

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。

本公佈僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



# 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)

## 公佈

建議按於記錄日期每持有一股現有股份  
獲發八股供股股份之基準，  
以每股供股股份0.1港元進行供股  
及  
更改每手買賣單位

本公司財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

供股包銷商



金利豐證券有限公司

### 建議供股

本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發八(8)股供股股份之基準，以供股方式按每股供股股份0.1港元之認購價向合資格股東發行2,919,647,040股供股股份，以籌集約292,000,000港元(扣除開支前)。

在承諾及包銷協議之條款及條件的規限下，供股股份將由包銷商全數包銷，有關詳情載於本公佈「包銷協議」一節。

供股之估計所得款項淨額將約為283,000,000港元。預期供股所得款項將主要用作發展本集團之業務，詳情載於本公佈「進行供股之理由及裨益以及所得款項擬定用途」一段。

本公司將向聯交所申請批准供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)上市及買賣。

## 更改每手買賣單位

董事會建議，於供股完成後，將股份於聯交所之每手買賣單位由2,000股股份更改為20,000股股份，由二零一四年十月三十一日(星期五)上午九時正起生效。本公司將安排碎股對盤服務，以方便碎股買賣(如有)。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第7.19(6)條，供股須待獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准(而本公司任何控股股東(定義見上市規則)及彼等之聯繫人或(如無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及行政總裁及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成供股)後，方可作實。

於本公佈日期，本公司並無控股股東(定義見上市規則)。因此，Viva Shine(由本公司主席兼執行董事余勝明先生擁有50%，並於92,000,000股股份中擁有權益)及非執行董事陳小平先生(於314,000股股份中擁有權益)將於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股及其項下擬進行之交易的決議案。

供股須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會批准有關決議案後方可作實。本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就供股之條款是否屬公平合理及就此於股東特別大會之投票取向，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就上述事宜向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

載有(其中包括)(i)有關供股進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就供股致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就供股致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於二零一四年九月五日(星期五)或之前寄發予股東。

待(其中包括)供股獲獨立股東於股東特別大會批准後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發章程文件，以及向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考用途)。

## 買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)本公佈「供股之條件」一段所載條件達成後方可作實。特別是，供股須以包銷協議並無遭包銷商根據當中所載條款終止為前提。因此，供股未必一定進行。擬於供股條件達成當日之前出售或購買股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或潛在投資者，將承擔供股未能成為無條件及可能不會進行之風險。股東及潛在投資者於買賣股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 建議供股

#### 發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發八(8)股供股股份
認購價	:	每股面值0.1港元之供股股份作價0.1港元
於本公佈日期之 已發行股份數目	:	364,955,880股股份
供股股份數目	:	2,919,647,040股供股股份(假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)

於本公佈日期，已發行本金總額為68,000,000港元可按兌換價每股兌換股份0.418港元(可予調整)兌換為162,679,425股新股份之可換股債券尚未償還。除可換股債券外，本公司並無任何其他可兌換或交換股份之衍生工具、期權、認股權證及兌換權或其他類似權利。

假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份，供股股份總數為2,919,647,040股，相當於：

- (i) 本公司於本公佈日期之現有已發行股本約800%；及
- (ii) 本公司經發行供股股份擴大之已發行股本約88.89%。

## 承諾

於本公佈日期，主要股東Viva Shine於(i)92,000,000股股份(佔本公司已發行股本約25.21%)；及(ii)可換股債券中擁有權益。根據承諾，Viva Shine已向本公司及包銷商不可撤回地承諾(其中包括)：(i)除現時對92,000,000股股份及可換股債券設置的抵押外，由承諾日期起至記錄日期營業時間結束前任何時間，其將不會出售或兌換可換股債券之全部或任何部分尚未償還本金額；(ii)其將於最後接納時間前接納或促使其聯繫人或代名人接納暫定配發予Viva Shine的736,000,000股供股股份並支付或促使其聯繫人或代名人支付全數股款；(iii)不申請超過第(ii)段所述獲暫定配發的供股股份數目的任何供股股份；及(iv)由承諾日期起至記錄日期營業時間結束前，該92,000,000股股份應仍由其實益擁有。

## 認購價

認購價為每股供股股份0.1港元，須於接納及申請時繳足。認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.350港元折讓約71.43%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.359港元折讓約72.14%；及
- (iii) 股份於供股後按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.350港元計算之理論除權價約每股0.128港元折讓約21.88%。

