

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。



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)

有關視作出售的主要及關連交易

本公司之財務顧問



道勤資本有限公司

**認購事項**

於2024年6月28日(交易時段後)，本公司(作為擔保人)、瑞迅(作為認購人)與目標公司訂立認購協議，據此目標公司已有條件同意向瑞迅配發及發行，而瑞迅已有條件同意以代價99美元(相等於約人民幣716.8元)認購認購股份，佔於完成後目標公司經擴大已發行股本的99%。

於完成前，目標公司為本公司全資附屬公司。緊隨完成後，瑞迅將於目標公司經擴大已發行股本的99%中擁有權益，而本公司於目標公司的權益將由100%攤薄至1%。

## 上市規則規定

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，認購事項構成本公司視作出售目標公司。

由於認購事項的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，認購事項構成本公司的主要交易。因此，認購事項須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，瑞迅持有本公司全部已發行股本75%，並為本公司控股股東。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創立的信託)之受託人。王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一。因此，根據上市規則，瑞迅為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## 股東特別大會

將召開股東特別大會以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，瑞迅持有562,500,000股股份(佔本公司全部已發行股本75.0%)，故須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2024年7月22日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)董事會函件(載有有關認購協議的進一步詳情)；(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。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待先決條件載於認購協議中達成後，方可作實，因此，認購事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等專業顧問。

## 1. 認購事項

於2024年6月28日(交易時段後)，本公司(作為擔保人)、瑞迅(作為認購人)與目標公司訂立認購協議，據此目標公司已有條件同意向瑞迅配發及發行，而瑞迅已有條件同意認購認購股份。

### 認購協議

認購協議的主要條款如下：

日期：2024年6月28日

訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 瑞迅；及
- (3) 目標公司。

主體事項：根據認購協議的條款及條件，目標公司已有條件同意向瑞迅配發及發行，而瑞迅已有條件同意認購認購股份。

**代價：**

認購人就認購股份應付的認購價應為99美元(相當於約人民幣716.8元)，認購人應於完成日期以現金支付。

認購股份的認購價乃認購協議訂約各方經公平磋商，並參考(其中包括)(i)目標公司於2024年5月31日綜合負債淨額總額約人民幣223.6百萬元；及(ii)目標公司每股面值1.00美元股份後釐定。

**先決條件：**

認購協議及訂約方完成協議的義務待下列條件完成後方可作實：

- (i) 獨立股東通過普通決議案，批准(其中包括)認購協議項下根據上市規則擬進行之交易；
- (ii) 全面遵守聯交所根據上市規則或就根據認購協議擬進行的交易規定的其他要求；及
- (iii) 目標公司就訂立及履行認購協議之條款取得聯交所上市規則或任何監管機關規定之一切所需同意、授權或其他批准(或相關豁免(按情況而定))。

上述所有先決條件不得由認購協議任何訂約方豁免。

倘認購協議所載之先決條件未能於最後截止日期下午5時正或之前悉數達成，則相關訂約方於該協議項下的所有權利及義務(除認購協議所載條款外，該等條款仍具備十足效力及作用)將告終止及終結；除任何事前違約外，訂約各方一概不得就該協議所指任何事宜向其他訂約方提出任何申索，亦不會就任何有關事宜向其他訂約方負上任何責任。

