

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



**WUZHOU INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**五洲國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01369)

### 過往須予披露交易

#### 收購事項

於二零一七年一月二十一日，賣方與本公司的間接非全資附屬公司無錫洲越訂立收購協議，據此，(其中包括)賣方同意出售而無錫洲越同意以代價收購各目標公司的全部股權。根據收購協議，各方協定，(其中包括)(i)代價須以無錫洲越承擔賣方就應收債務淨額對五豐置業(目標公司之一)的付款責任的方式支付；及(ii)無錫洲越須向獨立借款人提供貸款。各目標公司的股東變動分別於二零一七年一月及二月完成向地方工商行政管理局登記後，各目標公司成為本公司的間接非全資附屬公司。五豐置業(目標公司之一)為地塊的擁有人，而目標公司主要從事項目的開發。

#### 出售事項

於二零一七年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司五洲裝飾與各買方各自訂立出售協議，據此，五洲裝飾同意出售無錫洲越合共51%股權予買方，出售代價為人民幣3元。於出售協議日期，無錫洲越分別由五洲裝飾、無錫洲匯及無錫方適擁有60%、20%及20%。於二零一七年十二月十二日，地方工商行政管理局批准無錫洲越的股東變動後，無錫洲越及各目標公司不再入賬為本公司附屬公司。

## 上市規則的涵義

由於收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，應遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，應遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 補救措施

為確保本公司未來不再違反上市規則第14章的規定，本公司已採取或將採取下列補救行動：

- (i) 本公司已刊發本公告，以知會股東有關收購事項及出售事項的詳情；
- (ii) 本公司將安排向本集團高級管理層成員提供更多有關監管合規事宜的培訓；及
- (iii) 本公司將進一步實施內部監控措施，以識別及監察須予公佈交易。

## (1) 收購事項

### 背景

於收購協議日期，賣方合共持有各目標公司的全部股權。目標公司主要從事項目的開發。

於二零一七年一月二十一日，賣方與無錫洲越訂立收購協議，據此，(其中包括)賣方同意出售而無錫洲越同意以代價收購各目標公司的全部股權。根據收購協議，各方協定，(其中包括)(i)代價須以無錫洲越承擔賣方就應收債務淨額對五豐置業(目標公司之一)的付款責任的方式支付；及(ii)無錫

洲越須向獨立借款人提供貸款。於二零一七年一月二十三日，根據收購協議，無錫洲越與獨立借款人訂立貸款協議。

## **收購協議**

收購協議的主要條款載列如下：

### **日期**

二零一七年一月二十一日

### **參與訂約方**

- (i) 賣方；及
- (ii) 無錫洲越(本公司的間接非全資附屬公司)，作為買方。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購協議日期，賣方及其最終實益擁有人(如適用)為獨立第三方。

### **所收購資產**

賣方同意出售而無錫洲越同意自賣方收購各目標公司合共100%的股權。

### **代價**

代價須以無錫洲越承擔賣方就應收債務淨額向五豐置業(目標公司之一)的付款責任的方式支付。因此，於二零一七年一月二十三日，根據收購協議，無錫洲越簽立承諾函，以承擔賣方就應收債務淨額向五豐置業的付款責任。

代價乃收購協議的訂約方參考應收債務淨額的金額後經公平磋商釐定。

### **貸款**

各方協定，無錫洲越須向獨立借款人提供貸款。

## 完成

就五豐商管及普瑞斯特各自的股東變動，已於二零一七年一月二十五日完成向地方工商行政管理局登記，而就五豐置業的股東變動，已於二零一七年二月六日完成登記。完成上述登記後，各目標公司成為本公司的間接非全資附屬公司。

## 貸款協議

於二零一七年一月二十三日，根據收購協議，無錫洲越與獨立借款人就提供為期12個月的貸款訂立貸款協議。貸款由賣方之一黃期鋒先生及五豐物流作擔保。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各獨立借款人及五豐物流於貸款協議日期為獨立第三方。

於二零一七年一月二十四日，根據貸款協議，無錫洲匯代表無錫洲越墊付貸款。該墊款由無錫洲匯以免息基準向無錫洲越提供，並無由本集團的資產作抵押。

## 有關賣方及目標公司的資料

### 賣方：

*黃期鋒先生、林建山先生及林允贊先生*

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購協議日期，黃期鋒先生、林建山先生及林允贊先生各自為商人。

