

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



萬城

MILLION CITIES

萬城控股有限公司
MILLION CITIES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2892)

- (1) 建議根據特別授權發行不可轉換優先股；
 - (2) 有關認購不可轉換優先股的主要及關連交易；
- 及
- (3) 建議修訂組織章程大綱及細則

認購事項

董事會於2021年9月9日(交易時段後)宣佈，本公司與瑞迅訂立認購協議，據此，瑞迅有條件同意認購，且本公司有條件同意以每股不可轉換優先股1.15港元的認購價向瑞迅配發及發行290,000,000股不可轉換優先股，總認購金額為333.5百萬港元。經扣除認購事項附帶的所有相關開支後，發行不可轉換優先股之所得款項淨額估計約為333.0百萬港元。

特別授權

不可轉換優先股將按照擬於股東特別大會上向獨立股東獲取之特別授權予以配發及發行。

申請上市

不會向聯交所或任何其他證券交易所申請批准不可轉換優先股上市及買賣。

上市規則規定

截至本公告日期，瑞迅持有本公司75.0%股權，故為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，瑞迅為本公司的關連人士，而認購事項根據上市規則第14A章構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於認購事項的有關百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過25%但低於100%，故認購事項根據上市規則構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

因此，瑞迅及其聯繫人須於股東特別大會上就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易放棄投票。本公司已成立獨立董事委員會，以就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

建議修訂組織章程大綱及細則

董事會建議增設不可轉換優先股及修訂本公司組織章程大綱及細則以(其中包括)加入不可轉換優先股之條款(於本公告「不可轉換優先股」一段概述)。本公司組織章程大綱及細則之修訂須待於股東特別大會上通過特別決議案獲得股東批准,方可作實。有關建議修訂本公司組織章程大綱及細則的詳情將載於寄發予股東之通函內。

一般事項

本公司將於2021年10月4日或之前向股東寄發通函,當中載有(其中包括)(i)認購事項、特別授權及建議修訂本公司組織章程大綱及細則的詳情;(ii)獨立董事委員會的推薦意見;(iii)獨立財務顧問的意見;及(iv)召開股東特別大會的通告。

股東及有意投資者務請注意,認購事項須待若干條件達成後,方可作實,因此認購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

認購事項

董事會於2021年9月9日(交易時段後)宣佈,本公司與瑞迅訂立認購協議,據此,瑞迅有條件同意認購,且本公司有條件同意以每股不可轉換優先股1.15港元的認購價向瑞迅配發及發行290,000,000股不可轉換優先股,總認購金額為333.5百萬港元。

認購協議

認購協議的主要條款如下：

- 日期：** 2021年9月9日(交易時段後)
- 發行人：** 本公司
- 認購人：** 瑞迅
- 認購事項：** 本公司將向瑞迅配發及發行290,000,000股不可轉換優先股。
- 認購價：** 瑞迅以現金應付每股不可轉換優先股1.15港元，乃由本公司與瑞迅公平磋商及參考截至認購協議日期前最後交易日(包括該日)止連續30日普通股的平均收市價釐定。

每股不可轉換優先股的認購價為1.15港元，較：

- (1) 股份於2021年9月9日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股普通股1.07港元溢價約7.48%；
- (2) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日所報平均收市價每股普通股1.07港元溢價約7.48%；
- (3) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日所報平均收市價每股普通股1.088港元溢價約5.70%；及
- (4) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日所報平均收市價每股普通股1.116港元溢價約3.05%。

先決條件： 完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東通過特別決議案，批准(其中包括)創立不可轉換優先股類別及修訂本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 全面遵守聯交所根據上市規則、證監會根據收購守則實施的所有規定或任何其他監管機關就根據認購協議擬進行的交易規定的其他要求；
- (c) 本公司已履行其須於完成時或之前履行的認購協議項下的所有責任，且其於認購協議所載保證概無於任何重大方面遭違反(或倘可予補救，則獲補救)，或於任何重大方面具誤導性或失實；
- (d) 瑞迅已履行其須於完成時或之前履行的認購協議項下的所有責任，且其於認購協議所載保證概無於任何重大方面遭違反(或倘可予補救，則獲補救)，或於任何重大方面具誤導性或失實；及
- (e) 本公司已取得所需董事會批文及獨立股東批文，批准認購事項及實施認購協議以及其他相關文件，亦已取得完成認購事項所需一切政府及／或監管批文。

