

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分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)

有關建議收購位於深圳之該等物業之 框架協議 及 可能向一間實體支付墊款

於二零一四年二月二十六日(交易時段後)，本公司就建議收購事項與賣方訂立框架協議。該等物業位於深圳市羅湖區，該區為深圳市其中一個發展最為完善之繁華地段。獨立估值師就該等物業所作初步估值約為人民幣400,000,000元(按匯率人民幣1元兌1.28港元計算，相當於約512,000,000港元)。建議收購事項之代價將由賣方與本公司經參考由本公司所委聘獨立估值師就該等物業所評估最終市值後進一步磋商釐定。應賣方要求，本公司將以現金以及由本公司發行代價股份、承兌票據或／及可換股票據之方式償付代價，而其中之現金部分將不少於300,000,000港元。

為撥付建議收購事項所需資金，董事會將積極物色集資機會，包括股權及債務融資(視當時可獲得機會而定)，以籌集足夠資金償付建議收購事項代價之現金部分。

本公司謹此強調，截至本公佈日期止僅已訂立框架協議。框架協議並不構成本公司有關建議收購事項之具約束力承擔，且由於建議收購事項不一定落實進行，股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。建議收購事項一旦落實進行，則根據上市規則可能構成本公司之須予公佈交易。本公司將於適當時候就建議收購事項另行刊發公佈。

* 僅供識別

本公佈乃根據上市規則第13.09條及第13.13條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)刊發。

框架協議

於二零一四年二月二十六日(交易時段後)，本公司就建議收購事項與賣方訂立框架協議。賣方為中國居民，並為一名商人。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其聯繫人士均為獨立第三方。

本公司將予收購之資產為該等物業，有關詳情於下文「有關該等物業之資料」一節內披露。

根據賣方所提供資料，於本公佈日期，該等物業由聯城全資擁有。聯城為於中國成立之有限責任公司，其全部股本權益由賣方持有。重組完成後，該等物業將由賣方全資擁有之一間控股公司持有。

本公司將促使其附屬公司購買而賣方將出售該控股公司(將於重組完成後單獨及全資擁有該等物業)全部權益，惟上述買賣交易有待磋商及簽訂正式協議後方告作實。

建議收購事項之代價將由賣方與本公司經參考由本公司所委聘獨立估值師就該等物業所評估最終市值後進一步磋商釐定。獨立估值師就該等物業所作初步估值約為人民幣400,000,000元(按匯率人民幣1元兌1.28港元計算，相當於約512,000,000港元)。應賣方要求，本公司將以現金以及由本公司發行代價股份、承兌票據或／及可換股票據之方式償付代價，而其中之現金部分將不少於300,000,000港元。

為撥付建議收購事項所需資金，董事會將積極物色集資機會，包括股權及債務融資(視當時可獲得機會而定)，以籌集足夠資金償付建議收購事項代價之現金部分。

框架協議之主要條款

正式協議須待達成(其中包括)以下條件，方告作實：

- (i) 完成盡職審查報告，並獲本公司全權酌情信納；
- (ii) (如有規定)股東根據上市規則批准正式協議及建議收購事項；及

(iii) 本公司或賣方就訂立及執行正式協議及建議收購事項，取得所需之任何相關政府機關或香港及中國其他相關監管機構或任何第三方之所有同意或批准。

本公司有權就聯城及／或控股公司及／或該等物業進行盡職審查及調查，包括但不限於重組是否完整。賣方須與本公司合作，協助進行有關盡職審查，即時應本公司要求提供所有文件及資料以進行盡職審查。賣方承諾，於訂立框架協議前或據此提供予本公司之所有有關文件及資料於所有重大方面均屬準確完備，且真實而公平地反映聯城及／或控股公司及／或該等物業(視適用情況而定)於其各自相關日期之事務狀況。

於截止日期或之前就該等物業完成初步盡職審查(獲本公司酌情信納)後，本公司將向賣方支付誠意金22,000,000港元。倘(i)未能於截止日期或之前訂立正式協議；或(ii)已訂立正式協議，惟因任何原因未能完成建議收購事項；或(iii)框架協議因任何原因被終止，則會即時向本公司退還誠意金(如已支付)。倘已訂立正式協議，且正式協議訂約各方擬完成建議收購事項，誠意金將被視為代價付款一部分，並根據正式協議處理。