### *泰順凱正*

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購協議日期，泰順凱正主要從事投資及資產管理。

### *君子籃製造*

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購協議日期，君子籃製造主要從事建築起重機的製造。

## 目標公司：

### 五豐置業

五豐置業為於二零一一年一月二十七日根據中國法律成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣386,880,000元，主要在中國從事物業開發、銷售及管理。於收購協議日期，五豐置業為地塊的註冊擁有人，地塊的總樓面面積約為235,000平方米。地塊已計劃作發展(其中包括)五星級酒店、大型城市綜合體、購物中心及辦公室之用。

下表載列五豐置業於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元
除稅前虧損	92,664	33,658
除稅後虧損	92,664	33,658

於二零一六年十二月三十一日，五豐置業的資產淨值為人民幣87,568,735.36元。

## 五豐商管

五豐商管為於二零一三年十月十七日根據中國法律成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣1百萬元。五豐商管主要從事商業管理。

下表載列五豐商管截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元
除稅前虧損	653	74
除稅後虧損	653	74

於二零一六年十二月三十一日，五豐商管的資產淨值為人民幣266,340.15元。

## 普瑞斯特

普瑞斯特為於二零零六年十二月七日根據中國法律成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元。於收購協議日期，普瑞斯特主要從事計算機數控機器配件的製造。

下表載列普瑞斯特截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (概約) 人民幣千元
除稅前虧損	97	96
除稅後虧損	97	96

於二零一六年十二月三十一日，普瑞斯特的負資產淨值為人民幣563,591.35元。

## (2) 出售事項

### 背景

於二零一七年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司五洲裝飾與各買方各自訂立出售協議，據此，五洲裝飾同意出售無錫洲越合共51%股權予買方，總代價為現金人民幣3元。於出售協議日期，無錫洲越分別由五洲裝飾、無錫洲匯及無錫方適擁有60%、20%及20%。

### 出售協議

各出售協議大致相同，其主要條款載列如下：

### 日期

二零一七年十一月二十九日

### 參與訂約方

- (i) 五洲裝飾(本公司的間接全資附屬公司)，作為賣方；及
- (ii) 買方。

### 所出售資產

根據出售協議，五洲裝飾同意以下列方式出售無錫洲越合共51%股權予買方：

- (i) 向無錫洲匯出售無錫州越的10%股權；
- (ii) 向無錫方適出售無錫洲越的10%股權；及
- (iii) 向無錫信仁出售無錫洲越的31%股權。

上述買賣並非互為條件。

## 代價

出售代價為人民幣3元，由買方向五洲裝飾以現金支付。出售代價(為名義代價)乃出售協議的訂約方考慮到項目的不利前景後經公平磋商釐定。誠如下文「(3)收購事項及出售事項的理由及裨益」一段「出售事項」分段所披露，由於五豐置業於二零一七年十一月前未能如收購協議所擬者獲授地塊的第二階段土地使用權、取得中國政府退還的按金人民幣30百萬元，以及獲授已開發物業的預售許可，本公司認為未能達成上述事宜對項目的前景及將產生的商業利益造成不利影響。

## 完成

於二零一七年十二月十二日，地方工商行政管理局批准無錫洲越因出售事項而發生的股東變動。於批准後，本公司於無錫洲越的權益由60%減至9%，故此無錫洲越不再入賬為本公司附屬公司。就本公司所知及所悉，於批准出售事項當日，(i)無錫洲匯並無要求無錫洲越償還墊款；及(ii)獨立借款人向無錫洲越的貸款還款尚未到期。

## 有關買方及無錫洲越的資料

### 買方：

#### 無錫洲匯

於出售協議日期，無錫洲匯主要從事貿易及投資業務。

#### 無錫方邁

於出售協議日期，無錫方邁主要從事房地產營銷策劃業務。

#### 無錫信仁

於出售協議日期，無錫信仁主要從事貿易業務。



就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於出售協議的相關日期，(i)無錫信仁及其最終實益擁有人為獨立第三方；(ii)無錫洲匯及無錫方適各自擁有無錫洲越的20%股權；及(iii)就上市規則第14A.09條而言，無錫洲越為本公司的非重大附屬公司，因此，就上市規則第14A章而言，無錫洲匯及無錫方適各自不被視為本公司關連人士。除上文所披露者外，於出售協議日期，無錫洲匯及無錫方適各自與本集團並無其他關係。