倘上述認購協議的先決條件未於2021年12月31日下午五時正(或本公司與瑞迅可能書面協定的較後時間或日期)或之前達成，則認購協議將立即停止及終止，本公司與瑞迅均無權向對方索賠。

完成： 完成將於認購協議的最後一項先決條件達成後十五個營業日內(或本公司與瑞迅可能書面協定的其他日期)作實。

普通股於最後交易日在聯交所所報的收市價為每股普通股1.07港元。僅供說明，經參考於最後交易日聯交所所報每股普通股的收市價，不可轉換優先股的總市值為310.3百萬港元。

特別授權

不可轉換優先股將按照擬於股東特別大會上向獨立股東獲取之特別授權予以配發及發行。

申請上市

不會向聯交所或任何其他證券交易所申請批准不可轉換優先股上市及買賣。

不可轉換優先股

不可轉換優先股的主要條款載列如下：

面值： 每股0.01港元

不可轉換： 不可轉換優先股不可轉換為普通股。

購買： 不可轉換優先股永久存續，且無到期日。本公司可要求按相當於相關金額的價格(且不包含任何遞延及／或未付的優先股息(定義見下文))贖回不可轉換優先股，惟不可轉換優先股持有人不可選擇贖回不可轉換優先股，不可轉換優先股持有人亦無權將不可轉換優先股回售給本公司或本集團任何其他成員公司。

股息：

只要本公司未根據認購協議贖回全部不可轉換優先股，各不可轉換優先股持有人將有權收取決議由本公司可分派利潤中分派並按相關金額每年3.6%計算年度支付的固定累計優先現金股息（「**優先股息**」），並須每年由董事會進行審查。每股不可轉換優先股的優先股息須自其發行之日起應計，並應在本公司各財政年度結束後的90個日曆天內以現金支付給不可轉換優先股持有人。

董事會可在本公司各財政年度結束後的90個日曆天內，自行決定選擇推遲或不向不可轉換優先股持有人支付全部或部分優先股息，在此情況下，無論普通股的股息是否已支付、應計或遞延，任何未支付的優先股息均不會產生利息。倘在前一年遞延的任何優先股息，該金額應累計並在董事會選擇不推遲或支付優先股息的年度與優先股息一起支付給不可轉換優先股持有人。謹此說明，(i)累計優先股息的金額不設任何限制；及(ii)董事會選擇不支付的任何優先股息將被取消，且不得累計至來年應付的優先股息(如有)。

本公司須根據本公司組織章程大綱及細則以及開曼群島相關法律法規的規定支付優先股息。

分派資產：

不可轉換優先股的持有人將在相關事件發生時對本公司可供分派的資產及資金享有優先於股東的優先權。

- 投票：** 不可轉換優先股持有人將有權收取本公司股東大會通知並出席會議，但不得投票，除非提出決議更改不可轉換優先股的權利或提出決議對本公司進行清盤。
- 上市：** 不可轉換優先股將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 可轉讓性：** 不可轉換優先股可全部或部分轉讓給任何第三方(包括本公司的關連人士)，但須遵守本公司組織章程大綱及細則的條件以及上市規則或根據上市規則的條件、批准、要求及任何其他條文(包括聯交所可能要求的任何批准，以防不可轉換優先股轉讓給本公司的關連人士)，以及所有適用的法律法規。

截至本公告日期，瑞迅持有本公司75.0%股權，為本公司的控股股東。

截至本公告日期，樓家強先生為王惠玲女士(庭槐信託的受益人之一)配偶，故樓家強先生視為於庭槐信託所持普通股中擁有權益。

因此，王庭聰先生及樓家強先生不得就批准特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案投票。除上述者外，概無董事於認購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益或不得就有關認購協議項下擬進行之交易的董事會決議案投票。

