

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有萬城控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格，送交買家或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本通函全部或任何部分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。

---



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關連交易；
  - (3) 建議修訂組織章程大綱及細則；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

謹訂於2021年11月18日(星期四)上午10時30分假座香港新界沙田香港賽馬會沙田會所六樓獅子山舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回表格，且無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2021年11月16日上午10時30分(香港時間))或續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司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17M樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2021年10月28日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	20
附錄一 — 建議修訂組織章程大綱及細則 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
附錄三 — 股東特別大會的預防措施 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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

---

## 釋 義

---

「大灣區」	指 僅就本通函而言，粵港澳大灣區，為綜合經濟及商業樞紐中心，包含香港與澳門兩個中國特別行政區及廣州、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)，以王氏家族為受益人創立的信託。庭槐信託的受益人為王氏家族成員
「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，即本公司於2021年9月9日刊發有關(其中包括)認購協議及其項下擬進行之交易的公告前普通股在聯交所的最後一個完整交易日
「最後可行日期」	指 2021年10月25日，即本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「大綱及細則」	指	本公司不時修訂的組織章程大綱及細則
「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(就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)
「建議修訂」	指	本通函附錄一所載大綱及細則的建議修訂
「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	普通股持有人
「特別授權」	指	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

---

## 釋 義

---

「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則
「王氏家族」	指 (i)執行董事王庭聰先生；(ii)王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)；(iii)王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)；(iv)王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)；及(v)王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)
「%」	指 百分比



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)

執行董事：

王庭聰先生  
樓家強先生  
李華達先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

葉澍堃先生  
李引泉先生  
胡永權博士

香港主要營業地點：

香港新界  
大埔汀角路57號  
太平工業中心  
第一座21樓D室

致：列位股東

敬啟者：

- (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關連交易；  
及  
(3)建議修訂組織章程大綱及細則

I. 緒言

茲提述本公司2021年9月9日刊發的公告。

---

## 董事會函件

---

於2021年9月9日(交易時段後)，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。

不可轉換優先股將按照擬於股東特別大會上向股東獲取之特別授權予以配發及發行。

董事會建議增設不可轉換優先股及修訂大綱及細則以(其中包括)加入不可轉換優先股之條款。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)認購事項、特別授權及建議修訂詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)根據上市規則須載於本通函的其他資料。

## II. 認購事項

認購協議及其項下擬進行之交易的詳情如下：

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。

---

## 董事會函件

---

每股不可轉換優先股的認購價為1.15港元，較：

- (1) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股普通股1.03港元溢價約11.65%；
- (2) 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%；
- (3) 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%；
- (4) 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
- (5) 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；
- (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。

截至最後可行日期，概無達成任何先決條件。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。

### III. 特別授權

不可轉換優先股將按照擬於股東特別大會上向股東獲取之特別授權予以配發及發行。

### IV. 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。

**V. 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**」）。優先股息的分派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計，在本公司各財政年度結束後的90曆年日內以現金支付給不可轉換優先股持有人。

---

## 董事會函件

---

董事會可在本公司各財政年度結束後的90曆年日內，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。

## 董事會函件

**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。

截至最後可行日期，瑞迅持有本公司75.0%股權，為本公司的控股股東。

截至最後可行日期，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。

### VI. 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)於最後可行日期；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	於最後可行日期		緊隨完成後(附註3)			
	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)
瑞迅(附註1)	562,500,000	75.0	562,500,000	75.0	290,000,000	100.0
公眾股東	<u>187,500,000</u>	<u>25.0</u>	<u>187,500,000</u>	<u>25.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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。庭槐信託的受益人為王氏家族成員。
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。

## VII. 有關訂約方的資料

### 本公司

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

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。庭槐信託的受益人為王氏家族成員。

## VIII. 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」)的中期報告(「2021年中期報告」)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、惠州的玖龍台一期及河南的聚瓏灣一期)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年中期報告所披露，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。