#### **無錫洲越：**

無錫洲越為於二零一七年一月十九日根據中國法律成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。於出售協議日期，無錫洲越為目標公司的控股公司。於地方工商行政管理局於二零一七年十二月十二日批准無錫洲越因出售事項而發生的股東變動後，無錫洲越及各目標公司不再入賬為本公司附屬公司。

鑒於無錫洲越於二零一七年一月十九日成立，下表載列無錫洲越截至二零一七年十一月三十日止十一個月根據中國公認會計原則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至 二零一七年 十一月三十日 止十一個月 (概約) 人民幣千元
除稅前虧損	38,046
除稅後虧損	38,046

於二零一七年十一月三十日，無錫洲越的負資產淨值為人民幣338,403,955.34元。

## 出售公司的財務影響

於地方工商行政管理局於二零一七年十二月十二日批准無錫洲越因出售事項而發生的股東變動後，本公司於無錫洲越的權益由60%減至9%，因此，無錫洲越及各目標公司自二零一七年十二月十二日起不再入賬為本公司附屬公司。本公司謹此提請股東及準投資者注意，五豐置業(為無錫洲越的主要營運附屬公司及目標公司之一)因資本資源不足以撥支其營運及履行其債務責任而於二零一七年十二月十八日向江蘇省昆山市人民法院申請清盤(「清盤申請」)後，不再入賬為本公司附屬公司。就本公司所知及所悉，於清盤申請日期，五豐置業並無要求無錫洲越償還應收債務淨額。

由於收購事項，本集團得以有效地無償收購目標公司股權的資產及負債，以及承擔應收債務淨額(於綜合層面對銷)。於分配購買價後，於出售事項前計入本集團綜合財務報表的無錫洲越及目標公司淨資產屬微不足道。由於出售事項，無錫洲越與目標公司於二零一七年十二月起不再入賬為本公司附屬公司，而上述由本集團承擔的負債已被註銷。董事認為，經計及目標公司的財務狀況及相關項目的進度，於出售事項日期及二零一七年十二月三十一日，本集團於無錫洲越餘下的少數權益屬微不足道。因此，本公司認為，收購事項及出售事項對本集團的財務影響並不重大。

### (3) 收購事項及出售事項的理由及裨益

本集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

#### 收購事項

於收購協議日期，本公司認為，將由目標公司於地塊上發展的項目擁有發展潛力及樂觀前景，故認為收購事項將為本公司及股東整體帶來長遠財務裨益。

## 出售事項

根據收購協議，賣方有義務協助無錫洲越處理與開發五豐置業所擁有地塊相關的各種事宜，包括但不限於在二零一七年年末前獲授第二階段土地使用權、取得中國政府退還按金人民幣30百萬元及獲授已開發物業的預售許可。本公司認為，上述事宜對本公司透過目標公司投資於項目的持續承擔至關重要。由於五豐置業未能於二零一七年十一月前就上述事宜取得重大進展，本公司認為，項目的前景及將產生的商業利益並不樂觀，出售本公司於無錫洲越(目標公司的控股公司)的權益屬合適之舉，使本集團可將資源投放於其他商機。

董事認為，收購協議及出售協議各自的條款於有關時刻屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## (4) 上市規則的涵義

本公司遺憾地確認，本集團於二零一七年一月及二零一七年十二月分別訂立收購事項及出售事項時，由於疏忽大意而未有遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 收購事項

由於收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，應遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於墊款的相關日期，根據上市規則第14A.09條，無錫洲越被視為本公司的非重大附屬公司，因此，無錫洲匯(擁有無錫洲越20%股權的股東)並不視為本公司關連人士。因此，無錫洲匯向無錫洲越作出的墊款並不構成上市規則第14A章項下的關連交易。

## 出售事項

由於出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，應遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於出售協議日期，根據上市規則第14A.09條，無錫洲越被視為本公司的非重大附屬公司，因此，無錫洲匯及無錫方適(各自為擁有無錫洲越20%股權的股東)並不視為本公司關連人士。因此，五洲裝飾與無錫洲匯及無錫方適各自進行的出售事項並不構成上市規則第14A章項下的關連交易。

## (5) 補救措施

為確保本公司未來不再違反上市規則第14章的規定，本公司已採取或將採取下列補救行動：

- (i) 本公司已刊發本公告，以知會股東有關收購事項及出售事項的詳情；
- (ii) 本公司將安排向本集團高級管理層成員提供更多有關監管合規事宜的培訓；及
- (iii) 本公司將進一步實施內部監控措施，以識別及監察須予公佈交易。