對本公司股權架構之影響

不可轉換優先股不可轉換為普通股，因此認購事項不會影響普通股的持有情況。僅供說明，下表列示本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後的股權概要(假設本公司已發行股本並無其他變動)：

股東名稱	於本公告日期		緊隨完成後			
	普通股數目	概約百分比 (附註2)	普通股數目	概約百分比 (附註2)	不可轉換 優先股數目	概約百分比 (附註2)
認購人						
瑞迅(附註1)	562,500,000	75.0	562,500,000	75.0	290,000,000	100.0
小計	562,500,000	75.0	562,500,000	75.0	290,000,000	100.0
公眾股東	187,500,000	25.0	187,500,000	25.0	—	—
總計	<u>750,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>750,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>290,000,000</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 瑞迅由恒威管理有限公司全資擁有，而恒威管理有限公司由庭槐資產有限公司全資擁有，庭槐資產有限公司則由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited是庭槐信託的受託人，庭槐信託是由王庭聰先生(董事會主席兼執行董事)作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一創立的信託。
2. 本表所載若干百分比數字經取整。因此，總計或小計數字未必相等於其上所列數字的算術總和。

有關本公司及瑞迅的資料

本公司是於開曼群島註冊成立的投資控股公司。本公司的附屬公司主要在中國從事物業開發。

瑞迅是於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。瑞迅持有本公司75.0%股權，因此為本公司的控股股東。瑞迅由恒威管理有限公司全資擁有，而恒威管理有限公司由庭槐資產有限公司全資擁有，庭槐資產有限公司則由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited是庭槐信託的受託人，庭槐信託是由王庭聰先生(董事會主席兼執行董事)作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一創立的信託。

認購事項的理由及裨益

多年來，本集團在中國開發物業需要大量資金。按本公司截至2021年6月30日止六個月（「**2021年中期期間**」）的中期業績公告（「**2021年中期業績公告**」）所披露，截至2021年6月30日止六個月，與去年同期相比，本集團錄得權益股東應佔期內溢利有所增加。於2021年中期期間，多個物業項目（即天津的萬城聚豪四期、玖龍台一期及聚瓏灣一期）完工並交付。此外，本集團合約銷售額亦實現了增長。於2021年6月30日，本集團的總資產約為人民幣34億元，負債總額約為人民幣21億元，負債比率（按計息銀行貸款除以權益計算）約為26.3%。按2021年中期業績公告所披露，本集團以審慎積極的態度補充土地儲備，專注於大灣區的項目開發。

董事認為，認購事項將支持本集團在目標市場的物業開發的長期增長。認購事項所得款項淨額（按下文所述）將增強本集團的財務資源，有助於本集團進一步發展可能不時獲取的房地產開發業務機會，從而持續提高盈利能力。

除認購事項外，董事會亦已考慮募集資金的其他方式。考慮到本公司擬發行的不可轉換優先股屬於股權性質，其發行不會對本集團的資本負債狀況產生不利影響，且與發行不可轉換優先股相關的資金成本與其他方式相比較低，董事會認為發行不可轉換優先股是目前市場狀況下最合適的募資方式。董事會認為，發行不可轉換優先股將增強本集團的財務狀況，從而可降低帶有債務融資在內的未來投資機會的平均資金成本。

董事（不包括王庭聰先生及樓家強先生（由於其配偶王惠玲女士為庭槐信託的受益人之一，故其被視為於庭槐信託所持普通股中擁有權益）已放棄就批准特別授權、認購協議及根據決議案擬進行的交易的董事會決議案投票；但包括在考慮獨立財務顧

問意見函所列建議後將形成見解的獨立非執行董事)認為，儘管認購協議並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但認購協議的條款(包括優先股息率)公平合理，且認購事項符合本公司及股東的整體最佳利益。

所得款項用途

不可轉換優先股的總認購金額為333.5百萬港元。經扣除認購事項附帶的所有相關開支後，發行不可轉換優先股之所得款項淨額估計約為333.0百萬港元。本集團擬將認購事項之所得款項淨額用作業務發展用途。