---

## 董事會函件

---

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，包括額外銀行借款、配售普通股、供股或公開發售。就配售普通股的可能性而言，因其會立即攤薄現有股東的利益，董事不認為此為優選方案。由於普通股的交易流動性弱(即普通股自2021年1月2日至最後可行日期的平均每日交易量僅為已發行普通股總數約0.01%)，董事認為難以說服所有股東(尤其是少數股東及／或新投資者)以配售普通股的方式認購新普通股。董事亦考慮進行供股或公開發售的可能性。然而，供股或公開發售所需的流程相對較長，包括但不限於編製公告、通函、招股章程等必要的合規及法律文件。由於須刊發招股章程及申請表格以及將產生包銷費用／配售佣金，因此將涉及更為高昂的行政成本。本公司亦考慮採購額外的銀行借款及／或發行債券或可轉換債券等債務工具。董事認為，承擔額外負債長遠並不符合本公司及股東利益。

截至最後可行日期，本集團與相關政府部門就收購惠州的一塊土地(「**目標土地**」)用作物業開發進行協商。董事擬通過(i)使用認購事項的所得款項淨額及公司的一般營運資金；及(ii)銀行融資的方式，以收購及發展目標土地(「**該項目**」)。截至最後可行日期，根據與銀行就該項目融資的洽談，年利率估計約為每年6%。董事認為若主要以銀行借款為該項目提供資金並承擔額外負債不符合本公司長期利益。因此，董事認為通過認購事項進行股權融資(利率較低，即每年3.6%)將降低整體資金成本。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，且由於不可轉換優先股不可轉換為普通股，故不會導致現有股東所持本公司權益的任何攤薄。與發行不可轉換優先股相關的資金成本與上述銀行融資相比較低。因此，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。

### IX. 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本集團的業務發展，以收購根據董事於最後可行日期所得的資料估計不少於約5億港元的目標土地，預計於2022年初使用，惟須視乎與相關政府部門的協商結果而定。收購目標土地除動用認購事項之所得款項淨額外，本集團亦打算以公司的一般營運資金為收購事項撥付資金。詳情請參閱本節「認購事項的理由及裨益」一段。

倘未能實現收購目標土地，本集團將繼續發展其現有項目，包括萬城國際四期及五期，及／或萬城君匯花園，而所得款項淨額將用於支付有關發展項目於2022年產生的費用。

### X. 過去十二個月進行之股本集資活動

於緊接最後可行日期前十二個月，本公司不曾進行任何股本集資活動。

### XI. 上市規則規定

截至最後可行日期，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。

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

### XII. 建議修訂組織章程大綱及細則

董事會建議修訂大綱及細則以(其中包括)加入不可轉換優先股之條款。上述修訂之詳情載於本通函附錄一。

建議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，有關修訂將於建議修訂於股東特別大會生效時生效。

### XIII. 股東特別大會

股東特別大會將於2021年11月18日(星期四)上午10時30分假座香港新界沙田香港賽馬會沙田會所六樓獅子山舉行，旨在以投票表決方式批准(其中包括)特別授權、認購協議及其項下擬進行之交易及建議修訂。

於股東特別大會上，於認購事項中擁有重大利益之任何股東須就有關批准認購事項之決議案放棄投票。截至最後可行日期，瑞迅及其聯繫人合共持有562,500,000股普通股(佔本公司全部已發行股本約75.0%)，控制或有權控制彼等所持普通股的投票權。於最後可行日期，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除瑞迅及其聯繫人(合共持有562,500,000股普通股，佔本公司全部已發行股本約75.0%)外，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的決議案放棄投票。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按照隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回表格，且無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2021年11月16日上午10時30分(香港時間))或續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司香港證券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17M樓。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其續會並於會上投票。

### 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利而暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2021年11月15日至2021年11月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理普通股過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年11月12日下午4時30分前送達本公司的香港證券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)以辦理登記手續。

### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函附錄三有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播而將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫及健康申報；
- 建議每位出席者佩戴外科口罩；及
- 將不會供應禮品及供應茶點。

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委託大會主席作為代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

### XIV. 颱風或黑色暴雨警告信號下之安排

倘於股東特別大會當日上午7時30分時懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，則股東特別大會將延期。本公司將於其網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。

