

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

**閣下如**對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已**將名下之東南國際集團有限公司之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### 主要交易

### 出售一家附屬公司之全部股份權益

---

東南國際集團有限公司將於二零零九年五月十一日上午十時正在香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第18至19頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論 閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡速將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥及交回本公司之主要營業地點，地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室，並無論如何不得遲於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年四月二十二日

---

# 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
買賣協議 .....	4
有關出售集團之資料 .....	7
出售之理由及利益 .....	7
所得款項所擬之用途 .....	8
交易對本公司之盈利、資產及負債之影響 .....	8
本集團之財務及貿易前景 .....	9
股東特別大會 .....	9
推薦意見 .....	10
其他資料 .....	10
<b>附錄一 — 財務資料</b> .....	11
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	12
<b>股東特別大會通告</b> .....	18

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理人」	指	余國豪，介紹買方給本公司的中介人
「營業日」	指	香港的銀行公開營業的日子(不包括星期六及星期日)
「本公司」	指	東南國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣協議
「代價」	指	1,600,000港元，即買方應付予本公司(或其於中國的全資附屬公司)的出售總代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	本公司根據買賣協議以出售南悅之全部已發行股本
「出售集團」	指	南悅及其附屬公司
「富獅王」	指	青島富獅王葡萄酒釀造有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，現由南悅及益民分別持有55%及45%的股份權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人之第三方
「最後可行日期」	指	二零零九年四月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	羅成山，買賣協議之買方及為獨立第三方
「買賣協議」	指	本公司與買方於二零零九年三月二十六日就買賣銷售股份訂立的有條件買賣協議
「銷售股份」	指	南悅股本中每股面值為1港元之兩股已發行股份，為南悅之全部已發行股本。該等股份將根據買賣協議，由本公司轉讓至買方或買方指定的受讓人
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准出售、買賣協議及其下擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股份
「股東」	指	本公司股份之登記持有人
「南悅」	指	南悅國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「益民」	指	青島益民葡萄酒廠，為一家於中國成立之國有企業
「港元」	指	香港幣值，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

胡小聰(主席)

陳小平

非執行董事：

陳元壽

Eduard William Rudolf Helmuth WILL

盧毓琳\*

黃錦華\*

David R. PETERSON\*

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港中環

皇后大道中30號

娛樂行8A-B室

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

## 主要交易

### 出售一家附屬公司之全部股份權益

#### 緒言

本公司於二零零九年四月一日公佈，本公司與買方已於二零零九年三月二十六日訂立買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購入代價總值為1,600,000港元的銷售股份。

本通函旨在向股東提供根據上市規則有關出售及本集團之財務資料之進一步資料。本通函同時載有召開股東特別大會通告，藉以考慮及(如適合)批准，其中包括，買賣協議及其下擬進行之交易。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議

日期： 二零零九年三月二十六日

訂約方： (1) 賣方： 本公司

(2) 買方： 羅成山

買方為一名中國公民，其職業為商人。

董事於作出一切合理查詢後，就彼等所了解、知悉及確信，買方為獨立第三方，並且與代理人沒有關連。

買方是透過代理人(為一位香港居民並為獨立第三方)介紹給本公司的。代理人與本公司概無關係，亦無持有本公司的任何股份權益，並且與買方沒有關連。代理人為本公司一名非執行董事陳元壽先生的私人朋友，在本公司就出售物色潛在買家的過程中，獲介紹給本公司。代理人可從本公司獲得自代價中提取的佣金，詳情載於下文「代價」一節。

### 將予出售之資產

本公司同意出售而買方同意購入銷售股份，該等股份為南悅(本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本。根據買賣協議，銷售股份將會轉讓至買方或其指定的受讓人(「受讓人」)。董事於作出一切合理查詢後，就彼等所了解、知悉及確信，買方、受讓人及其實益持有人(如適用)，均為獨立第三方。

### 代價

代價為1,600,000港元，將由買方於二零零九年四月十五日或之前以現金支付予本公司。本公司(或其於中國的全資附屬公司)於收取代價後，會將代價的50%存放於買賣協議雙方同意的一家於中國的銀行的託管戶口內。於完成後，本公司(透過於中國的全資附屬公司)將可提取存放於託管戶口內的資金。

