

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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)

## 終止主要交易 有關訂立新合作協議書的主要交易 及復牌

茲提述本公司於二零零六年六月三十日就訂立合作協議書的主要交易而作出之公佈及於二零零六年七月二十一日就延遲寄發主要交易通函而作出之公佈。如本公司於二零零六年七月二十一日的公佈所提及，有關投資者於簽訂合作協議書後，建議修改若干條款。由於東南(山東)置業與有關投資者未能按雙方約定，於二零零六年七月三十一日辦公時間屆滿前，就有關投資者的修改合作協議書條款的建議達成一致協定，雙方遂於二零零六年七月三十一日相互作出口頭協議，以終止合作協議書。於二零零六年七月三十一日，當合作協議書終止後及於交易時段過後，東南(山東)置業與新投資者簽訂了新合作協議書，其條款及條件大致上根據合作協議書。根據新合作協議書，東南(山東)置業與新投資者將成立中國合作公司，並各自持有該公司一半的權益，以發展有關物業作住宅用途。待新投資者按新合作協議書規定的付款方式全數繳付人民幣14,100,000元之現金代價給東南(山東)置業，並完成把有關物業的權益由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司後，中國合作公司將有權發展有關物業，並將可享有始後從有關物業所產生的全數利益。當新投資者全數付清人民幣14,100,000元之代價後，東南(山東)置業會將其於中國合作公司的50%權益轉讓給新投資者指定的受讓人。

根據上市規則第14.06(3)條，訂立新合作協議書及其下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，須於股東特別大會經股東批准。一份載有(其中包括)新合作協議書進一步資料、集團資料、有關物業的估值報告、及召開股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

應本公司的要求，本公司之股份於二零零六年八月二日上午九時三十分暫停於聯交所買賣至本公佈刊發為止。本公司已申請其股份恢復於聯交所買賣，由二零零六年八月七日上午九時三十分生效。

茲提述本公司於二零零六年六月三十日就訂立合作協議書的主要交易而作出之公佈及於二零零六年七月二十一日就延遲寄發主要交易通函而作出之公佈。

## 終止合作協議書

如本公司於二零零六年七月二十一日的公佈所提及，有關投資者於簽訂合作協議書後，建議修改若干條款。由於東南(山東)置業與有關投資者未能按雙方約定，於二零零六年七月三十一日辦公時間屆滿前，就有關投資者的修改合作協議書條款的建議達成一致協定，雙方遂於二零零六年七月三十一日相互作出口頭協議，以終止合作協議書。根據合作協議書，東南(山東)置業將不遲於二零零六年八月五日就終止合作協議書一事向有關投資者發出書面通知。現階段，董事並不知悉因終止合作協議書將會帶來任何責任，因此亦不預期合作協議書的任何一方將會被索償。於二零零六年七月三十一日，當合作協議書終止後及於交易時段過後，東南(山東)置業與新投資者簽訂了新合作協議書，其條款及條件大致上根據合作協議書。

根據上市規則第14.37條，本公司須於簽訂新合作協議書(構成本公司一項主要交易)後，申請暫停其股份於聯交所買賣至本公佈刊發為止。但由於新合作協議書可分多份簽訂，而東南(山東)置業與新投資者分別於二零零六年七月三十一日交易時段過後簽訂其各自的一份。東南(山東)置業於二零零六年八月一日上午交易時段才收到由新投資者簽署日期為二零零六年七月三十一日的一份，而本公司於二零零六年八月一日收到東南(山東)置業的傳真件後需進行若干程序核實新合作協議書的簽署；因此，本公司並沒有於二零零六年八月一日申請暫停其股份於聯交所買賣。儘管如此，本公司會檢討其內部監管，以符合上市規則的要求。

## 新合作協議書

**日期：** 二零零六年七月三十一日

### 協議各方：

1. 東南(山東)置業有限公司，於中國註冊成立，並為本公司之全資附屬公司。其主要業務為於中國從事物業發展及投資。
2. 黃建榮先生，為中國公民，董事於作出一切合理查詢後就彼等所了解、知悉及確信為個人及獨立第三者，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連，亦與有關投資者並沒有關連。