### XV. 其他資料

謹請閣下垂注：(i)獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就批准認購協議及其項下擬進行之交易的決議案向獨立股東提出的推薦意見；及(ii)獨立財務顧問函件，其中載有其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的意見。

## XVI. 推薦意見

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，但認購協議的條款公平合理，且認購事項符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事（包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問的意見後）建議(i)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)股東投票贊成特別授權及建議修訂的相關決議案。

## XVII. 警告通知

謹請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載資料。

認購協議項下擬進行之交易的完成須待若干先決條件達成後，方可作實。因此，認購協議未必會進行。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，並建議彼等對其狀況及應採取之行動如有任何疑問時諮詢其專業顧問。

承董事會命  
萬城控股有限公司  
主席及執行董事  
王庭聰

2021年10月28日

下文為獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議函件全文。



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)

致：獨立股東

敬啟者：

- (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關連交易；  
及  
(3)建議修訂組織章程大綱及細則

茲提述2021年10月28日致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，通函已界定詞彙在本函件中具有相同涵義。

我們獲獨立董事委員會委任就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，詳情載於通函「董事會函件」一節。獨立財務顧問獲委任就此向獨立股東及我們提供意見。

有關獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問提供有關意見時所考慮主要因素及原因的詳情，載於通函「獨立財務顧問函件」一節。謹請閣下垂注通函「董事會函件」一節及各附錄所載的其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

考慮到(i)認購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」一節所述因素後，我們認為即使認購協議並非於本公司日常業務過程中訂立，但認購協議及其項下擬進行之交易的條款(i)對股東(包括獨立股東)而言公平合理；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東在股東特別大會投票贊成相關決議案以批准訂立認購協議及其項下擬進行之交易。

代表

**獨立董事委員會**

獨立非執行董事

**葉澍堃博士**

獨立非執行董事

**李引泉先生**

獨立非執行董事

**胡永權博士**

## 獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



裕韜資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心2418室

電話：+852 3106 2393  
傳真：+852 3582 4722  
www.eutocapital.com

致：萬城控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東

敬啟者：

### (1)建議根據特別授權發行不可轉換優先股；及 (2)有關認購不可轉換優先股的關連交易

#### 緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，以就認購290,000,000股不可轉換優先股（根據認購協議的條款及條件）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。

認購協議的詳情載於 貴公司2021年10月28日致股東通函（「**通函**」），而本函件為其中一部分）內的「董事會函件」（「**函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年9月9日， 貴公司與瑞迅投資有限公司（「**瑞迅**」）訂立認購協議，據此，瑞迅有條件同意認購，且 貴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333.50百萬港元。

### 上市規則規定

截至最後可行日期，瑞迅持有 貴公司75.0%股權，故為 貴公司的控股股東。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 貴公司的關連人士，而認購事項根據上市規則第14A章構成 貴公司關連交易，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。

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。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購事項及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見及建議。

就上市規則而言，作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，我們的職責為就認購事項及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 我們的獨立性

我們(裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。裕韜資本為根據證券及期貨條例獲許可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，自2015年起已參與並完成多項獨立財務顧問交易。蕭恕明先生(「蕭先生」)及鄧振邦先生(「鄧先生」)為通函所載裕韜資本意見函之共同簽署人。蕭先生自2009年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，而鄧先生則自2021年8月起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。蕭先生及鄧先生均已參與並完成多項香港獨立財務顧問交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至最後可行日期，據我們所知，裕韜資本與 貴公司或任何其他人士之間並不存在任何可能被合理地視為損害上市規則第13.80條所界定的裕韜資本就認購事項及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性之關係或利益。我們與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關聯，故合資格提供獨立意見及建議。

我們與 貴公司、認購人或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。除是次獲委任為獨立財務顧問以就認購事項及其項下擬進行之交易提供獨立意見外，截至最後可行日期，我們與 貴公司、認購人或彼等各自的核心關連人士、聯繫人、緊密聯繫人或彼等的任何一致行動方或任何假定與彼等一致行動方並無擁有可能合理被視為與我們的獨立性相關的任何其他關係或於其中擁有任何權益，且於過去兩年內並無獲得 貴公司任何其他委聘。因此，我們被視作合資格就認購事項及其項下擬進行之交易提供獨立意見。除就本次委聘須向我們支付之一般專業費用外，並不存在任何安排令我們可向 貴公司、認購人或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，我們認為我們合資格就認購事項及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 意見及建議的基準