## 釐定認購價之基準

認購價及認購比例之釐定乃經本公司與包銷商公平磋商後由本公司作出的商業決定，主要考慮因素如下：

## **i) 本集團之資本需求**

本集團之業務主要涉及於中國銷售已竣工物業及出租物業以獲取租金收入。誠如本公司日期分別為二零一四年二月二十六日及二零一四年五月二十三日之公佈所披露，本公司就建議收購事項訂立框架協議(經補充協議修訂)。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。建議收購事項之代價將由賣方(「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1.25港元計算，相當於約500,000,000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，而代價之現金部分將不少於300,000,000港元。倘(i)未能於框架協議最終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繼續完成建議收購事項，誠意金將被視為代價付款一部分，並根據正式協議處理。根據框架協議(經二零一四年五月二十三日補充)，框架協議的最終截止日期為二零一四年八月二十五日，本公司已與賣方接洽訂立補充框架協議，以將最終截止日期進一步延長。

為撥付建議收購事項所需資金，董事會已積極物色集資機會，以籌集足夠資金償付建議收購事項代價之現金部分。

## **ii) 本集團之財務狀況**

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得物業銷售之營業額約401,000港元，並錄得約416,000港元之租金收入。於二零一四年三月三十一日，本集團僅有位於中國山東省鄒平的建築面積為7,845平方米的已落成商貿物業。於本公佈日期，年息率為3厘且到期日為二零一六年五月的可換股債券之未償還本金額為68,000,000港元，倘本集團之業務表現無顯著改善，則預期二零一六年五月到期日後將無法悉數償還可換股債券。

於二零一四年三月三十一日，本集團錄得經審核資產淨值約為178,000港元，現金及現金等值項目約為27,150,000港元，因預期本集團之現有業務將無法為本集團產生大量正現金流入，故該等款項保留作本集團之未來行政開支所用。因此，本集團需要新的資金以供其持續發展所用。

### **iii) 股份市值**

於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額分別約820,000港元及730,000港元，以及除稅後淨虧損分別約6,700,000港元及16,860,000港元。本集團之過往財務表現並不理想。自二零一三年十二月起，股份之收市價呈下滑趨勢。

經考慮上述所有因素以及本公佈其他段所載本公司已考慮的其他融資方式，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後就供股發表意見)認為，供股之條款(包括認購價及認購比例)符合本公司及股東之整體利益。

認購價較股份之最近收市價大幅折讓，此乃為了鼓勵合資格股東參與供股並維持彼等於本公司的相應持股量，以及參與本公司的未來增長。此外，如本公司於包銷協議的磋商過程中所表示，鑒於上述因素，為激勵包銷商履行對包銷股份(為供股的重要組成部分)的包銷承諾，認購價較股份之收市價大幅折讓實屬必要。

### **合資格股東**

供股僅適用於合資格股東。本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考)，但不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

為符合供股資格，股東必須：

- (i) 於記錄日期營業時間結束時已登記為本公司股東；及
- (ii) 並非不合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，股份擁有人最遲須於二零一四年九月二十九日(星期一)下午四時三十分前，將任何股份過戶文件連同有關股票交回過戶登記處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號舖，以辦理登記手續。預期按連權基準買賣股份之最後一日為二零一四年九月二十五日(星期四)，而股份將自二零一四年九月二十六日(星期五)起按除權基準買賣。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年九月三十日(星期二)至二零一四年十月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份過戶。

## 海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

為符合上市規則之必守規定，本公司將就擴大供股範圍至海外股東(如有)之可行性作出查詢。倘董事經考慮法律意見後認為，基於有關地區法例下之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，不向海外股東提呈發售供股股份屬必要或恰當，則海外股東將不得參與供股。與此有關之進一步資料將載於擬於寄發日期寄發予合資格股東之章程文件，當中載列(其中包括)供股詳情。本公司將於寄發日期向不合資格股東寄發供股章程(不包括任何暫定配額通知書及額外申請表格)，僅供彼等參考。