**完成：**

完成將於緊隨最後一項未達成之先決條件達成後的營業日或訂約各方書面協定之任何其他日期落實。

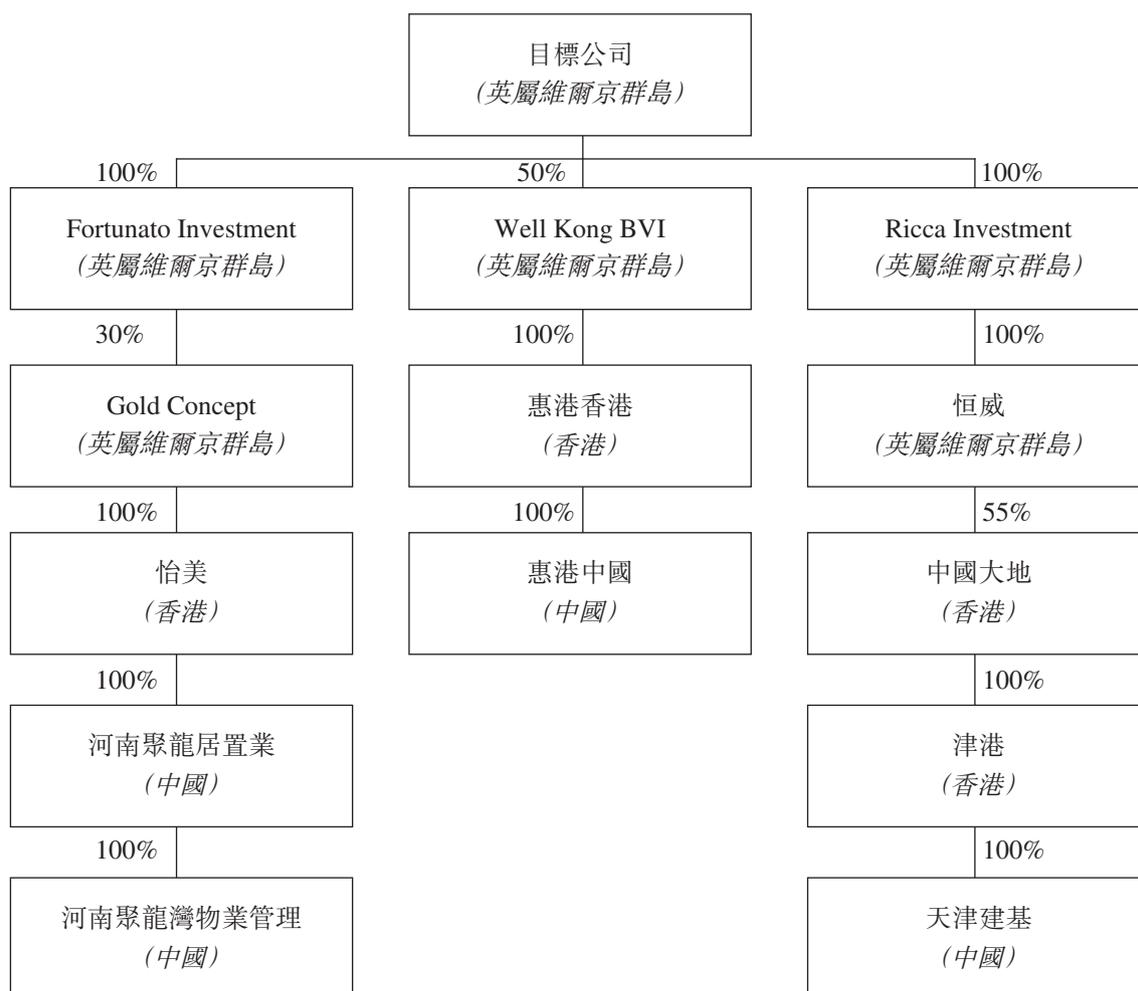
待完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

## **2. 目標集團之資料**

於本公告日期，目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司且為本公司直接全資附屬公司。於本公告日期，目標公司為投資控股公司並持有Fortunato集團、惠港集團及Ricca集團。

根據認購協議，本公司及瑞迅均確認目標集團可能進行重組，據此(i)Well Kong BVI可能被一間新投資控股公司取代，而目標公司將擁有該新投資控股公司約50%權益；及(ii)該新投資控股公司直接或間接全資擁有惠港香港(「**可能重組**」)。雙方已同意可能重組將不會影響認購事項。截至本公告日期，有關可能重組的任何協議或安排尚未落實。

下文載列目標集團於本公告日期的股權架構：



**(i) Fortunato集團**

Fortunato集團包括(a) Fortunato Investment；(b) Gold Concept；(c)怡美；(d)河南聚龍居置業；及(e)河南聚龍灣物業管理。

***Fortunato Investment***

Fortunato Investment為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，Fortunato Investment由目標公司全資擁有。

### ***Gold Concept***

Gold Concept為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，於公告日期，Gold Concept由Fortunato Investment、Warren Pacific Limited及敏華(駐馬店)有限公司分別擁有約30%、40%及30%的權益。