## 交易概要

根據新合作協議書，東南(山東)置業與新投資者將成立中國合作公司，並各自持有該公司一半的權益，以發展有關物業作住宅用途。經徵詢當地政府機構，成立中國合作公司可促使有關物業由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司。中國合作公司擬定的註冊資本約為人民幣10,000,000元，而擬定的投資總額約為人民幣40,000,000元。根據新合作協議書，新投資者將全部負責中國合作公司所需的營運資金，而東南(山東)置業則只需將有關物業注資中國合作公司。中國合作公司將由東南(山東)置業與新投資者各自持有一半的權益，雖然合作雙方各

自出資的比例並非按照其股份比例。如以下所述，東南(山東)置業最終會將其於中國合作公司的50%權益轉讓給新投資者指定的受讓人，並將不會承擔中國合作公司發展有關物業的任何風險。董事認為注資安排及股權架構將便於新合作協議書及其下擬進行之交易的執行。

當中國合作公司成立後，有關物業的權益將會由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司。中國合作公司將進行有關物業的發展。根據新合作協議書，新投資者將負責安排發展有關物業所需的資金。除上述者外，根據新合作協議書，東南(山東)置業並沒有作出任何承諾向中國合作公司提供任何資金。待新投資者按新合作協議書規定的付款方式全數繳付人民幣14,100,000元之現金代價給東南(山東)置業，並完成把有關物業的權益由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司後，中國合作公司將有權發展有關物業，並將可享有始後從有關物業所產生的全數利益。當新投資者全數付清人民幣14,100,000元之代價後，東南(山東)置業會將其於中國合作公司的50%權益轉讓給新投資者指定的受讓人。按徵詢當地政府部門的意見所知，東南(山東)置業轉讓其於中國合作公司的50%權益予新投資者指定的受讓人是合法可行的。於新投資者全數付清人民幣14,100,000元之代價前，中國合作公司將由新投資者及東南(山東)置業各自委派的代表共同管理，而其資產(包括公司印章及財務印章)亦會歸彼等監管。在全數付清代價前，此安排均可保障東南(山東)置業的利益。

**代價：** 人民幣14,100,000元，為訂約方經公平磋商，按一般商業條款及參考目前市場情況而釐定。於釐定代價時，董事已考慮鄰近地區類似物業之市場價格、有關物業初步市場價格的估算(惟獨立第三方就有關物業估值的估值報告仍未收到)及合作協議書。

**付款方式：** 新投資者已經或將會按以下方式支付代價予東南(山東)置業：

- (i) 人民幣300,000元之款項已於簽訂新合作協議書時以匯票支付作為訂金；
- (ii) 人民幣6,000,000元之款項將於有關物業的權益由東南(山東)置業完成轉讓至中國合作公司時支付；及
- (iii) 人民幣7,800,000元之餘額將於新投資者取得融資(經由中國合作公司抵押有關物業，而該行為須得到中國合作公司的股東批准)後十天內或自完成有關物業的權益由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司的十個月內(以較早之日期為準)支付。

**先決條件：** 新合作協議書須待以下條件達成後方可完成：

- (a) 訂立新合作協議書及其下擬進行之交易，須待股東於根據上市規則將盡快舉行之股東特別大會上批准；及

- (b) 就成立中國合作公司及有關物業的權益由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司的事宜，分別取得鄒平縣工商行政管理局及鄒平縣國土資源局所有所需的同意及批覆。而按東南(山東)置業徵詢當地政府部門的意見所知，東南(山東)置業轉讓於中國合作公司的50%權益予新投資者指定的受讓人合法可行的。

根據新合作協議書，雖沒有訂明期限屆滿日，但若上述條件在新合作協議書履行過程中未能達成，新合作協議書可予終止，訂約各方不得向另一方提出申索，而東南(山東)置業須退還新投資者繳付之所有訂金(不含利息)。有關物業的權益由東南(山東)置業轉讓至中國合作公司後，東南(山東)置業按照新合作協議書的責任便已完成。東南(山東)置業會協助向鄒平縣工商行政管理局申請轉讓其於中國合作公司的50%權益予新投資者指定的受讓人，但於新合作協議書上並沒有任何條款可讓新投資者按新合作協議書及其下擬進行之交易而轉讓東南(山東)置業於中國合作公司的50%權益予新投資者指定的受讓人時，可能會面對之任何問題而向東南(山東)置業索償。