## (6) 有關中期報告的澄清事項

董事會謹此澄清有關收購事項及中期報告披露的錯誤之處。

本公司提述中期報告第52頁未經審核中期財務資料附註內附註23「業務合併」的以下披露：

「於二零一七年一月二十四日，本集團從黃期鋒先生、林建山、林允贊、泰順凱正投資管理有限公司及蘇州市君子藍建築機械製造有限公司收購江蘇五豐置業有限公司(「江蘇五豐」，一間註冊股本為人民幣386,880,000元的非上市公司)100%的股權。購買代價於收購日期為人民幣386,880,000元。」

本公司謹此澄清，上述披露須附上補充資料。本公告內披露的收購事項及出售事項詳情已於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報（「年報」）內披露。

本公司亦謹此澄清，由於上述錯誤，中期業績公告及中期報告所載本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績及二零一六年比較數字出現若干不一致性。

本公司將適時刊發澄清公告，以澄清該等不一致性及披露經調整數字。然而，本公司確認，上述中期報告及中期業績公告所載的不一致性不會影響年報內披露的綜合財務資料。

## (7) 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議的條款收購各目標公司的100%股權
「收購協議」	指	賣方與無錫洲越於二零一七年一月二十一日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「墊款」	指	根據貸款協議，無錫洲匯代表無錫洲越墊付的貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	五洲國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	五洲裝飾出售無錫洲越合共51%股權
「出售協議」	指	五洲裝飾與各買方各自於二零一七年十一月二十九日就出售事項訂立的股權轉讓協議
「出售代價」	指	出售事項的總代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士的第三方之任何人士或公司及彼等各自的股東、最終實益擁有人(如適用)及聯繫人
「獨立借款人」	指	收購協議項下作為貸款借款人的指定人士
「中期報告」	指	於二零一七年九月二十八日刊發本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告
「中期業績公告」	指	於二零一七年九月一日刊發本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績公告
「君子籃製造」	指	蘇州市君子籃建築機械製造有限公司，在中國成立的有限責任公司
「地塊」	指	位於中國江蘇省昆山市長江北路以東及優比路以南的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款」	指	根據貸款協議的條款，無錫洲越貸予獨立借款人本金額人民幣20百萬元的免息貸款
「貸款協議」	指	無錫洲越(作為貸款人)、獨立借款人(作為借款人)、黃期鋒先生(作為擔保人)與五豐物流(作為擔保人)於二零一七年一月二十三日就貸款訂立的貸款協議
「黃期鋒先生」	指	黃期鋒
「林建山先生」	指	林建山
「林允贊先生」	指	林允贊
「應收債務淨額」	指	人民幣484,839,389.27元，即賣方於二零一六年十二月三十一日欠負目標公司之一五豐置業的應收債務，減去同日五豐置業欠負賣方的應收債務
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	目標公司於地塊上已發展／將發展名為「五豐廣場」的房地產項目
「買方」	指	無錫方適、無錫信仁及無錫洲匯
「普瑞斯特」	指	昆山普瑞斯特機械製造有限公司，在中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「泰順凱正」	指	泰順凱正投資管理有限公司，在中國成立的有限責任公司
「目標公司」	指	五豐置業、普瑞斯特及五豐商管
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	黃期鋒先生、林建山先生、林允贊先生、泰順凱正及君子籃製造
「五豐物流」	指	江蘇五豐物流商貿投資有限公司，在中國成立的有限責任公司
「五豐商管」	指	昆山五豐廣場商業管理有限公司，在中國成立的有限責任公司
「五豐置業」	指	江蘇五豐置業有限公司，在中國成立的有限責任公司
「無錫方適」	指	無錫方適營銷策劃有限公司，在中國成立的有限責任公司
「無錫信仁」	指	無錫信仁鼎裕商貿有限公司，在中國成立的有限責任公司
「無錫洲匯」	指	無錫洲匯商業發展有限公司，在中國成立的有限責任公司
「無錫洲越」	指	無錫洲越商業發展有限公司，在中國成立的有限責任公司



「五洲裝飾」 指 無錫五洲國際裝飾城有限公司，在中國成立的  
有限責任公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
五洲國際控股有限公司  
主席  
舒策城

香港，二零一八年五月七日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事舒策城先生(主席)及舒策丸先生(行政總裁)；一名非執行董事王威先生；以及三名獨立非執行董事宋敏博士、舒國澄教授及周晨先生組成。