誠意金金額超過本公司資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)之8%，故根據上市規則第13.13條構成向一間實體支付墊款。

基於本公司就建議收購事項投入時間及人員以及承擔開支，賣方將向本公司授出獨家權，可於獨家期內籌集足夠資金償付代價之現金部分，並就建議收購事項落實正式協議。於獨家期內，賣方同意並向本公司承諾，其將不會且將促使其附屬公司及所控制其他公司不會就有意出售(無論直接或間接)該等物業全部或部分直接或間接發起或進一步接洽、考慮接納或與任何其他人士討論或磋商。

倘未能於截止日期(可由框架協議訂約各方互相書面協定進一步延長三個月)前訂立正式協議，框架協議將自動失效，而訂約各方概毋須就框架協議所產生或據此對另一方承擔任何責任，惟先前違反協議則除外。

本公司及賣方明白及同意，除有關代價、盡職審查、誠意金、獨家期、無披露事項、約束力、截止日期、替代及監管法例及司法權(於簽立框架協議後具約束力及可予執行)之條款外，框架協議並不擬且不會對訂約各方構成具法律約束力責任。為免疑慮，框架協議概不會對訂約各方構成進行建議收購事項及／或訂立正式協議之任何責任。

有關該等物業之資料

根據賣方所提供資料，有關該等物業之資料載列如下：

地址	面積	用途
中國廣東省深圳市羅湖區 春風路2010至2020號	約15,000平方米	商業用途
中國廣東省深圳市羅湖區 向西路2至16號	約4,400平方米	商住用途

該等物業為位於深圳市羅湖區之多用途商住物業，羅湖區為深圳市其中一個發展最為完善之繁華地段。

進行建議收購事項之原因

本集團主要從事物業發展及投資業務。繼全部停車位於截至二零一三年三月三十一日止財政年度售出後，於二零一三年九月三十日，本集團仍持有位於中國山東省鄒平縣總建築面積7,985平方米之已落成待售商貿物業。因此，本集團一直積極而審慎地物色適當投資機會，擴大其業務範疇並發展多元化業務，藉以擴大其收入來源。

董事會注意到深圳市商住物業市場呈增長趨勢，相信該市場於未來數年將有穩健增長。建議收購事項為本集團提供機會投資於深圳市物業市場，並為本集團持續發展賺取收入。因此，董事認為，訂立框架協議符合本公司及股東整體利益。

本公司謹此強調，截至本公佈日期止僅已訂立框架協議。框架協議並不構成本公司有關建議收購事項之具約束力承擔，且由於建議收購事項不一定落實進行，股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。建議收購事項一旦落實進行，則根據上市規則可能構成本公司之須予公佈交易。本公司將於適當時候就建議收購事項另行刊發公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東南國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義，「關連」一詞亦將據此詮釋
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	本公司應付賣方之誠意金22,000,000港元，受限於框架協議之條款及條件
「獨家期」	指	自框架協議日期起計三個月期間(除非框架協議訂約各方以書面方式同意撤銷磋商)，獨家期之最後一日將為截止日期(可由框架協議訂約各方互相書面協定進一步延長三個月)
「正式協議」	指	就建議收購事項將訂立之正式買賣協議
「框架協議」	指	本公司與賣方就建議收購事項所訂立日期為二零一四年二月二十六日之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「聯城」	指	深圳市聯城地產發展有限公司，於中國成立之有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	自框架協議日期起計第三個月之最後一日當日(截止日期可由框架協議訂約各方互相書面協定進一步延長三個月)

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國深圳市之若干物業
「建議收購事項」	指	本公司建議收購該等物業
「重組」	指	賣方將促使進行之內部企業重組，於重組完成後，該等物業將由賣方全資擁有之控股公司持有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「賣方」	指	Liu Shu先生
「%」	指	百分比

承董事會命
東南國際集團有限公司
執行董事兼副主席
莫偉賢

香港，二零一四年二月二十六日

於本公佈日期，董事會成員如下：余勝明先生(主席)、莫偉賢先生(副主席)及陳志遠先生為執行董事；陳小平先生為非執行董事；吳國偉先生、李智華先生及凌傑華先生為獨立非執行董事。

本公佈之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。