倘於扣除開支後能取得溢價，本公司將會在實際可行情況下，於未繳股款供股股份開始買賣後盡快安排經市場出售原先暫定配發予不合資格股東之未繳股款供股股份。倘有關銷售所得款項扣除開支後超過100港元，則會按比例支付予不合資格股東。100港元或以下之個別款項將予保留並撥歸本公司所有。不合資格股東之任何未售配額連同已暫定配發但不獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份承讓人認購之任何供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格額外申請。

**務請注意，海外股東未必有權參與供股，有關權利須視乎董事根據上市規則第13.36(2)(a)條所作查詢之結果而定。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。**

## 暫定配發基準

暫定配發基準為於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發八(8)股供股股份，即2,919,647,040股供股股份(假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)。合資格股東如欲申請接納全部或任何部分暫定配額，須於最後接納時間前填妥暫定配額通知書並連同所申請供股股份之股款一併提交。

## 零碎供股股份(如有)

根據合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲配發八(8)股供股股份的暫定配發基準，供股將不會產生供股股份之零碎配額。

## 申請額外供股股份

合資格股東可透過額外申請方式，就不合資格股東之供股股份之任何未售配額及任何暫定配發但未獲接納之供股股份提出申請。

只有合資格股東可申請額外供股股份，且額外供股股份之申請人須於最後接納時間前按照額外申請表格印備之指示將其填妥，並連同所申請額外供股股份之獨立股款一併提交。董事將在切實可行情況下根據下列原則，按公平公正之基準酌情分配額外供股股份：

1. 視乎額外供股股份可滿足所有有關申請之充足情況，對少於一手供股股份買賣單位提出申請，而董事認為有關申請乃用以補足所持碎股至完整買賣單位，且有關申請並非旨在濫用此機制者，將獲優先考慮；及
2. 視乎根據上文第(1)項原則作出分配後額外供股股份之充足情況，任何餘下額外供股股份將參考合資格股東所申請之額外供股股份數目以滑準法向彼等分配(即申請較少數目供股股份之合資格股東所獲分配之額外供股股份佔其申請數目之百分比比較高；而申請較多數目供股股份之合資格股東所獲分配之額外供股股份佔其申請數目之百分比比較低)，董事可酌情作出調整使之為完整買賣單位。

本公司如發現若干額外申請可能意圖濫用上文第(1)項原則下之機制，董事會保留權利酌情拒絕彼等認為意在濫用補足碎股機制之任何額外申請，而其他申請不會受此影響，並將根據上文第(1)及(2)項原則作出分配。

由代名人公司(包括香港結算)持有本身股份之投資者須注意，董事會將按照本公司股東名冊所示名稱將代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視作上述有關分配額外供股股份之補足碎股安排下之單一股東。因此，股東須注意，上述有關分配額外供股股份之安排不適用於透過登記代名人持有股份之個人實益擁有人。倘投資者之股份乃由代名人公司持有，建議彼等考慮是否擬於記錄日期前安排將有關股份以本身之名義登記。股東及投資者如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

由代名人(包括香港結算)持有股份並有意以本身名義登記於本公司股東名冊之投資者，必須於二零一四年九月二十九日(星期一)下午四時三十分前，將一切所需文件交回過戶登記處，以完成相關登記手續。



## **供股股份之地位**

供股股份一經繳足股款、配發及發行後，彼此之間及與當時已發行之現有股份將在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份持有人將有權收取配發繳足股款供股股份當日之後宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

## **供股股份之股票**

待供股之條件達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期於二零一四年十月三十日(星期四)或之前以平郵寄發予相關人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## **供股之退款支票**

全部或部分未獲接納之額外供股股份申請之退款支票(如有)預期於二零一四年十月三十日(星期四)或之前以平郵寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## **上市申請**

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股項下將予發行及配發之供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)上市及買賣。

本公司概無任何部分證券在任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

待供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)獲准在聯交所上市及買賣後，供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)各自於聯交所開始買賣當日或香港結算決定之其他日期在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統之活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司將作出所有必要安排以令供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)獲納入中央結算系統內。

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊之未繳股款及繳足股款供股股份(均按建議的每手新買賣單位20,000股進行)須繳納印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或香港任何其他適用收費及費用。

