

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	732	710
已售出物業成本		(354)	(589)
毛利		378	121
其他收入		1,074	831
銷售及分銷成本		(14)	(10)
行政開支		(8,095)	(6,860)
經營虧損	4	(6,657)	(5,918)
融資費用	5	(1,580)	(1,691)
除稅前虧損		(8,237)	(7,609)
稅項	6(a)	(3)	(12)
本期虧損		<u>(8,240)</u>	<u>(7,621)</u>

* 僅供識別

未經審核簡明綜合全面收益表 (續)
截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他全面(虧損)/收入：			
換算匯兌之差額		451	(1)
可供出售金融資產之公平值變動		(991)	(2,177)
本期其他全面虧損		<u>(540)</u>	<u>(2,178)</u>
本期總全面虧損		<u>(8,780)</u>	<u>(9,799)</u>
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		<u>(8,240)</u>	<u>(7,621)</u>
應佔總全面虧損：			
本公司擁有人		<u>(8,780)</u>	<u>(9,799)</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>(2.35)</u>	<u>(2.19)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		60	238
商譽		—	—
可供出售金融資產		3,490	4,481
非流動資產總額		3,550	4,719
流動資產			
持至到期投資		780	780
待售物業		22,318	22,435
貿易及其他應收款項	8	2,290	1,757
預付稅項	6(b)	209	210
現金及現金等值項目		48,087	56,597
流動資產總額		73,684	81,779
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	2,146	3,186
可換股債券	10	2,040	2,040
流動負債總額		4,186	5,226
流動資產淨值		69,498	76,553
總資產減流動負債		73,048	81,272
非流動負債			
可換股債券		61,585	61,029
資產淨值		11,463	20,243
權益			
本公司股本擁有人應佔權益：			
股本		35,126	35,126
儲備		(23,663)	(14,883)
權益總額		11,463	20,243

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乃以港元（「港元」）列值，除另有說明者外，所有價值均湊整至最接近之千港元之整數。

此未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至二零一二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二零一二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二零一二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

香港會計準則第12號（經修訂）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號（經修訂）	財務工具：披露－財務資產轉讓

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，認為採納修訂對本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

營業額指截至二零一二年九月三十日止六個月內出售貨品予對外客戶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，非流動資產包括於中國的物業、廠房及設備之賬面值約為60,000港元(二零一二年三月三十一日：80,000港元)而於香港的非流動資產之賬面值為零(二零一二年三月三十一日：158,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已計入：		
利息收入	643	411
投資收入	134	113
已扣除：		
已售出物業成本	354	589
折舊	179	179
經營租賃租金	2,479	1,580
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	14	12
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,930	1,536
— 退休福利計劃供款	98	82

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可換股債券之利息開支	1,578	1,689
其他	2	2
	1,580	1,691

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國企業所得稅		
本期內撥備	<u>3</u>	<u>12</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(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。

附屬公司於中國產生之溢利已根據現有法律、詮釋及有關慣例，按現行中國稅率(企業所得稅率)25%(二零一一年：24%)計算稅項。

b) 於報告期末，本集團有以下(應付)及預付所得稅：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
中國企業所得稅		
應付稅項	(3)	(1)
預付稅項	<u>212</u>	<u>211</u>
	<u>209</u>	<u>210</u>

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8,240,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：虧損7,621,000港元)及已發行股份之加權平均數351,258,880(截至二零一一年九月三十日止六個月：347,953,880)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

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	1,517	1,590
減：減值撥備	(1,517)	(1,590)
貿易應收款項，扣除撥備	—	—
按金及其他應收款項	2,006	1,367
所承擔之最高信貸風險 預付款項	2,006 284	1,367 390
	2,290	1,757

本集團設有既定信貸政策。於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
人民幣	733	78
港元	1,557	1,679
	2,290	1,757

9. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	326	323
其他應付款項及應計費用	1,820	2,863
	2,146	3,186

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 (續)

於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
港元	886	2,140
人民幣	1,260	1,046
	<u>2,146</u>	<u>3,186</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. 可換股債券

所發行之可換股債券已分為負債及權益部分，可換股債券之變動如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
可換股債券之面值	68,000	68,000
權益部分	<u>(5,888)</u>	<u>(5,888)</u>
負債部分		
— 負債部分	62,112	62,112
— 利息開支	<u>1,513</u>	<u>957</u>
總負債部分	<u>63,625</u>	<u>63,069</u>
按下列分析		
— 流動負債	2,040	2,040
— 非流動負債	<u>61,585</u>	<u>61,029</u>
	<u>63,625</u>	<u>63,069</u>

11. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零一二年十一月二十日獲董事會批准。

中期股息

董事已決定不宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於截至二零一二年九月三十日止的六個月內，錄得約732,000港元之營業額(截至二零一一年九月三十日止六個月：710,000港元)，乃來自經營物業業務所得。回顧期內，本公司擁有人應佔虧損稍增至約8,240,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：7,621,000港元)，每股虧損亦相應增加至2.35港仙(截至二零一一年九月三十日止六個月：2.19港仙)。

於二零一二年九月三十日，本集團之未經審核總資產及淨資產分別為77,234,000港元及11,463,000港元(二零一二年三月三十一日：86,498,000港元及20,243,000港元)。本集團之淨資產值減少主要是集團營運所用現金令銀行結餘及現金減少約8,510,000港元所致。

業務回顧及展望

於截至二零一二年九月三十日止的六個月內，本集團仍繼續於中華人民共和國(「中國」)經營物業業務。回顧期內，來自該單一業務的營業額約為732,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：710,000港元)，維持與去年同期的相約水平。有關物業業務的全部交易收入均來自出售上海浦東的泊車位所得；而於回顧期內，所有的車位存貨均已全數售清。集團持有位於山東鄒平之商貿物業於期內並無錄得營業額(截至二零一一年九月三十日止六個月：406,000港元)。於二零一二年九月三十日，本集團尚持有總樓面面積約7,985平方米位於山東鄒平之已落成商貿物業以待出售。一如往年，本集團於回顧期內仍有出租部分位於山東鄒平的商貿物業，因此而錄得約105,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：116,000港元)之租金收入，並已計入其他收入內。

本集團於過去數年一直積極尋找投資機遇，惜尚未達致成效。集團將繼續發掘一切可擴大其收入來源及可讓其業務持續發展的投資機遇。在各項優先考慮事項中，業務發展仍為重點部分，惟本集團會以審慎方法進行。目前，本集團正就若干具潛質的收購項目展開初期探討及進行初步評估。集團期望能以穩健及持久的步伐向前發展。

流動資金及財務資源

本集團於二零一二年九月三十日之現金及銀行結餘約為48,087,000港元，而二零一二年三月三十一日則約為56,597,000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63,625,000港元(二零一二年三月三十一日：63,069,000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。

本集團於二零一二年九月三十日之股東權益約為11,463,000港元(二零一二年三月三十一日：20,243,000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，於二零一二年九月三十日約為555%，而二零一二年三月三十一日則為312%。

資本結構

於二零一二年九月三十日，本公司已發行股本為35,125,888港元(二零一二年三月三十一日：35,125,888港元)，分為351,258,880(二零一二年三月三十一日：351,258,880)股每股面值0.10港元之普通股。

於二零一二年九月三十日，本公司之未償還可換股債券(「可換股債券」)，其本金額為68,000,000港元。可換股債券為本公司發行予一獨立第三方Loyal Delight Group Limited，並於其後經有關雙方根據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批准的修訂契據作出修改。可換股債券到期日因而被延長至二零一六年五月七日(「到期日」)、年息率自二零一一年五月八日起變更為3厘，及換股價調整為每股0.418港元。於到期日前，本公司並無義務贖回可換股債券，除非可換股債券的條款與條件於到期日前遭違反，並且由債券持有人向本公司發出通知要求贖回可換股債券。

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

於二零一二年九月三十日，本集團於香港及中國之僱員總數為23(二零一二年三月三十一日：24)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

於二零一二年九月三十日，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(二零一二年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一二年九月三十日，本集團並無未清償之資本承擔(二零一二年三月三十一日：無)，亦無任何重大之或然負債(二零一二年三月三十一日：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，其中包括審閱截至二零一二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黃錦華先生及盧毓琳先生，以及非執行董事Eduard William Rudolf Helmuth WILL先生。

企業管治守則

除下文披露的偏離外，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守則(由二零一二年四月一日起生效)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。於二零一二年八月七日前，本公司之非執行董事獲委任時並無訂明明確任期，但根據本公司之公司細則第99條，當時三分之一董事(倘人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一董事)須於每屆股東週年大會上輪值退任。盧毓琳先生與黃錦華先生(均為獨立非執行董事)於本公司於二零一二年八月七日舉行之股東週年大會獲選連任後，已各自就其個人服務任期與本公司簽訂為期三年之委聘書，惟仍須根據本公司之公司細則規定輪值退任再重選連任。至於其他的非執行董事，目前仍繼續按本公司之公司細則規定輪值退任再重選連任，若彼等日後於股東週年大會上成功獲選連任，本公司將再行與其簽訂委聘書。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見能有公正的了解。惟本公司於二零一二年八月七日舉行之股東週年大會，兩名獨立非執行董事及一名非執行董事因其他公務或身處海外而未克出席。

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

於截至二零一二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二零一二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(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站 (<http://southeastgroup.todayir.com>)刊登。

承董事會命
東南國際集團有限公司
胡小聰
主席

香港，二零一二年十一月二十日

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。