### ***怡美***

怡美為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，怡美由Gold Concept全資擁有。

### ***河南聚龍居置業***

河南聚龍居置業為一間於中國註冊的有限公司。於本公告日期，河南聚龍居置業由怡美全資擁有。

於本公告日期，河南聚龍居置業主要從事於物業開發。

### ***河南聚龍灣物業管理***

河南聚龍灣物業管理為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，河南聚龍灣物業管理由河南聚龍居置業全資擁有。

於本公告日期，河南聚龍灣物業管理主要從事於物業管理。

## **(ii) 惠港集團**

惠港集團包括(a) Well Kong BVI；(b)惠港香港；及(c)惠港中國。

### ***Well Kong BVI***

Well Kong BVI為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，Well Kong BVI由目標公司及泉置控股有限公司分別擁有50%及50%的權益。

### **惠港香港**

惠港香港為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期。惠港香港由Well Kong BVI全資擁有。

### **惠港中國**

惠港中國為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，惠港中國由惠港香港全資擁有。

於本公告日期，惠港中國主要從事於物業開發。

### **(iii) Ricca集團**

Ricca集團包括(a) Ricca Investment；(b)恒威；(c)中國大地；(d)津港；及(e)天津建基。

#### ***Ricca Investment***

Ricca Investment為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，Ricca Investment由目標公司全資擁有。

#### ***恒威***

恒威為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，恒威由Ricca Investment全資擁有。

#### ***中國大地***

中國大地為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，中國大地由恒威及顯駿管理有限公司分別擁有約55%及45%的權益。

#### ***津港***

津港為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，津港由中國大地全資擁有。

## 天津建基

天津建基為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，天津建基由津港全資擁有。

於本公告日期，天津建基主要從事於物業開發。

## 目標集團之財務資料

下文載列摘錄自(a)目標集團截至2022年及2023年12月31日止年度之未經審計合併管理賬目；及(b)目標集團截至2024年5月31日止五個月之未經審計綜合管理賬目之財務資料：

	截至12月31日止年度		截至
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	5月31日止
	(未經審計)	(未經審計)	五個月
			人民幣千元
			(未經審計)
收入	61,731	47,152	10,098
除稅前溢利／(虧損)	58,100	(407,205)	(1,217)
除稅後溢利／(虧損)	44,082	(433,204)	(4,470)

目標集團於2024年5月31日之未經審計綜合負債淨額約為人民幣223.6百萬元。

### 3. 有關本公司及本集團之資料

本公司是一家根據開曼群島法律註冊成立的有限投資控股公司。本集團主要在中國從事物業開發。

### 4. 有關瑞迅之資料

瑞迅是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司。截至本公告日期，瑞迅持有本公司全部已發行股本約75.0%，並為本公司控股股東。

截至本公告日期，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創立的信託)的受託人。王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一。因此，根據上市規則，瑞迅為本公司之關連人士。

## 5. 認購事項產生之財務影響

於完成後，瑞迅將於目標公司經擴大已發行股本的99%中擁有權益，而本公司於目標公司的權益將由100%攤薄至1%。目標公司將不再為本公司的附屬公司，且其綜合財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

根據初步評估，估計本公司將錄得來自認購事項的未經審計收益約人民幣320萬元，即人民幣2.214億元(即緊接完成前本集團將持有目標公司經擴大已發行股本99%的負債淨額)減(a)99美元(相當於約人民幣716.8元)(即認購事項的認購價)；(b)確認應收目標集團應收款項預估減值虧損約人民幣2.035億元；(c)確認與本集團一家聯營公司的擔保安排的公平值約人民幣1,340萬元及(d)產生預估成本約人民幣130萬元。

本公司因收購事項將錄得的實際收益尚待本公司核數師進行最終審核。

由於目標公司就收購事項僅收取最低認購價，預計本公司將不會收取任何重大銷售所得款項。

## 6. 認購事項的理由及裨益

誠如2023年全年業績公告所載，其指出房地產行業經歷深度調整，但仍面臨相當大的挑戰。經獨立專業評估師評估後，確定目標集團項下物業項目的公平值大幅下跌。因此，截至2023年12月31日止年度，本集團附屬公司及聯營公司持有的物業項目分別大幅減值約人民幣1.328億元及人民幣2.383億元。鑒於中國

房地產市場充滿挑戰，及目標集團內的物業項目，董事預計物業項目的公平值將持續貶值。因此，董事會認為認購事項對本集團有利，因為通過認購事項視作出售，本集團將提高其資產回報率並減輕其於目標集團的風險，同時亦能維持於目標集團的名義權益。