在我們形成就認購事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見及建議時，我們倚賴通函所載或引述的資料、事實及陳述以及董事、 貴公司及其附屬公司管理層（「管理層」）提供的資料、事實及陳述以及發表的意見。

我們假設通函中所作出或引述的所有資料、事實、意見及陳述在其作出時屬真實、準確及完整，並繼續屬真實，並假設董事及管理層的所有預期及意向將會達成或進行（視情況而定）。我們無理由懷疑董事及管理層向我們提供的資料、事實、意見及陳述的真實性、準確性及完整性。

董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函中所發表的意見乃充分及審慎考慮後達致且通函中未遺漏任何將令通函所載任何陳述產生誤導的其他事實。我們亦尋求並取得董事就所提供的資料及所發表的意見未遺漏任何重大事實的確認。

---

## 獨立財務顧問函件

---

我們認為就達致知情意見、倚賴通函所載資料的準確性屬適當及為我們的意見提供合理基準而言，我們已獲提供且我們已審閱充足的資料。我們無理由懷疑通函所提供及引述的資料中有任何相關重大事實遭到隱瞞或遺漏，亦無理由懷疑董事及管理層向我們提供的意見及陳述的合理性。然而，我們並未對獲提供的資料進行獨立核實，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

根據以上所述，我們確認，我們在形成意見及建議時已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述的適用於本次交易的所有合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考，藉以考慮認購事項及其項下擬進行之交易，除供載入通函外，未經事先書面同意，本函件不得被全文或部分引用或引述，亦不得用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

在達致有關認購事項及其項下擬進行之交易的意見及建議時，我們已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團及瑞迅的背景資料

貴公司是於開曼群島註冊成立的投資控股公司。 貴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 貴公司75.0%股權，因此為 貴公司的控股股東。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。

2. 貴集團的財務資料

2.1 過往財務表現

以下為 貴集團(i)截至2019年12月31日(「2019年財政年度」)及2020年12月31日(「2020年財政年度」)止財政年度的財務資料概要(摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報(「2020年年報」))及(ii)截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的財務資料概要(摘錄自 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「2021年中期報告」))：

	截至6月30日止六個月		2020年	2019年
	2021年	2020年	財政年度	財政年度
	(未經審計)	(未經審計)	(經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
— 物業銷售	634,505	660,387	1,238,585	351,829
— 物業租金總額	<u>1,517</u>	<u>1,210</u>	<u>2,775</u>	<u>2,455</u>
	636,022	661,597	1,241,360	354,284
銷售成本	(489,012)	(371,994)	(690,122)	(221,286)
毛利	147,010	289,603	551,238	132,998
毛利率	23.11%	43.77%	44.41%	37.54%
年度溢利	<u>127,657</u>	<u>135,671</u>	<u>231,863</u>	<u>17,668</u>

(i) 2020年財政年度與2019年財政年度比較

2020年財政年度， 貴集團錄得收入約人民幣12.4億元，較2019年財政年度約人民幣354.28百萬元大幅增加約人民幣887.08百萬元(相當於增加約250.39%)，主要是由於確認來自2020年竣工交付的萬城名座二期的收入。

貴集團的銷售成本主要為明確確定的成本，包括土地購置成本、總開發成本、材料和用品、工資和其他直接費用、適當比例的間接費用和資本化借貸成本。 貴集團銷售成本由2019年財政年度約人民幣221.29百萬元增加約

人民幣468.83百萬元(相當於增加約211.86%)至2020年財政年度約人民幣690.12百萬元，與2020年財政年度確認的收入增加一致。

貴集團毛利率由2019年財政年度約37.54%上升至2020年財政年度約44.41%，是由於2020年財政年度的收入主要源於萬城名座二期的收入，而萬城名座二期的毛利率高於皇冠豪苑住宅。