## 供股之條件

供股須待以下條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，方可作實：

- (i) 董事會通過一切所需決議案以批准包銷協議(包括供股及其項下擬進行之交易)；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准包銷協議以及供股及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行供股股份)；
- (iii) 於寄發日期前向聯交所及香港公司註冊處處長送呈各章程文件之副本，以獲取授權及進行登記存檔，並於其他方面遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例之規定；
- (iv) 向合資格股東寄發章程文件；
- (v) 本公司遵守及履行包銷協議之條款項下若干承諾及責任；
- (vi) 於供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)在聯交所買賣首日前聯交所上市委員會批准或同意批准(倘獲配發)供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (vii) 股份於交收日期前任何時間維持在聯交所上市，且股份之上市並無遭撤回或並無暫停股份買賣超過五個交易日之連續期間；
- (viii) 包銷協議概無遭包銷商根據當中所載條款而終止；及
- (ix) Viva Shine自不可撤回承諾日期起直至最後接納時間止遵守其給予本公司及包銷商之不可撤回承諾項下之承諾及責任

上文所載條件(除第(v)及(vii)項條件僅可由包銷商豁免外)均不可獲豁免。倘上文第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件未能於寄發日期或之前達成，或倘上文第(v)、(vi)、(vii)、(viii)及(ix)項條件未能於交收日期下午四時正或條件所規定之其他時間及日期(或就各情況而言，包銷商及本公司可能書面協定之較後日期)或之前達成及／或獲包銷商全面或局部豁免(視情況而定)，則包銷協議將告終止，而除任何先前違反情況外，包銷協議訂約各方之所有責任將不再生效及將告終止，且訂約方概不得向任何其他方提出任何申索。

## 包銷協議

- 日期 : 二零一四年八月十一日 (交易時段後)
- 包銷商 : 金利豐證券有限公司
- 供股股份總數 : 2,919,647,040股供股股份 (假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)
- 包銷股份總數 : 2,183,647,040股供股股份 (已計及承諾並假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)，相當於供股股份總數減Viva Shine根據承諾已承諾認購及付款或促使認購及付款之736,000,000股供股股份。
- 包銷佣金 : 本公司應付包銷商之佣金按包銷股份總認購價之2.5%計算。佣金比率乃經本公司與包銷商參考 (其中包括) 供股規模及市場水平後公平磋商而釐定。董事會 (不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後方會就供股發表意見) 認為包銷佣金比率屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

根據包銷協議，包銷商本身認購未獲承購股份之數目不得導致包銷商及其一致行動人士 (定義見收購守則) 於供股完成後持有本公司19.9%以上投票權。包銷商亦須盡最大努力確保由其促使認購未獲承購股份之認購方或分包銷商：(i)均為獨立第三方，且並非與本公司、本公司任何董事或主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人一致行動 (定義見收購守則) 及與彼等概無關連；及(ii)除包銷商本身及其聯繫人外，認購方或分包銷商連同其任何一致行動人士 (定義見收購守則) 概不會於供股完成後持有本公司10.0%或以上投票權。

## 終止包銷協議

倘於交收日期下午四時正前：

- (i) 包銷商全權認為，供股之成功將受下列事項重大不利影響：
  - (a) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規 (或其司法詮釋) 出現任何變動或發生任何其他有關事件 (不論其性質為何)，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況構成重大不利影響，或就供股而言屬重大不利；或
  - (b) 任何地方、國家或國際間發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或情況出現變動 (無論是否在包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部分)，或任何地方、國家或國際間爆發或逐步擴大成戰爭或武裝衝突，或發生可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (c) 任何天災、戰爭、暴動、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (ii) 市場狀況發生任何重大不利變動 (包括但不限於財政或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券買賣被暫停或受限制，且就本條而言，貨幣狀況變動包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變化)，而包銷商全權認為會導致進行供股屬不適宜或不明智；或
- (iii) 供股章程於刊發時載有本公司於本公佈日期前並未公佈或刊發之有關本集團業務前景或狀況或其遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之資料，而包銷商全權認為該等資料於供股完成後對本集團整體屬重大，且可能對供股之成功構成重大不利影響。

包銷商有權於交收日期下午四時正前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於交收日期下午四時正前包銷商得知包銷協議所載任何陳述、保證或承諾遭到任何重大違反，包銷商有權藉發出書面通知取消包銷協議。

包銷商須於交收日期下午四時正前送達任何有關通知。

倘任何包銷商於交收日期下午四時正前發出任何上述通知，則訂約各方於包銷協議項下之責任將即時終止，而除任何先前違反情況外，訂約各方概不得就成本、損失、補償或其他方面向任何其他方提出任何申索。