過去十二個月進行之股本集資活動

於緊接本公告日期前十二個月，本公司不曾進行任何股本集資活動。

上市規則規定

截至本公告日期，瑞迅持有本公司75.0%股權，故為本公司的控股股東。瑞迅由East Asia International Trustees Limited實益擁有，East Asia International Trustees Limited為庭槐信託(由董事會主席兼執行董事王庭聰先生作為授予人、保護人及受益人之一成立的信託)之受託人。因此，根據上市規則，瑞迅為本公司的關連人士，而認購事項根據上市規則第14A章構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於認購事項的有關百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過25%但低於100%，故認購事項根據上市規則構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及獨立股東批准之規定。

因此，瑞迅及其聯繫人須於股東特別大會上就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。董事會謹宣佈，裕韜資本有限公司(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)已獲委任為獨立財務顧問，以就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。上述委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問就有關(其中包括)特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易的意見函件將載入本公司隨後於適當時候寄發予股東之通函內。

建議修訂組織章程大綱及細則

董事會建議增設不可轉換優先股及修訂本公司組織章程大綱及細則以(其中包括)加入不可轉換優先股之條款(於本公告「不可轉換優先股」一段概述)。本公司組織章程大綱及細則之修訂須待於股東特別大會上通過特別決議案獲得股東批准，方可作實。有關建議修訂本公司組織章程大綱及細則的詳情將載於寄發予股東之通函內。

一般事項

本公司將於2021年10月4日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)認購事項、特別授權及建議修訂本公司組織章程大綱及細則的詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告。

股東及有意投資者務請注意，認購事項須待若干條件達成後，方可作實，因此認購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整段正常營業時間內一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	萬城控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，普通股於聯交所主板上市(股份代號：2892)
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易和建議修訂本公司組織章程大綱及細則
「瑞迅」	指	瑞迅投資有限公司，一間在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。瑞迅由恒威管理有限公司全資擁有，而恒威管理有限公司由庭槐資產有限公司全資擁有，庭槐資產有限公司則由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited是庭槐信託(由董事會主席兼執行董事王庭聰先生作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一創立的信託)的受託人

「大灣區」	指 僅就本公告而言，粵港澳大灣區，為綜合經濟及商業樞紐中心，包含香港、中國澳門特別行政區及廣州、惠州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、江門及肇慶等中國城市
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「庭槐信託」	指 於2015年6月1日由王庭聰先生(庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一)及East Asia International Trustees Limited(於英屬維爾京群島註冊成立的獨立受託人)作為受託人，以王庭聰先生的若干家族成員為受益人創立的信託
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指 裕韜資本有限公司(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，已獲委任為獨立財務顧問，以就特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 除瑞迅及其聯繫人(定義見上市規則)以外的股東
「最後交易日」	指 2021年9月9日，即本公告刊發前普通股在聯交所的最後一個完整交易日
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則

「不可轉換優先股」	指	將由瑞迅根據認購協議認購的本公司股本中每股面值0.01港元的新無投票權不可轉換優先股
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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地區
「相關金額」	指	每股不可轉換優先股為1.15港元，即333.5百萬港元除以290,000,000股不可轉換優先股；及相關金額合計為333.5百萬港元
「相關事件」	指	本公司的任何清算、清盤或解散(無論自願或非自願)；或出售本集團全部或絕大部分資產
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	普通股持有人
「特別授權」	指	獨立股東於股東特別大會授予董事配發及發行不可轉換優先股的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議的條款及條件認購290,000,000股不可轉換優先股
「認購協議」	指	本公司與瑞迅就認購事項於2021年9月9日簽訂的有條件認購協議
「認購價」	指	每股不可轉換優先股1.15港元

「收購守則」 指 香港公司收購及合併守則

「%」 指 百分比

承董事會命
萬城控股有限公司
主席及執行董事
王庭聰

香港，2021年9月9日

於本公告日期，主席及執行董事為王庭聰先生；執行董事為樓家強先生及李華達先生；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士。