

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及去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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務			
營業額	3	—	—
已售出存貨成本		—	—
毛利／(毛損)		—	—
其他收入		180	385
銷售及分銷成本		(1)	(6)
行政開支		(8,436)	(5,131)
出售附屬公司之收益	4	—	2,874
經營虧損	5	(8,257)	(1,878)
融資費用	6	(1,680)	(1,648)
除稅前虧損		(9,937)	(3,526)
稅項	7	—	(3)
持續經營業務之本期虧損		(9,937)	(3,529)
已終止經營業務之本期虧損	8	—	(253)
本期虧損		(9,937)	(3,782)

* 僅供識別

未經審核簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他全面(虧損)/收入：			
換算匯兌之差額		(1)	(157)
可供出售金融資產之公平值變動		<u>252</u>	<u>1,885</u>
本期其他全面收入		<u>251</u>	<u>1,728</u>
本期總全面虧損		<u>(9,686)</u>	<u>(2,054)</u>
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		<u>(9,937)</u>	<u>(3,782)</u>
應佔總全面虧損：			
本公司擁有人		<u>(9,686)</u>	<u>(2,054)</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			
持續經營業務：			
基本及攤薄 (港仙)	9	<u>(2.89)</u>	<u>(1.03)</u>
已終止經營業務：			
基本及攤薄 (港仙)	9	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		767	947
可供出售金融資產		5,940	5,688
非流動資產總額		6,707	6,635
流動資產			
持至到期投資		780	780
待售物業		22,182	22,182
貿易及其他應收款項	10	2,193	2,381
可退回稅項		195	191
現金及現金等值項目		73,122	82,272
流動資產總額		98,472	107,806
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	2,883	3,279
可換股債券		1,015	1,700
流動負債總額		3,898	4,979
流動資產淨值		94,574	102,827
總資產減流動負債		101,281	109,462
非流動負債			
可換股債券		65,879	64,374
資產淨值		35,402	45,088
權益			
本公司股本擁有人應佔權益：			
股本		34,433	34,433
儲備		969	10,655
權益總額		35,402	45,088

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二零一零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二零一零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二零一零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)	於二零零八年及二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表

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

營業額指於截至二零一零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

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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	綜合 千港元
分類收入			
對外收入	—	—	—
總額	—	—	—
分部業績	(1)	(512)	(513)
其他收入			89
其他支出			(7,833)
融資費用			(1,680)
除稅前虧損			(9,937)
稅項			—
本期虧損			(9,937)

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 營業額及分類資料 (續)

(a) 營運分部 (續)

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	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	酒類 千港元	
分類收入					
對外收入	—	—	—	30	30
總額	—	—	—	30	30
分部業績	11	(296)	(285)	(253)	(538)
其他收入					3,051
其他支出					(4,644)
融資費用					(1,648)
除稅前虧損					(3,779)
稅項					(3)
本期虧損					(3,782)

(b) 分類資產及負債

於二零一零年九月三十日

	資料儲存 媒體產品 及有關設備 千港元	待售物業 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	49	65,177	65,226
未予分配之資產			39,953
資產總額			105,179
負債			
分類負債	289	1,215	1,504
未予分配之負債			68,273
負債總額			69,777

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 營業額及分類資料 (續)

(b) 分類資產及負債 (續)

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	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	酒類 千港元	
資產					
分類資產	418	65,716	66,134	—	66,134
未予分配之資產					48,307
資產總額					114,441
負債					
分類負債	289	1,151	1,440	—	1,440
未予分配之負債					67,913
負債總額					69,353

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「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。

出售附屬公司之收益淨額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
代價	—	1,600
南悅國際集團相關之負債淨額	—	2,233
	—	3,833
其他費用	—	(959)
出售收益淨額	—	2,874

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
已計入：		
利息收入	21	207
投資收入	72	88
出售附屬公司之收益	—	2,874
已扣除：		
折舊	180	182
換算匯兌之差額	—	268
經營租賃租金	1,063	1,056
捐款	—	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	1,172	1,355
— 退休福利計劃供款	66	65

6. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
可換股債券之利息開支	1,677	1,638
其他	3	10
總額	1,680	1,648

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	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	—	3
總額	—	3

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

8. 已終止經營業務之本期虧損

如附註4所披露，本集團已於二零零九年五月完成出售南悅國際集團。本集團於上述出售後，其酒類業務的營運已告終止。已終止經營業務於二零零九年同期之虧損即為酒類業務營運之虧損。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	—	30
已售出存貨成本	—	—
毛利	—	30
其他收入	—	—
銷售及分銷成本	—	(5)
行政開支	—	(278)
經營虧損	—	(253)
融資費用	—	—
除稅前虧損	—	(253)
稅項	—	—
已終止經營業務之本期虧損	—	(253)

9. 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9,937,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：虧損約3,782,000港元，包括持續經營業務之虧損約3,529,000港元及已終止經營業務之虧損約253,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數344,325,880(截至二零零九年九月三十日止六個月：342,673,380)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)

10. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	2,112	2,135
減：減值撥備	(796)	(796)
貿易應收款項，扣除撥備	1,316	1,339
按金及其他應收款項	645	648
所承擔之最高信貸風險 預付款項	1,961	1,987
	232	394
	2,193	2,381

本集團設有已定信貸政策。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 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
超過3個月	2,112	2,135

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 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
人民幣	1,420	1,461
港元	773	920
	2,193	2,381

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

11. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	492	498
其他應付款項及應計費用	<u>2,391</u>	<u>2,781</u>
	<u>2,883</u>	<u>3,279</u>

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
超過3個月	<u>492</u>	<u>498</u>

貿易及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
人民幣	1,222	1,248
港元	<u>1,661</u>	<u>2,031</u>
	<u>2,883</u>	<u>3,279</u>

12. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零一零年十一月二十三日獲董事會批准。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零九年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零一零年九月三十日止的六個月，本集團並無錄得營業額(截至二零零九年九月三十日止六個月：持續經營業務並無營業額，來自已終止經營業務的營業額則為30,000港元)。回顧期內，本公司擁有人應佔虧損約為9,937,000港元，即每股虧損2.89港仙(截至二零零九年九月三十日止六個月：虧損為3,782,000港元，即每股虧損為1.03港仙)。本集團於本期的行政費用增加至約8,436,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：5,131,000港元)。有關費用的增加主要是由於要為可能投資項目進行可行性研究，因而產生的專業、顧問、盡職審查及其他相關費用的開支，同時亦加劇了期內的虧損。

業務回顧及展望

於截至二零一零年九月三十日止六個月內，本集團實際上只餘下物業發展及投資的營運作為其核心業務；但為了方便分析的原故，集團仍將業務分作兩類可報告分部：即待售物業，以及資料儲存媒體產品及有關設備。

本集團經營的物業發展及投資業務於回顧期內並沒有多大進展。集團繼續持有於中華人民共和國(「中國」)的物業發展項目的已落成物業，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，惟期內並無售出任何有關物業(截至二零零九年九月三十日止六個月：無)。至於出租位於山東鄒平的部分未售出商貿物業則為集團帶來約88,000港元的租金收入(截至二零零九年九月三十日止六個月：73,000港元)，並已計入其他收入內。

誠如過往年報及中期報告所提述，管理層一直積極尋求投資商機以建構更鞏固及持久的業務組合，期望以平穩及可持續的步伐，帶領集團邁向新的發展。於回顧期內，管理層仍著手於一項具有潛質的中國投資項目，並已與潛在賣家進入認真的商討與談判。與潛在賣家的有關談判於回顧期之後仍在繼續進行。在不損及本公司利益的前提下，管理層會致力盡快落實該項交易。長遠而言，管理層相信若本集團能從事有關的新業務，將可讓集團收入變得多元化及為股東帶來回報。本公司會就其業務發展在適當時作出公佈。

流動資金及財務資源

本集團於二零一零年九月三十日之現金及銀行結餘約為73,122,000港元，而二零一零年三月三十一日則約為82,272,000港元。於報告期末，本集團之總借貸即可換股債券之負債部分賬面值約為66,894,000港元(二零一零年三月三十一日：66,074,000港元)。

本集團於期內主要以港元及人民幣經營業務，所以大部分交易均以港元及人民幣作為貨幣單位並以此結算。因此，本集團並沒有作出任何安排以對沖外匯風險。

本集團於二零一零年九月三十日之股東權益約為35,402,000港元(二零一零年三月三十一日：45,088,000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，於二零一零年九月三十日約為189%，而二零一零年三月三十一日則為147%。

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。行使有關購股權為集團帶來約584,985港元之收益。

收購附屬公司

於二零一零年七月七日，本公司以1港元之代價，向豐匯能源(控股)有限公司(一家由本公司主席及執行董事胡小聰先生實益持有之私人公司)收購了豐匯礦業投資有限公司(「豐匯礦業」，一家於香港註冊之公司)的全部股份權益。豐匯礦業自成立至今仍沒有開展業務，除持有卓潤國際投資有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊之公司)之全部股份權益外，並未擁有其他資產。於上述股權轉讓完成後，豐匯礦業及卓潤國際投資有限公司(透過豐匯礦業)成為了本公司的全資附屬公司。有關附屬公司擬作為本公司將來的可能投資的工具。

僱員資料

於二零一零年九月三十日，本集團於香港及中國之僱員總數約為19名(二零一零年三月三十一日：19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(二零一零年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團並無未清償之資本承擔(二零一零年三月三十一日：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(二零一零年三月三十一日：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。

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的中國最高人民法院提出再審申請。於有關的兩年期限內，及直至本報告日，本公司並不知悉任何顯示上述案件再審的可能。

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，並討論內部監管及財務匯報等事項，其中包括審閱截至二零一零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的標準守則（「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

於截至二零一零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

載有上市規則規定之所有適用資料之截至二零一零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，二零一零年十一月二十三日

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。