### 本公司有關供股之股權結構

以下載列本公司緊接供股完成前及緊隨其後之股權結構(假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)：

	於本公佈日期		緊隨供股完成後			
			合資格股東悉數 認購供股股份		合資格股東 (包銷商及 Viva Shine除外) 概無認購供股股份 (附註1及2)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Viva Shine (附註3)	92,000,000	25.21	828,000,000	25.21	828,000,000	25.21
陳小平先生 (附註4)	314,000	0.08	2,826,000	0.08	314,000	0.01
<b>公眾人士：</b>						
包銷商 (附註5)	—	—			2,183,647,040	66.48
其他公眾股東	272,641,880	74.71	2,453,776,920	74.71	272,641,880	8.30
<b>總計</b>	<b>364,955,880</b>	<b>100.00</b>	<b>3,284,602,920</b>	<b>100.00</b>	<b>3,284,602,920</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 上述情況僅供說明用途，出現該等情況之機會不大。
2. 本公司將確保於供股完成後符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。
3. Viva Shine分別由余勝明先生及王國利先生各自持有50%權益。於本公佈日期，Viva Shine亦於本金額為68,000,000港元之可換股債券(可按每股股份0.418港元(可予調整)之價格兌換為最多162,679,425股股份)中擁有權益。因此，本公司主席兼執行董事余勝明先生及王國利先生被視為於Viva Shine持有的股份及可換股債券中擁有權益。92,000,000股股份及可換股債券均已設置股份抵押。

4. 陳小平先生為非執行董事。
5. 根據包銷協議，倘包銷商被要求認購或促使認購未獲承購股份：
  - (i) 包銷商本身認購未獲承購股份之數目不得導致包銷商及其一致行動人士(定義見收購守則)於供股完成後持有本公司19.9%以上投票權；及
  - (ii) 包銷商應盡最大努力確保由其促使認購未獲承購股份之各認購方：(1)均為獨立第三方，且並非與任何董事或主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人一致行動(定義見收購守則)及與彼等概無關連；及(2)除包銷商本身及其聯繫人外，認購方連同其任何一致行動人士(定義見收購守則)概不會於供股完成後持有本公司10.0%或以上投票權。

## 買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

按連權基準買賣股份之最後一日為二零一四年九月二十五日(星期四)。股份將自二零一四年九月二十六日(星期五)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份之買賣預期將於二零一四年十月十日(星期五)至二零一四年十月十四日(星期二)(包括首尾兩日)進行。股東及潛在投資者務請注意，股份及／或未繳股款供股股份將於包銷協議之條件仍未達成期間買賣。倘包銷協議之條件未能達成或包銷協議遭包銷商終止，則供股將不會進行。

由本公佈日期起至二零一四年十月二十八日(星期二)下午四時正(即供股之所有條件必須達成及包銷商終止包銷協議之權利失效之時間及日期)進行之任何股份買賣，以及於二零一四年十月十日(星期五)至二零一四年十月十四日(星期二)(包括首尾兩日)進行之任何未繳股款供股股份買賣將因此承擔供股可能不會進行之風險。因此，股東及潛在投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 進行供股之理由及裨益以及所得款項擬定用途

本集團主要從事物業發展及投資業務。

自截至二零一零年三月三十一日止年度以來，物業銷售一直是本集團的專注重點及唯一收入來源。然而，由於過去數年中國房地產市場出現調整及信貸政策收緊，本集團較難在房地產市場物色到合適的投資機會，故本集團依靠出售手頭現有物業獲得收入。誠如本公司二零一四年年報所載，於二零一四年三月三十一日，繼全部泊車位及已開發之若干商貿物業於過往年度售出後，本集團僅持有位於中國山東省鄒平建築面積約7,845平方米的已落成商貿物業。鑒於以上所述，董事會認為本集團亟需發展新業務，因此本集團一直積極而審慎地物色合適的投資機會。

誠如本公司日期分別為二零一四年二月二十六日及二零一四年五月二十三日之公佈所披露，本公司就可能收購事項訂立框架協議（經補充協議修訂）。建議收購事項下之物業的資料載列如下：