於二零零九年四月十五日，買方已透過本公司於中國的全資附屬公司，向本公司支付1,600,000港元(相等於人民幣1,413,120元)的代價。

---

## 董事會函件

---

倘買賣協議之先決條件未能達成，本公司需要按以下方式退回買方已支付的代價予買方：

- (i) 根據將與該所位於中國的銀行簽署，用以運作上述的託管戶口的託管協議，接受託管的金額（即800,000港元或等值的人民幣）將會償付予買方；及
- (ii) 代價之餘額（即800,000港元或等值的人民幣）將會由本公司退還給買方。

以上代價乃買賣協議之訂約方經公平磋商及考慮各項因素而釐定。尤其考慮的因素包括出售集團現時之財務狀況（詳情載於下文「有關出售集團之資料」一節）；及參考獨立資產評估公司—上海申威資產評估有限公司—就富獅王於二零零八年六月三十日的狀況按繼續經營的基準對其業務作出評估，評估所得其資本虧損值約為人民幣124,736元。

經考慮以上原因及載於下文「出售之理由及利益」一節內所列之理由及好處，董事認為買賣協議之條款及條件及其下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

為協助本公司尋求出售於富獅王的投資的機遇，本公司透過公平磋商與代理人於二零零八年十二月十八日簽訂了代理協議（「代理協議」）。根據代理協議，代理人按交易成功才可收費的原則，可向本公司收取出售銷售股份所得的銷售總額的50%的佣金。代理協議的先決條件為（其中包括）必須獲得股東通過所需決議案，以批准買賣協議及其下擬進行之交易。根據代理協議雙方於二零零九年三月三十日簽訂的補充協議，於完成後並當本公司可自由提取代價（包括以上存放於託管戶口內的800,000港元或等值的人民幣）後的三個營業日內，須向代理人支付800,000港元的佣金。因此，佣金只在代價已變成不可退還後才須支付予代理人。由於銷售股份（屬私人公司之股份）不在公開市場自由買賣，所以並不容易就成功地為銷售股份介紹買家而可收取的佣金比率取得參考資料。鑒於目前環球金融市況不景，以及富獅王本身之財務狀況及經營環境，本公司認為需盡快進行出售，以避免富獅王的情況進一步惡化。出售將可就有關富獅王的問題提供一次性的解決方案。即使出售集團錄得負資產值，惟代理人仍有能力為出售集團覓得一名願意支付相當金額的買家，在此情況下，董事認為佣金比率為合理。經考慮以上因素包括銷售股份缺乏市場流通度，買方所給予的代價及預期的收益，董事認為佣金屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議之先決條件

買賣協議須待以下條件達成後方可作實：

- 一 股東於即將召開之股東特別大會上通過所需決議案，以批准買賣協議及其下擬進行之交易。

若上述條件未能於買賣協議簽訂後的一百個營業日(或訂約方可能議定之較後日期)內全面達成，買賣協議將告終及終止，此後任何一方對另外一方概無義務及責任，惟於終止前已違反買賣協議條款者除外。在此情況下，代價將按載於上文「代價」一節的方式退還予買方。

### 有關富獅王的過渡性安排

根據買賣協議，於買方全數繳付代價後的下一個營業日，由南悅提名的代表將辭去於富獅王之所有職務，並由買方委任其代表以填補該等空缺。屆時富獅王之管理權將移交給買方，買方並於此後擁有富獅王的全部權利權益及承擔其所有的債務義務。倘買賣協議須預告終及終止，及其下擬進行之交易告吹，買方須交還對富獅王的管理權，並須負責自交接日起至還原日期間發生的任何負債及義務。

鑒於買方於二零零九年四月十五日已全數繳付代價，上述有關富獅王的呈辭及委任安排遂於二零零九年四月十六日起生效。

### 完成

買賣協議於上述先決條件達成後第二個營業日(或訂約方可能議定之較後日期，惟不得超過買賣協議之先決條件達成後的二十八個營業日)完成。倘買賣協議所擬進行有關富獅王之管理權移交，及南悅之全部股份權益轉讓的全部所需程序未能於該期間內適當地完成，買賣協議將告終及終止，違約方將需要賠償另一方的任何損失。

於完成時，南悅將不再為本公司之全資附屬公司及本公司不再擁有南悅之任何權益。自此，出售集團(包括富獅王)將不再為本集團的一部份，其財務業績亦會從本集團的綜合賬目解除。



## 董事會函件

於完成出售後，餘下集團(即不包括出售集團)的主要業務為物業發展及投資。根據本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，有關物業業務的營業額約為3,495,000港元，佔本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的總營業額約48.4%；而出售集團的營業額約為2,206,000港元，佔本集團該年度總營業額約30.6%。