因此，貴集團2020年財政年度的溢利由約人民幣17.67百萬元大幅增加約人民幣214.19百萬元至約人民幣231.86百萬元。

*(ii) 截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月比較*

截至2021年6月30日止六個月，貴集團錄得收入約人民幣636.02百萬元，與截至2020年6月30日止六個月的收入約人民幣661.60百萬元大致相若。儘管如此，貴集團銷售成本由截至2020年6月30日止六個月約人民幣371.99百萬元大幅增至截至2021年6月30日止六個月約人民幣489.01百萬元(相當於增加約31.46%)。管理層表示，銷售成本大幅增加的原因在於不同地區的成本結構不同，2021年年中竣工交付的天津萬城聚豪四期的開發成本高於2020年年中竣工交付的惠州萬城名座二期。因此，貴集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月約43.77%下降至截至2021年6月30日止六個月約23.11%，而貴集團的溢利則由截至2020年6月30日止六個月約人民幣135.67百萬元減少約人民幣8.01百萬元至截至2021年6月30日止六個月約人民幣127.66百萬元。

管理層表示，毛利率下降是由於截至2021年6月30日止六個月竣工的萬城聚豪四期的毛利率低於2020年財政年度竣工的萬城名座二期。

## 2.2 過往財務狀況

以下為 貴集團2019年及2020年12月31日的財務狀況摘要(摘錄自2020年年報)及 貴集團2021年6月30日的財務狀況(摘錄自2021年中期報告)：

	於2021年	截至12月31日止年度	
	6月30日	2020年	2019年
	(未經審計)	(經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	668,797	565,826	267,605
流動資產	2,690,374	2,832,113	3,597,996
流動負債	(2,056,519)	(2,224,807)	(2,836,088)
非流動負債	(3,901)	(4,465)	(104,630)
資產淨值	1,298,751	1,168,667	924,883

### (i) 2020年12月31日與2019年12月31日的財務狀況比較

貴集團於2020年12月31日的非流動資產為約人民幣565.83百萬元，較2019年12月31日約人民幣267.61百萬元增加約人民幣298.22百萬元(相當於增加約111.44%)，是由於聯營公司權益由2019年12月31日約人民幣104.14百萬元增加約人民幣311.24百萬元至2020年12月31日約人民幣415.38百萬元。

貴集團於2020年12月31日的流動資產為約人民幣28.3億元，較2019年12月31日約人民幣36.0億元減少約人民幣765.88百萬元(相當於減少約21.28%)，主要是由於(i)已抵押及受限制存款由2019年12月31日約人民幣402.96百萬元減少約人民幣295.67百萬元至2020年12月31日約人民幣107.30百萬元；及(ii)現金及現金等價物由2019年12月31日約人民幣731.91百萬元減少約人民幣365.60百萬元至2020年12月31日約人民幣366.31百萬元。

貴集團於2020年12月31日的流動負債為約人民幣22.2億元，較2019年12月31日約人民幣28.4億元減少約人民幣611.28百萬元(相當於減少約

21.55%)，主要是由於合約負債由2019年12月31日約人民幣19.2億元減少約人民幣977.45百萬元至2020年12月31日約人民幣945.94百萬元。

貴集團於2020年12月31日的非流動負債為約人民幣4.47百萬元，較2019年12月31日約人民幣104.63百萬元大幅減少約人民幣100.16百萬元，主要是由於(i)其他應付款項由2019年12月31日約人民幣73.74百萬元減至2020年12月31日的零；及(ii)遞延稅項負債由2019年12月31日約人民幣30.89百萬元減至2020年12月31日約人民幣3.80百萬元。

綜上所述，貴集團於2020年12月31日的資產淨值為約人民幣11.7億元，較2019年12月31日約人民幣924.88百萬元增加約人民幣243.79百萬元或26.36%。

*(ii) 2021年6月30日與2020年12月31日的財務狀況比較*

貴集團於2021年6月30日的非流動資產為約人民幣668.80百萬元，較2020年12月31日約人民幣565.83百萬元增加約人民幣102.97百萬元(相當於增加約18.20%)，是由於聯營公司權益由2020年12月31日約人民幣415.38百萬元增加約人民幣103.62百萬元至2021年6月30日約人民幣519.00百萬元。