地址	建築面積	現時用途	現時每月租金收入
中國廣東省 深圳市 羅湖區 春風路 2010-2020號 (「第一物業」)	約15,000平方米	商貿	約人民幣650,000元
中國廣東省 深圳市羅湖區 向西路2-16號 (「第二物業」)	約4,400平方米	商貿／住宅	約人民幣300,000元

該等物業為多功能商貿／住宅物業，位於深圳市羅湖區，該區為深圳市發展最為完善之繁華地段之一，建議收購事項乃經董事會審核之投資機會之一，具備優越的地理位置及巨大的發展潛力。

根據賣方所提供的資料，第一物業包括一幢於二零零三年落成的8層高商貿樓宇，總建築面積約15,000平方米，同時亦包括地下62個開放停車位。第二物業包括一幢於一九九一年落成的6層高商貿／住宅樓宇，建築面積約4,400平方米。

根據最新市場統計數據，該地區作商貿用途的樓宇之平均租金收入可達約人民幣70元每平方米，而作住宅用途的樓宇平均可達約人民幣70元至人民幣90元每平方米。誠如賣方告知，目前從該等物業收取的租金收入低於市場平均水平，此乃由於部分現有租戶與賣方有長期租賃關係，且有部分單位為自用。

獨立估值師就該等物業所作初步估值合共約為人民幣400,000,000元（按匯率人民幣1元兌1.25港元計算，相當於約500,000,000港元）。本公司已就該等物業的再開發計劃進行可行性研究，以將該等物業重建／重新裝修成大型多功能商貿／住宅物業以作租賃及／或銷售用途（有關分配比例將按當時的市況釐定），預期該等物業日後將大幅增值。於建議收購事項完成後，本公司預期向銀行／金融機構獲取借貸，以實施上述再開發計劃。

於本公佈日期，本公司並無足夠資源撥付框架協議項下的誠意金22,000,000港元，故於有關建議收購事項的條款及條件磋商上難以取得重大進展。因此，本公司亟需籌集新資金以落實業務擴張及發展。

## 集資方法比較

自訂立框架協議以來，本公司已嘗試向商業銀行及金融機構尋求債務融資。然而，由於(i)本集團並無任何重大資產作抵押；及(ii)將於二零一六年五月到期的可換股債券規模，本公司未能以本公司可接受的條款獲得任何債務融資。鑒於債務融資對本公司並不可行，董事會已考慮可供本集團運用之其他集資方法。在各種不同集資方法中，有鑒於本公佈日期本公司近日之市值約為127,730,000港元，董事著重研究以供股或公開發售方式集資之可行性，因其集資規模較配售新股份為大。此外，供股或公開發售屬於優先性質，讓合資格股東可透過參與而維持彼等各自之持股比例，且不致令本集團承受任何利息負擔。

在供股與公開發售比較下，供股讓參與之合資格股東(a)透過(i)於公開市場(如可供利用)收購額外權益配額；及／或(ii)提交供股股份之超額認購申請，藉以增加於本公司之股權權益，或(b)於公開市場(如可供利用)出售其權益配額以減少其於本公司之股權權益。由於公開發售並不容許買賣權益配額，因此供股為較適合之方式。

## 進行供股之裨益

供股可使本公司加強其資本基礎及流動性而毋須產生利息成本。供股亦將使本公司大幅降低其資本負債比率，從而提高本集團的財政穩健性。經考慮本集團的資本需要、進行供股之裨益及其他集資方式之可行性與比較，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後方會就供股發表意見)認為供股符合本公司及股東的整體利益。

## 所得款項擬定用途

供股之扣除開支前所得款項總額將為約292,000,000港元。本公司將承擔供股之估計開支，包括財務、法律及其他專業顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯費。供股之估計所得款項淨額將為約283,000,000港元。本公司擬將供股之所得款項淨額主要用於本集團之未來發展，包括但不限於支付建議收購事項代價之現金部分，而剩餘所得款項(倘未動用)將用於本集團物色的其他投資機會及／或業務發展及／或用作一般營運資金。



## 獨立股東及合資格股東

建議供股將按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發八(8)股供股股份之基準進行。董事會認為，任何潛在攤薄影響將由以下因素所抵銷：

