期貨條例第336條所保存之登記名冊內之股份或相關股份之權益或淡倉。



## 購股權計劃

為符合證券上市規則第十七章(股份證券—股份期權計劃)之規定，本公司於二零零三年十一月七日採納了已於股東特別大會上批准的購股權計劃。

截至二零零九年九月三十日止六個月之財政期初及期末尚未行使之購股權，以及於期內按購股權計劃而授出、行使、撤銷及失效之購股權之詳情如下：

| 參與者                                | 授出日期       | 行使期                     | 每股行使價<br>港元 | 購股權數目             |          |                  | 於二零零九年<br>九月三十日   |
|------------------------------------|------------|-------------------------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|
|                                    |            |                         |             | 於二零零九年<br>四月一日    | 於期內授出    | 於期內行使            |                   |
| <b>董事</b>                          |            |                         |             |                   |          |                  |                   |
| 胡小聰                                | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | 3,000,000         | -        | -                | 3,000,000         |
|                                    | 23/01/2008 | 23/01/2009 - 22/01/2012 | 1.200       | 800,000           | -        | -                | 800,000           |
|                                    |            |                         |             | <b>3,800,000</b>  |          |                  | <b>3,800,000</b>  |
| 陳小平                                | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | <b>500,000</b>    | -        | -                | <b>500,000</b>    |
| 陳元壽                                | 18/12/2003 | 18/12/2004 - 17/12/2014 | 0.106       | 3,305,000         | -        | 3,305,000        | -                 |
|                                    | 18/12/2003 | 18/12/2005 - 17/12/2015 | 0.106       | 3,305,000         | -        | -                | 3,305,000         |
|                                    | 16/04/2007 | 01/11/2007 - 31/10/2010 | 0.177       | 3,305,000         | -        | -                | 3,305,000         |
|                                    | 16/04/2007 | 01/11/2008 - 31/10/2011 | 0.177       | 3,305,000         | -        | -                | 3,305,000         |
|                                    | 16/04/2007 | 01/11/2009 - 31/10/2012 | 0.177       | 3,305,000         | -        | -                | 3,305,000         |
|                                    | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | 200,000           | -        | -                | 200,000           |
|                                    |            |                         |             | <b>16,725,000</b> |          |                  | <b>13,420,000</b> |
| Eduard William Rudolf Helmuth WILL | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | <b>200,000</b>    | -        | -                | <b>200,000</b>    |
| 盧毓琳                                | 18/12/2003 | 18/12/2004 - 17/12/2014 | 0.106       | 323,000           | -        | -                | 323,000           |
|                                    | 18/12/2003 | 18/12/2005 - 17/12/2015 | 0.106       | 330,000           | -        | -                | 330,000           |
|                                    | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | 200,000           | -        | -                | 200,000           |
|                                    |            |                         |             | <b>853,000</b>    |          |                  | <b>853,000</b>    |
| 黃錦華                                | 18/12/2003 | 18/12/2005 - 17/12/2015 | 0.106       | 330,000           | -        | -                | 330,000           |
|                                    | 23/01/2008 | 23/01/2008 - 22/01/2011 | 1.200       | 200,000           | -        | -                | 200,000           |
|                                    |            |                         |             | <b>530,000</b>    |          |                  | <b>530,000</b>    |
| <b>總數</b>                          |            |                         |             | <b>22,608,000</b> | <b>-</b> | <b>3,305,000</b> | <b>19,303,000</b> |

期內並無購股權按本公司的購股權計劃被撤銷或被終止。

## 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，其中包括審閱截至二零零九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。

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」）。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

本公司已採納證券上市規則附錄十所載之標準守則，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

於截至二零零九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  
東南國際集團有限公司  
胡小聰  
主席

香港，二零零九年十一月二十七日

於本報告日期，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。