貴集團於2021年6月30日的流動資產為約人民幣26.9億元，較2020年12月31日約人民幣28.3億元減少約人民幣141.74百萬元(相當於減少約5.00%)，主要是由於存貨及其他合約成本由2020年12月31日約人民幣22.1億元減少約人民幣200.20百萬元至2021年6月30日約人民幣20.1億元。

貴集團於2021年6月30日的流動負債為約人民幣20.6億元，較2020年12月31日約人民幣22.2億元減少約人民幣168.29百萬元(相當於減少約7.56%)，主要是由於合約負債由2020年12月31日約人民幣945.94百萬元減少約人民幣349.87百萬元至2021年6月30日約人民幣596.07百萬元。

貴集團於2021年6月30日的非流動負債為約人民幣3.90百萬元，較2020年12月31日約人民幣4.47百萬元減少約人民幣0.57百萬元，主要是由於遞延稅

項負債由2020年12月31日約人民幣3.80百萬元減少約人民幣0.29百萬元至2021年6月30日約人民幣3.51百萬元。

綜上所述，貴集團於2021年6月30日的資產淨值為約人民幣13.0億元，較2020年12月31日約人民幣11.7億元增加約人民幣130.08百萬元或約11.13%。

### 3. 訂立認購事項的原因

#### 3.1 訂立認購事項的原因

如函件所披露，貴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，認購事項將支持貴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將增強貴集團的財務資源，有助於貴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。

如函件所進一步披露，截至最後可行日期，貴集團與相關政府部門就收購惠州的一塊土地用作物業開發進行協商，管理層預期上述項目的資金須於2022年初前後準備就緒。董事擬利用認購事項所得款項淨額收購及開發上述土地。

經考慮上文所述，尤其是在不進一步影響貴集團資產負債水平的情況下，貴集團的業務運營有真正的融資需求，建議發行不可轉換優先股可為其運營提供新的資金，我們認為訂立認購協議符合貴公司及董事整體的利益。

#### 3.2 融資替代方案

根據我們與管理層的討論，我們了解到貴公司已考慮其他融資替代方式，包括增加銀行借款、配售普通股、供股或公開發售，但已決議繼續發行不可轉換優先股。

就配售普通股的可能性而言，我們已討論並了解該融資方式會立即攤薄現有股東的利益，貴公司不認為此為優選方案。

此外，我們從管理層了解到普通股的交易流動性較弱，彼等難以說服所有股東，尤其是公眾股東及／或新投資者認購 貴公司的新普通股。管理層進一步告知我們， 貴公司已接洽若干公眾股東，但該等公眾股東表明無意認購 貴公司的新普通股。就此，我們已審閱自2021年1月2日至最後可行日期的普通股交易流動性模式及注意到與 貴公司已發行股本總數相比，普通股的平均每日交易量僅佔普通股總數的約0.01%，這是微不足道的數量。

根據我們的了解，鑑於供股或公開發售乃按比例向所有股東提呈， 貴公司亦考慮其可能性。然而，供股或公開發售所需的流程相對較長，包括但不限於編製公告、通函、招股章程等必要的合規及法律文件。由於須刊發招股章程及申請表格以及將產生包銷費用／配售佣金，因此將涉及更為高昂的行政成本。

我們亦了解到 貴公司已考慮採購額外的銀行借款及／或發行債券或可轉換債券等債務工具。然而，截至最後可行日期，根據與銀行就該項目融資的洽談，年利率估計約為每年6%，而另一方面，通過認購事項進行股權融資的利率較低（即每年3.6%）。此外，於2021年6月30日，鑑於 貴公司負債比率（按計息銀行貸款除以權益計算）約為26.3%，故董事認為我們承擔額外負債不符合 貴公司長期利益。

經考慮上述所有替代方案後， 貴公司議決發行不可轉換優先股。

我們亦詢問管理層是否將其他潛在投資者視為不可轉換優先股發售的認購人。根據我們的了解， 貴公司已評估向其他潛在投資者發行優先股的可能性，並認為由於目前的財務狀況，其是否能夠吸引其他潛在投資者的利益高度不確定且尋求潛在投資者利益的過程亦將是漫長的。因此，管理層認為向瑞迅配售股份提供了有效集資的方式以滿足 貴集團的迫切需要。