- 獨立股東有機會透過於股東特別大會投票而表達彼等對供股及包銷協議條款之意見；
- 合資格股東可選擇是否接納供股；
- 合資格股東有機會於市場上變現其認購供股股份之未繳股款權利；
- 供股給予合資格股東機會按比例認購供股股份，以按相較股份過往及當前市價低廉的價格維持彼等各自於本公司之現有持股權益；及
- 選擇悉數接納供股之合資格股東可於供股後維持彼等各自於本公司之現有持股權益。

考慮到以上各項，董事會認為，對合資格股東股權之潛在攤薄影響(僅於彼等不按比例認購供股股份時始出現此情況)屬可接受範圍。

考慮到供股之條款後，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後方會就供股發表意見)認為供股屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。此外，供股亦給予全體合資格股東平等機會參與擴大本公司資本基礎，並讓合資格股東得以按意願維持彼等於本公司之權益比例，以參與本公司之未來發展。**然而，不欲承購彼等有權獲發之供股股份之合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。**

## 本公司於過往十二個月之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前過往十二個月並無進行任何其他集資活動。

## 可換股債券兌換價之可能調整

由於進行供股，根據可換股債券的條款及條件，可換股債券的兌換價或會調整。本公司將指示其核數師或其他會計師行核證可換股債券之調整(如有)，並將就此知會可換股債券持有人有關調整(如有)。本公司將於適當時候就有關調整另行作出公佈。

## 更改每手買賣單位

董事會建議，於供股完成後，將股份於聯交所之每手買賣單位由2,000股股份更改為20,000股股份，由二零一四年十月三十一日(星期五)上午九時正起生效。

為方便碎股買賣(如有)，本公司將於二零一四年十月三十一日(星期五)至二零一四年十一月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)期間安排碎股對盤服務。股東務請注意，買賣股份碎股之對盤乃按盡力基準進行，並不保證可為有關碎股之買賣成功對盤。有關碎股安排之進一步詳情將載於通函。

### 預期時間表

供股及更改每手買賣單位之預期時間表載列如下：

### 預期時間表

事件	二零一四年(香港時間)
預期寄發通函及股東特別大會代表委任表格之日期 .....	九月五日(星期五)
交回股東特別大會代表委任表格之最後時限 (不遲於48小時前) .....	九月二十二日(星期一) 上午十時正
股東特別大會 .....	九月二十四日(星期三) 上午十時正
公佈股東特別大會結果 .....	九月二十四日(星期三)
按連權基準買賣股份之最後一日 .....	九月二十五日(星期四)
按除權基準買賣股份之首日 .....	九月二十六日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格參與供股之最後時限 .....	九月二十九日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 .....	九月三十日(星期二)至 十月六日(星期一)(包括首尾兩日)
記錄日期 .....	十月六日(星期一)
恢復辦理股份過戶登記手續 .....	十月七日(星期二)

## 事件

二零一四年(香港時間)

預期寄發章程文件 .....	十月八日(星期三)
買賣未繳股款供股股份之首日 .....	十月十日(星期五) 上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限.....	十月十四日(星期二) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後一日 .....	十月十七日(星期五) 下午四時正
接納供股股份及支付股款以及 超額申請供股股份及支付股款之最後時限 .....	十月二十二日(星期三) 下午四時正
預期供股成為無條件 .....	十月二十八日(星期二) 下午四時正
公佈供股股份之接納及超額申請結果 .....	十月二十九日(星期三)
預期寄發全部或部分不獲接納之 供股股份超額申請之退款支票 .....	十月三十日(星期四)或之前
預期寄發供股股份股票 .....	十月三十日(星期四)或之前
繳足股款供股股份開始買賣 .....	十月三十一日(星期五) 上午九時正
每手買賣單位由2,000股股份更改為20,000股股份之 生效日期.....	十月三十一日(星期五) 上午九時正
指定經紀商開始於市場上為買賣碎股提供對盤服務 .....	十月三十一日(星期五) 上午九時正
指定經紀商停止於市場上為買賣碎股提供對盤服務 .....	十一月二十一日(星期五) 下午四時正

本公佈內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。上述預期時間表所訂明日期或期限僅供說明用途，可由本公司延後或更改。預期時間表如有任何改動，本公司將於適當時候公佈或知會股東。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第7.19(6)條，供股須待獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准（而本公司任何控股股東（定義見上市規則）及彼等之聯繫人或（如無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）及行政總裁及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成供股）後，方可作實。