## 有關物業的資料

有關物業為位於中國山東省鄒平縣鄒平經濟開發區，土地總面積約34,116.96平方米用作發展住宅用途的空置地盤。有關物業為本集團於二零零五年二月二十三日以約人民幣15,292,700元的代價購入的一塊總面積約44,408.96平方米的土地的一部份。當時購入該土地是打算作房地產發展，而該發展項目下的物業交易將屬於本集團在日常業務中進行收益性質的交易。本公司就該收購已分別於二零零五年一月六日及二零零五年二月二十四日的公佈中作出披露。該塊收購之土地因應其不同的用途而獲發兩張契約。因此，於二零零五年五月二十三日，東南(山東)置業獲鄒平縣國土資源局分別發給有關物業作住宅用途及其相鄰10,292平方米作商業用途的土地的土地使用權證。若干商用物業已在該相鄰的土地興建中，由東南(山東)置業進行發展。而有關物業仍沒有動工建設，因此自購入後均並沒有錄得收入或盈利。

於二零零六年三月三十一日，有關物業之經審核賬面淨值約為人民幣11,970,000元。

依據新合作協議書之代價，董事預期交易之收益在未計開支前約為人民幣2,130,000元。

## 訂立新合作協議書之原因

董事認為訂立新合作協議書以變現本集團於有關物業投資之價值，並為本集團日後業務所需提供額外流動資金，乃符合本集團之利益。經考慮新投資者所給予的代價及條款及預期的收益，董事認為新合作協議書的條款及其下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合于公司及股東之整體利益。



## 所得款項之用途

建議交易所得款項之淨額將用作本集團營運資金。

## 一般事項

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事物業發展及投資、生產及銷售資料儲存媒體產品、生產及銷售葡萄酒及其他策略性投資項目。

根據上市規則第14.06(3)條，訂立新合作協議書及其下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，須於股東特別大會經股東批准。就董事所知，概無股東於建議的交易中有重大的權益，因此亦無股東須於股東特別大會就批准新合作協議書及其下擬進行之交易的事項上放棄投票。

一份載有(其中包括)新合作協議書進一步資料、集團資料、有關物業的估值報告、及召開股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

應本公司的要求，本公司之股份於二零零六年八月二日上午九時三十分暫停於聯交所買賣至本公佈刊發為止。本公司已申請其股份恢復於聯交所買賣，由二零零六年八月七日上午九時三十分生效。

## 釋義

「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有限公司，其股份於聯交所上市
「合作協議書」	指	東南(山東)置業與有關投資者於二零零六年六月二十六日簽訂的合作協議書
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「有關投資者」	指	王炳榮先生，為中國公民。董事於作出一切合理查詢後就彼等所了解、知悉及確信為個人及獨立第三者，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新合作協議書」	指	東南(山東)置業與新投資者於二零零六年七月三十一日簽訂的合作協議書
「新投資者」	指	黃建榮先生，為中國公民。董事於作出一切合理查詢後就彼等所了解、知悉及確信為個人及獨立第三者，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連，亦與有關投資者並沒有關連。
「中國」	指	中華人民共和國
「中國合作公司」	指	將於中國山東省鄒平縣註冊以發展有關物業作住宅用途，由東南(山東)置業及新投資者各自持有該公司一半的權益的合作公司
「有關物業」	指	位於中國山東省鄒平縣鄒平經濟開發區，土地總面積約34,116.96平方米用作發展住宅用途的空置地盤
「股東特別大會」	指	本公司就批准新合作協議書及其下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「股東」	指	本公司股份之登記持有人
「東南(山東)置業」	指	東南(山東)置業有限公司，於中國註冊成立，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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
主席  
**陳元壽**

二零零六年八月四日

於此公佈當日，本公司之董事會成員如下：陳元壽先生(主席)為執行董事，陳子勇先生為非執行董事，盧毓琳先生、黃錦華先生及吳鎮雄先生為獨立非執行董事。

倘本公佈所述之中國實體之中文名稱與其英文譯名有不符，概以中文版本為準。

\*僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。