### 有關出售集團之資料

南悅為於一九九七年十月三十一日於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其主要資產為於富獅王之投資。富獅王為一家於一九九八年十月十二日於中國註冊成立之中外合資公司，現由南悅及益民分別持有55%及45%的股份權益。富獅王主要業務為於中國從事葡萄酒的生產及分銷。

以下載列根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製的出售集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個財務年度之經審核綜合財務報表內的財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 港元	二零零八年 港元
營業額	9,425,401	<b>2,206,363</b>
除稅前淨(虧損)／溢利	(8,190,314)	<b>26,214</b>
除稅後淨(虧損)／溢利	(8,190,314)	<b>26,214</b>
淨負債	(22,507,420)	<b>(20,419,949)</b>

出售集團於二零零八年三月三十一日之資產總值約為14,306,255港元。

### 出售之理由及利益

於最後可行日期及於出售完成前，本集團主要從事的業務為物業發展及投資，以及葡萄酒生產及營銷。

誠如本集團截至二零零八年九月三十日止六個月的的中期報告所提述，本集團的葡萄酒業務乃由富獅王經營，惟期內表現持續不振。由於需求下降、市場競爭激烈、營運成本高漲及財務資源不足，以致富獅王面對嚴峻的財務困難。參考出售集團的財務狀況，尤其是出售集團的經營虧損及淨負債的程度，董事相信出售集團於中短期內亦難以對本集團的盈利能力作出正面貢獻。

---

## 董事會函件

---

經考慮出售集團之負資產淨值及出售集團之累計虧損（主要由於出售集團過往經營虧損所引致），董事認為根據買賣協議之條款及條件出售南悅之全部已發行股本，並因此變現於富獅王之投資，乃符合本公司及股東之整體利益。於出售后，本公司將可調度資源以開發新的商機，冀能為本集團帶來較好的收入。

根據出售集團截至二零零八年三月三十一日止財務年度之經審核綜合財務報表，當出售完成後，經扣除應付代理人佣金及其他開支，預期本集團可自出售獲得約21,049,000港元之收益，並將於截至二零一零年三月三十一日止財務年度入賬。有關收益是根據(i)買賣協議所訂之代價及(ii)出售集團於綜合賬目解除後可就其淨負債作出回撥而作出估計的。出售實際收益之最終金額須待完成出售，並獲本公司核數師審核後方可作決定。

### 所得款項所擬之用途

出售所得之銷售款項將用作本集團營運資金。

### 交易對本公司之盈利、資產及負債之影響

扣除應付代理人佣金及其他支出後，預計來自出售的淨收益約為630,000港元。除淨銷售收入外，預期本集團於完成出售后，可額外錄得約20,419,000港元的收益，乃根據出售集團截至二零零八年三月三十一日止財務年度之經審核綜合財務報表內所列之資產總值約為14,306,255港元及負債總值約為34,726,204港元之差異而計算。預計總收益約21,049,000港元將於本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合損益表入賬，惟須有待本公司核數師審核及確認。

由於出售集團之財務業績於出售完成後，將不再併入本集團之財務報表內，因此，根據出售集團截至二零零八年三月三十一日止之經審核綜合財務報表估計，本集團之總資產及總負債將會因出售而分別減少約14,306,255港元及約34,726,204港元。

鑒於出售帶給本集團變現於富獅王之投資的機會，讓本集團可調配資源，投入其他有助拓闊收入基礎及增強盈利能力的新業務，董事認為出售將不會對本集團之業務營運及財務狀況造成任何重大不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 本集團之財務及貿易前景

於出售完成後，本集團將終止其生產及銷售酒類產品等業務，但仍將會繼續物業發展及投資的業務，並且會努力嘗試於中國及／或香港物色新商機，以進一步擴展其房地產業務。

為了開拓新的收入來源，本公司不斷地積極尋找投資機會，因此本集團可能會投資於新業務。處於目前全球金融的環境狀況，管理層於挑選投資項目時，會採取審慎的策略及依照嚴格的準則。本集團有充足的現金儲備，可用以把握當前環境下可能出現之任何有盈利前景的業務機會。

### 股東特別大會

根據上市規則第十四章，出售及因此而簽署之買賣協議，及其下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須於股東特別大會經股東批准方可作實。就董事所知，概無股東於出售中擁有重大的權益，因此亦無股東須於股東特別大會就批准出售及因此而簽署之買賣協議，及其下擬進行之交易上放棄投票權。

