

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)

截至二零一三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」)截至二零一三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。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	—	732
已售出物業成本		—	(354)
毛利		—	378
其他收入		698	1,074
銷售及分銷成本		(12)	(14)
行政開支		(7,905)	(8,095)
經營虧損	4	(7,219)	(6,657)
融資費用	5	(1,609)	(1,580)
除稅前虧損		(8,828)	(8,237)
稅項	6(a)	—	(3)
本期虧損		(8,828)	(8,240)

* 僅供識別

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他全面(虧損)/收入：			
換算匯兌之差額		703	451
可供出售金融資產之公平值變動		<u>(956)</u>	<u>(991)</u>
本期其他全面虧損		<u>(253)</u>	<u>(540)</u>
本期總全面虧損		<u>(9,081)</u>	<u>(8,780)</u>
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		<u>(8,828)</u>	<u>(8,240)</u>
應佔總全面虧損：			
本公司擁有人		<u>(9,081)</u>	<u>(8,780)</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>(2.51)</u>	<u>(2.35)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		26	39
商譽	8	—	—
可供出售金融資產		2,350	3,306
非流動資產總額		2,376	3,345
流動資產			
持至到期投資		780	780
待售物業		22,500	22,318
貿易及其他應收款項	9	2,936	3,528
現金及現金等值項目		31,667	39,855
流動資產總額		57,883	66,481
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,748	2,815
應付稅項	6(b)	163	165
可換股債券	11	2,040	2,040
流動負債總額		3,951	5,020
流動資產淨值		53,932	61,461
總資產減流動負債		56,308	64,806
非流動負債			
可換股債券	11	62,726	62,143
(負債) / 資產淨值		(6,418)	2,663
股本及儲備			
本公司擁有人應佔(資本虧損) / 權益：			
股本		35,126	35,126
儲備		(41,544)	(32,463)
(虧損) / 權益總額		(6,418)	2,663

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二零一三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，除若干投資（如適合）以公平值計量。

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二零一三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，本集團已採納由香港會計師公會頒佈適用於二零一三年四月一日開始之財政年度之新訂及經修訂香港財務報告準則（「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（經修訂）	財務報告之呈列
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報告
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債

新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大財務影響。

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，認為採納該等香港財務報告準則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

營業額指截至二零一三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華人民共和國(「中國」)進行物業發展。執行董事將該業務視為單一業務分類，故無呈列分類資料。

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為26,000港元(二零一三年三月三十一日：39,000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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已計入：		
利息收入	354	643
投資收入	111	134
租金收入	202	105
已扣除：		
已售出物業成本	—	354
折舊	13	179
經營租賃租金	2,794	2,479
董事酬金		
— 袍金	253	300
— 薪金及津貼	1,260	1,260
— 退休福利計劃供款	15	14
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,937	1,930
— 退休福利計劃供款	90	98

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可換股債券之利息開支	1,606	1,578
其他	3	2
	<u>1,609</u>	<u>1,580</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 稅項

a) 於綜合損益及其他全面收益表中所列之稅項為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國企業所得稅		
本期內撥備	<u>—</u>	<u>3</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(截至二零一二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%(二零一二年：25%)計算稅項。

b) 於報告期末，本集團有以下(應付)及預付所得稅：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
	中國企業所得稅	
應付稅項	(377)	(378)
預付稅項	<u>214</u>	<u>213</u>
應付稅項淨額	<u>(163)</u>	<u>(165)</u>

7. 每股虧損

每股基本虧損按期內擁有人應佔未經審核綜合虧損8,828,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：虧損8,240,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數351,258,880股(截至二零一二年九月三十日止六個月：351,258,880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. 商譽

千港元

成本

於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日
及二零一三年九月三十日

25

累計減值虧損

於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日
及二零一三年九月三十日

(25)

賬面值

於二零一三年九月三十日

於二零一三年三月三十一日

商譽指本集團於二零一零年向關連公司豐匯能源(控股)有限公司收購豐匯礦業投資有限公司之全部權益及其全資附屬公司卓潤國際投資有限公司(統稱「豐匯礦業集團」)之收購成本超出公平淨值之金額。除於中國進行之物業發展外，商譽之賬面值已分配至本集團之現金產生單位(「現金產生單位」)之業務。

相關現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算釐定。就減值測試而言，現金產生單位之可收回金額乃按其公平值減銷售成本或按使用價值計算釐定。本集團管理層所採用之主要假設是按豐匯礦業集團所產生之未來收入釐定。董事認為須為商譽作出全數減值。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	1,191	1,206
減：減值撥備	(1,191)	(1,206)
貿易應收款項，扣除撥備	—	—
按金及其他應收款項	2,736	3,042
所承擔之最高信貸風險 預付款項	2,736 200	3,042 486
	<u>2,936</u>	<u>3,528</u>

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，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。

按發票日期，所有貿易應收款項於減值撥備前之賬齡均超過十二個月。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

9. 貿易及其他應收款項 (續)

貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
港元	1,492	1,768
人民幣	1,444	1,760
	<u>2,936</u>	<u>3,528</u>

10. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	329	326
其他應付款項及應計費用	1,419	2,489
	<u>1,748</u>	<u>2,815</u>