於本公佈日期，本公司並無控股股東（定義見上市規則）。因此，Viva Shine（由本公司主席兼執行董事余勝明先生擁有50%，並於92,000,000股股份中擁有權益）及非執行董事陳小平先生（於314,000股股份中擁有權益）將於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股及其項下擬進行之交易的決議案。

供股須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會批准有關決議案後方可作實。本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就供股之條款是否屬公平合理及就此於股東特別大會之投票取向，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就上述事宜向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

載有（其中包括）(i)有關供股進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就供股致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就供股致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄交股東。

待（其中包括）供股獲獨立股東於股東特別大會批准後，本公司將於實際可行情況下盡快向合資格股東寄發章程文件，以及向不合資格股東寄發供股章程（僅供參考用途）。

### 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其日常營業時間開放營業之日（星期六、星期日及公眾假期除外）

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「通函」	指	即將就供股寄發予股東之通函(連同股東特別大會通告)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例
「本公司」	指	東南國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「可換股債券」	指	本公司發行之本金額為六千八百萬港元(68,000,000港元)、年息為三(3)厘之可換股債券，每股兌換股份之兌換價為0.418港元
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	供合資格股東申請額外供股股份所用之申請表格，屬於本公司與包銷商可能協定之慣用格式
「誠意金」	指	本公司應付賣方之22,000,000港元誠意金，受框架協議之條款及條件所規限
「正式協議」	指	就建議收購事項簽訂的正式買賣協議
「框架協議」	指	本公司與賣方就建議收購事項於二零一四年二月二十六日簽訂的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	既無參與包銷協議及供股，亦無於當中擁有權益，且毋須根據上市規則於股東特別大會上就包銷協議及供股放棄投票之股東

「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人且與彼等概無關連之第三方
「最後交易日」	指	二零一四年八月十一日，即包銷協議日期，為聯交所交易日
「最後接納時間」	指	二零一四年十月二十二日(星期三)下午四時正或包銷商與本公司可能書面協定之較後時間或日期，即章程文件所載接納供股股份及支付股款之最後時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事根據本公司法律顧問提供之法律意見認為基於有關地方法律之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向有關股東提呈供股實屬必要或權宜之該等海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊而其於該名冊所示地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	擬就供股向合資格股東發出之可放棄暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零一四年十月八日(星期三)或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，即向合資格股東寄發章程文件或向不合資格股東寄發供股章程僅供參考(視乎情況而定)之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購事項」	指	框架協議項下擬進行之建議收購中國深圳物業之事項
「物業」	指	框架協議項下位於中國深圳之若干物業
「供股章程」	指	將寄發予股東載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零一四年十月六日(星期一)或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，即預期釐定參與供股權利之參考日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處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號舖
「供股」	指	建議根據包銷協議及章程文件所載條款並在其條件規限下，以供股形式向合資格股東發行供股股份供彼等按認購價認購
「供股股份」	指	根據供股發行及配發之2,919,647,040股股份
「交收日期」	指	十月二十八日(星期二)，即最後接納時間後第四個營業日(或由包銷商及本公司可能書面協定之其他日期)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准供股及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「特別事件」	指	於包銷協議日期或之後並於交收日期下午四時正前發生或出現之事件或事項，倘該等事件或事項於包銷協議日期之前發生或出現，則會令包銷協議所載任何保證在任何重大方面屬不真實或不正確
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股面值0.1港元之供股股份作價0.1港元

「收購守則」	指	證監會公司收購及合併守則
「包銷商」	指	金利豐證券有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股包銷安排所訂立日期為二零一四年八月十一日之包銷協議
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議所載條款並在其條件規限下悉數包銷之所有供股股份(Viva Shine將獲暫定配發之供股股份除外)
「未獲承購股份」	指	不獲合資格股東承購之包銷股份
「承諾」	指	Viva Shine向本公司及包銷商所作出日期為二零一四年八月十一日之不可撤回承諾，詳情載於本公佈「承諾」一節
「Viva Shine」	指	Viva Shine Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈日期持有92,000,000股股份及可換股債券
「%」或「百分比」	指	百分比

承董事會命  
**東南國際集團有限公司**  
 執行董事兼主席  
**余勝明**

香港，二零一四年八月十一日

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歧義，概以英文本為準。