考慮到房地產市場不景氣可能會持續，並對本集團(包括目標集團)持有的物業產生越來越多的負面影響，故本集團努力尋求適當行動以應對挑戰至關重要。董事會認為，本集團應整合其資源，專注於開發及銷售回報更高的物業項目。

經考慮上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後表達其見解)認為，認購協議並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，惟其條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。

## 7. 上市規則規定

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，認購事項構成本公司視作出售目標公司。

由於認購事項的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，認購事項構成本公司的主要交易。因此，認購事項須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，瑞迅持有本公司全部已發行股本約75%，並為本公司控股股東。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創立的信託)之受託人。王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一。因此，根據上市規則，瑞迅為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## 8. 股東特別大會

將召開股東特別大會以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，瑞迅持有562,500,000股股份(佔本公司全部已發行股本約75.0%)，故須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 一般事項

截至本公告日期，執行董事樓家強先生為王惠玲女士(庭槐信託的受益人之一)配偶，故樓家強先生被視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。

因此，王庭聰先生及樓家強先生不得就批准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。

本公司由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於2024年7月22日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)董事會函件(載有有關認購協議的進一步詳情)；(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。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待先決條件載於認購協議中達成後，方可作實，因此，認購事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等專業顧問。

## 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：

「2023年全年業績公告」	指	本公司截至2023年12月31日止年度全年業績公告
「怡美」	指	怡美(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及Fortunato集團的成員公司
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國大地」	指	中國大地投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司及Ricca集團的成員公司
「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，股份於聯交所主板上市(股份代號：2892)
「完成」	指	根據認購協議條款完成認購事項
「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	舉行股東特別大會以批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易

「Fortunato集團」	指	(a)Fortunato Investment；(b)Gold Concept；(c)怡美；(d)河南聚龍居置業；及(e)河南聚龍灣物業管理的統稱。
「Fortunato Investment」	指	Fortunato Investment Company Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及Fortunato集團成員公司
「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
「Gold Concept」	指	Gold Concept Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及Fortunato集團成員公司
「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
「河南聚龍居置業」	指	河南聚龍居置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司及Fortunato集團成員公司
「河南聚龍灣物業管理」	指	河南聚龍灣物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司及Fortunato集團成員公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就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	元庫證券有限公司(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6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	毋須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票的股東
「津港」	指	津港(香港)有限公司,於香港註冊成立的有限公司及Ricca集團成員公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	認購協議訂立日期後滿六個月之最後一日(認購協議訂約方可能書面同意的有關較後日期)
「王庭聰先生」	指	王庭聰先生(董事會主席、執行董事及本公司控股股東)作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一
「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)
「Ricca集團」	指	統稱(a)Ricca Investment;(b)恒威;(c)中國大地;(d)津港;及(e)天津建基
「Ricca Investment」	指	Ricca Investment Company Limited,於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及Ricca集團成員公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購事項」	指	目標公司根據認購協議向瑞迅配發及發行認購股份
「認購協議」	指	本公司(作為保證人)、瑞迅(作為認購人)及目標公司就認購事項於2024年6月28日日訂立之認購協議
「認購股份」	指	根據認購協議條款及條件向瑞迅配發及發行99股目標公司新股份
「目標公司」	指	Brillant Avenir Investment Company Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，截至本公告日期為本公司的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及Fortunato集團、惠港集團及Ricca集團各自旗下公司的統稱
「天津建基」	指	萬城建基置業(天津)有限公司，於中國註冊成立的有限公司及Ricca集團成員公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「Well Kong BVI」	指	惠港投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及惠港集團成員公司
「惠港集團」	指	統稱(a)Well Kong BVI；(b)惠港香港及(c)惠港中國
「惠港香港」	指	惠港(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及惠港集團成員公司
「惠港中國」	指	惠州惠港置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司及惠港集團成員公司

「恒威」 指 恒威控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及Ricca集團成員公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
萬城控股有限公司  
主席兼執行董事  
王庭聰

香港，2024年6月28日

就本公告而言，除另有訂明者外，美元按1美元兌人民幣7.24元之概約匯率換算為人民幣。

於本公告日期，主席及執行董事為王庭聰先生；其他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、李引泉先生及陳曉峰先生。