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
人民幣	898	651
港元	850	2,164
	<u>1,748</u>	<u>2,815</u>

按發票日期，所有貿易應付款項之賬齡均超過十二個月。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

11. 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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 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>2,654</u>	<u>2,071</u>
總負債部分	<u>64,766</u>	<u>64,183</u>
按下列分析		
— 流動負債	2,040	2,040
— 非流動負債	<u>62,726</u>	<u>62,143</u>
	<u>64,766</u>	<u>64,183</u>

12. 中期財務報告之批准

此中期財務報告於二零一三年十一月二十二日獲董事會批准。

中期股息

董事會已決定不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一二年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一三年九月三十日止的六個月內，本集團從主要經營業務中並無錄得營業額(截至二零一二年九月三十日止六個月：732,000港元)。回顧期內，本公司擁有人應佔本集團虧損約為8,828,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：8,240,000港元)，每股虧損為2.51港仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：2.35港仙)。

於二零一三年九月三十日，本集團之未經審核總資產及淨負債分別為60,259,000港元及6,418,000港元(二零一三年三月三十一日(經審核)：總資產為69,826,000港元及淨資產為2,663,000港元)。本集團之淨資產值減少，主要是由於現金及銀行結餘減少約8,188,000港元所致，而該等支出則主要用作應付本集團日常營運所需。

業務回顧及展望

於截至二零一三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。惟於回顧期內並無錄得營業額(截至二零一二年九月三十日止六個月：732,000港元)。自去年售出全部泊車位後，本集團僅餘位於中國山東鄒平的已落成商貿物業以待出售，於二零一三年九月三十日，物業存貨的總樓面面積約為7,985平方米。一如以往，本集團於回顧期內繼續出租部分商貿物業，並因此錄得約202,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：105,000港元)之租金收入，並已計入其他收入內。

本集團仍舊積極及謹慎地發掘適合的投資機遇，冀能擴大經營範圍及作多元化的業務發展，以擴大收入來源。本集團繼續按嚴格的準則，選擇具持續發展潛力的投資項目；惟直至目前為止，仍未能就任何合適的項目順利完成交易，因此本集團的業務亦未有重大進展。本集團意識到發展新業務的迫切性，並會盡最大努力捕捉任何機遇作明智而審慎的投資，期望將來能有持續、穩定及健康的業務發展。

流動資金及財務資源

本集團於二零一三年九月三十日之現金及銀行結餘約為31,667,000港元，而二零一三年三月三十一日則約為39,855,000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64,766,000港元(二零一三年三月三十一日：64,183,000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。

本集團於二零一三年九月三十日之資本虧損約為6,418,000港元(二零一三年三月三十一日：本公司擁有人應佔權益2,663,000港元)。

本公司之全資附屬公司——佳益置業發展(上海)有限公司——已承諾透過宣派股息，向本公司提供持續財務支持，讓本公司可以繼續維持其日常營運並在可見未來仍然存續。因此，本公司董事認為本集團將具備充足現金資源以滿足其未來營運資金及財務需求，並可持續經營。

資本結構

於二零一三年九月三十日，本公司已發行股本為35,125,888港元(二零一三年三月三十一日：35,125,888港元)，分為351,258,880(二零一三年三月三十一日：351,258,880)股每股面值0.10港元之普通股。

於二零一三年九月三十日，本公司發行之可換股債券，其未償還之本金額為68,000,000港元(「可換股債券」)。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。修訂後，可換股債券之到期日現為二零一六年五月七日(「到期日」)，年息率為3厘，及換股價為每股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

於二零一三年九月三十日，本集團於香港及中國之僱員總數為23 (二零一三年三月三十一日：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。其他僱員福利包括強積金、醫療保險保障及購股權計劃。

本集團資產之抵押

於二零一三年九月三十日，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 (二零一三年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團並無未清償之資本承擔 (二零一三年三月三十一日：無)，亦無任何重大之或然負債 (二零一三年三月三十一日：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，其中包括審閱截至二零一三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。

企業管治常規

除下文披露的偏離外，本公司於中期內已應用及遵守證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文 (「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。本公司已採取政策，與新委任或獲重選連任的非執行董事簽訂委聘書，訂明其明確任期，惟須受本公司之公司細則所規定於股東週年大會上輪值退任再重選連任的限制。目前，尚餘非執行董事陳元壽先生之委任未有訂明明確任期，但須遵照本公司之公司細則輪值退任再重選連任的規定；若彼日後須按規定輪值退任並獲選連任，本公司對其作重新委任時，將會訂明彼之明確任期。除上述披露者外，本公司所有非執行董事 (包括獨立非執行董事) 之委任均有明確任期，惟仍必須根據本公司之公司細則規定輪值退任再重選連任。

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。惟本公司於二零一三年八月七日舉行之股東週年大會，非執行董事陳元壽先生及獨立非執行董事盧毓琳先生因其他公務而未克出席。

董事之證券交易

本公司已採納證券上市規則附錄十所載之標準守則（「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

於截至二零一三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二零一三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，二零一三年十一月二十二日

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、黃錦華先生及凌傑華先生為獨立非執行董事。