召開股東特別大會以考慮及酌情通過所載之決議案之通告載於本通函第18至19頁。

本通函隨附有關股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡速將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回本公司之主要營業地點，地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室，並無論如何不得遲於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上，股東所作的任何表決均必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈考慮及酌情通過之決議案將由股東以投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

經考慮以上「出售之理由及利益」一節所載的原因，董事認為出售的條款及其下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合於本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

### 其他資料

敬請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
東南國際集團有限公司  
執行董事  
陳小平  
謹啟

二零零九年四月二十二日

## 1. 債務

於二零零九年三月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後可行日期)，本集團未償還之借款約為73,225,000港元，包括本金額為68,000,000港元之可換股債券及有抵押銀行貸款約為5,225,000港元。

可換股債券為本公司於二零零八年五月七日發行，年利息為2.5厘，於發行日起計滿三週年之日到期。

有抵押銀行貸款為富獅王以其土地及樓宇作抵押的銀行貸款，該土地及樓宇於二零零八年三月三十一日之賬面淨值為8,291,000港元。

除上文所披露及集團內成員公司之間的負債外，於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、定期貸款、已發行但尚未償還以及法定或已增設但尚未發行的債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大承擔或任何重大或然負債。

董事確認自二零零九年三月三十一日至最後可行日期本集團之債務及或然負債並無重大轉變。

## 2. 營運資本

於最後可行日期，經考慮本集團可動用之內部資源，由主要交易所得之淨款項，及撇除不可預見之情況下，本公司董事認為本集團將有充裕之一般營運資金，以應付現時及由本通函日期起計未來十二個月所需。

## 1. 責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關集團的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其他事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事

於最後可行日期，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，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條規定須列入該條例所提及之登記；或(c)須依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之詳情分列如下：

#### (i) 持有好倉之本公司普通股

董事姓名	身份	普通股 股份數目	佔本公司現 已發行股本 百分比
胡小聰	透過受控公司	92,000,000 (附註 1)	26.98%
陳元壽	實益持有	25,582,820	7.50%
盧毓琳	實益持有及 透過家族權益	207,000 (附註 2)	0.06%
黃錦華	實益持有	82,000	0.02%

附註:

- 該等股份由胡小聰先生全資擁有之公司 Brilliant Express International Limited 持有。
- 該等股份中，7,000股股份由盧毓琳先生個人持有，200,000股股份由其妻 Pang Wai Bing, Cecilia女士持有。

## (ii) 持有好倉之本公司相關股份 — 購股權

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	行使期	未行使之購股 權相關股份 之應佔數目	合計 (股份)	應佔本公司 現已發行股本 百分比
胡小聰	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	3,000,000	3,800,000	1.11%
	23/01/2008	1.200	23/01/2009- 22/01/2012	800,000		
陳小平	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	500,000	500,000	0.15%
陳元壽	18/12/2003	0.106	18/12/2004- 17/12/2014	3,305,000	16,725,000	4.90%
	18/12/2003	0.106	18/12/2005- 17/12/2015	3,305,000		
	16/04/2007	0.177	01/11/2007- 31/10/2010	3,305,000		
	16/04/2007	0.177	01/11/2008- 31/10/2011	3,305,000		
	16/04/2007	0.177	01/11/2009- 31/10/2012	3,305,000		
	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	200,000		
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	200,000	200,000	0.06%
盧毓琳	18/12/2003	0.106	18/12/2004- 17/12/2014	323,000	853,000	0.25%
	18/12/2003	0.106	18/12/2005- 17/12/2015	330,000		
	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	200,000		
黃錦華	18/12/2003	0.106	18/12/2005- 17/12/2015	330,000	530,000	0.16%
	23/01/2008	1.200	23/01/2008- 22/01/2011	200,000		

除上文所披露者外，於最後可行日期，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，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條規定須列入該條例所提及之登記；或(c)須依據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

**(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部擁有須予披露之股份之權益或淡倉之人士**

於最後可行日期，下列人士（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其他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10%或以上之權益：

股東姓名	身份	普通股 股份數目	佔本公司 現已發行 股本百分比
Brilliant Express International Limited	直接實益持有	92,000,000 (附註)	26.98%

附註：本公司之主席及董事胡小聰先生（「胡先生」）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，胡先生被視作擁有該等股份之權益，為上文「董事」一節所披露者。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，概無任何人士持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部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其他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10%或以上之權益。



除上文所披露者外，概無本公司董事或擬任董事為於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司作出披露之權益或淡倉之公司之僱員。

- (c) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本公司編製最近期已刊發之經審核賬目之結算日)以來，所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且於本通函日期仍然生效而對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 董事之服務合約

胡小聰先生及陳小平先生已各自與本公司訂立服務合約，該等合約為期三年，自二零零七年十月一日起生效，合約到期後仍然生效，直至任何一方給予另一方三個月事先通知而終止該協議。

除上述披露者外，於最後可行日期，各董事及本集團任何成員公司概無簽訂現有或擬訂中之服務合約。(不包括於一年內期滿或可由公司終止合約時而無須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 4. 競爭性業務

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或其各自之聯繫人士持有對本集團之業務具競爭性或可能會造成競爭之業務之權益。

### 5. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅或針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或索償。

## 6. 重大合約

本公司及其附屬公司於截至及包括最後可行日期止前兩年內訂立任何重大或可屬重大之合約(不包括於日常業務運作中所訂立之合約)如下：

- (a) 於二零零七年七月九日，由東南(山東)置業有限公司(本公司之全資附屬公司)與黃建榮簽訂的補充協議，以修訂以上雙方於二零零六年七月三十一日就本集團出售位於中國山東省鄒平縣之住宅物業發展項目的投資所訂立的合作協議書(「合作協議」)的若干條款，及於二零零八年十二月二十二日因合作協議已全面完成，由合作協議雙方簽訂的終止協議；
- (b) 於二零零八年四月九日，由本公司作為發行人與Loyal Delight Group Limited 作為認購人訂立的認購協議，據此以發行本金額為68,000,000港元，年利息為2.5厘及期三年的可換股債券，及於二零零八年四月十四日由以上訂約方簽訂的補充協議以修訂該認購協議；及
- (c) 本通函所指的買賣協議及與代理人訂立的協議(經修訂)。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，其主要營業地點位於香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室。本公司之香港股份登記及過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 本公司的公司秘書為陳秀芝女士，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

**8. 備查文件**

以下文件由本通函日期起至二零零九年五月十一日(包括該日)之任何星期一至星期五(不包括公眾假期)之一般營業時間內可在本公司總辦事處及主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室)及舉行股東特別大會當日供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本附錄「董事之服務合約」一節所述之服務合約；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之合約；及
- (e) 本通函。

# 股東特別大會通告



## 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)

茲通告東南國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年五月十一日星期一上午十時正於香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議：

- (a) 批准、確認及追認於二零零九年三月二十六日由本公司作為賣方與羅成山作為買方訂立之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以資識別)及其下擬進行之交易(「出售」)，據此以出售及購入兩股南悅國際有限公司(「南悅」，為本公司之全資附屬公司)每股面值1港元之股份(「銷售股份」)，為南悅之全部已發行股本，其代價總值為1,600,000港元(「代價」)；
- (b) 待本公司股東批准出售後，批准、確認及追認於二零零八年十二月十八日本公司與余國豪，以代價之50%為佣金，就為銷售股份覓得買家所訂立之協議(經二零零九年三月三十日之補充協議加以補充)及其下擬進行之交易(其註有「B」及「C」字樣之副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以資識別)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(如需加蓋公司印鑑，則本公司任何兩名董事，或本公司任何一名董事及本公司的秘書，或本公司董事會可能委任之其他該等人士)代表本公司，按其認為有需要或適當之情況下，全權酌情作出一切行動及達成一切之交易、安排及協議，使買賣協議及其下擬進行之交易得以全面執行。」

承董事會命  
東南國際集團有限公司  
公司秘書  
陳秀芝

香港，二零零九年四月二十二日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會及投票之股東均有權委任代表出席及在表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於本大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行8A-B室，方為有效。
3. 股東填妥及遞交代表委任表格後，屆時仍可親身出席召開的股東大會或任何續會並於會上投票，在此情況下代表委任表格將被視作撤銷。
4. 倘超過一名聯名註冊持有人出席大會，則在本公司股東名冊中就該等股份排名最先之人士作出之投票(不論親身或透過委派代表)方獲接納，而其他聯名持有人作出之投票將不予接納。

於本通告日，本公司之執行董事為胡小聰先生(主席)及陳小平先生；非執行董事為陳元壽先生及Eduard William Rudolf Helmuth Will先生；獨立非執行董事為盧毓琳先生、黃錦華先生及David R. Peterson先生。