鑑於(i)認購事項預期將於認購事項完成後改善 貴集團的資本負債狀況，尤其是提升 貴集團的現金狀況，於下文「5.對 貴公司股權架構及財務狀況／業績的影響」一節進一步闡述；及(ii)認購事項被視為 貴集團目前在其他集資替代方案中最適當的集資方式，董事認為且我們認同，訂立認購協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

#### 4. 評估認購協議及不可轉換優先股的主要條款

##### 4.1 認購協議及不可轉換優先股的主要條款

以下是認購協議的主要條款：

日期：	2021年9月9日(交易時段後)
發行人：	貴公司
認購人：	瑞迅
認購事項：	貴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 貴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：

- (a) 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%；
- (b) 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%；

- (c) 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
- (d) 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 貴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) 貴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) 貴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 貴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， 貴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 貴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(即認購協議的日期)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。

以下是不可轉換優先股的主要條款：

**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。 貴公司可要求按認購價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 貴公司。

- 股息：** 各不可轉換優先股持有人將有權收取決議由 貴公司可分派利潤中分派並按相關金額每年3.6%（「**股息率**」）計算年度支付的固定累計優先現金股息（「**優先股息**」），每股不可轉換優先股的有關股息須自其發行之日起計。
- 董事會可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。
- 貴公司須根據 貴公司的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。優先股息自相關不可轉換優先股配發及發行之日起計入不可轉換優先股。
- 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 貴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 貴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 貴公司進行清盤。
- 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 貴公司的關連人士)，但須遵守 貴公司組織章程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，以防優先股轉讓給 貴公司的關連人士)，以及所有適用的法律法規。

#### 4.2 不可轉換優先股股息率之評估

我們已討論並從管理層了解到，在釐定不可轉換優先股(包括股息率)的條款及架構時， 貴公司亦已考慮(其中包括)聯交所主板上市公司為獲得現金而於近期發行的永續證券。

我們認為，透過發行不可轉換優先股、永續證券以及 貴公司的不可轉換優先股的方式(儘管該等工具的名稱有所不同且若干工具可能已上市)集資被認為有可比性，乃由於該等集資方式可讓發行人通過提供與發行債務類似的回報(即利息)籌集新資金，而不會增加其資產負債水平，且具有永久性以及不可轉換為普通股。

因此，為評估不可轉換優先股(包括股息率)之主要條款的公平性及合理性，我們已根據可比性分析，透過識別聯交所主板上市公司(不包括長期停牌或進行債務重組的公司)為獲得現金而發行的永續不可轉換優先股及永續證券進行獨立研究，有關工具的條款已通過自2021年1月1日起直至及包括最後可行日期止期間(「回顧期間」)刊發公告的方式詳細公佈。由於選定的回顧期間反映當前市場環境，故我們認為屬公平合理。根據上述標準，按盡力基準，我們已注意到及審閱4次相關發行(統稱「可比性發行」)。

儘管構成可比性發行的標的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司可能有所不同，且其各自進行集資活動的原因有所不同，我們仍然認為，基於我們的甄選標準，採集上市公司近期在類似市況及氣氛下發行永續不可

## 獨立財務顧問函件

轉換優先股的資料，可為股東提供與 貴公司在香港股本市場擬發行不可轉換優先股類似的該類交易最近市場趨勢的宏觀思維。根據上述標準，我們認為可比性發行確為詳盡無遺。

序號	公告日期	公司	股份代號	發行情質	發行規模	初始年分派率	可能最低		上市/非上市
							重置率	重置率	
1	2021年2月24日	ESR Cayman Limited	1821	永續證券	200,000,000新加坡元	5.65%	6.73% + 現行五年新加坡元掉期要約利率	6.73%	上市
2	2021年5月24日	ESR Cayman Limited	1821	永續證券	150,000,000新加坡元	5.65%	6.73% + 現行五年新加坡元掉期要約利率	6.73%	上市
3	2021年6月2日	中國建築國際集團有限公司	3311	永續證券	500,000,000美元	3.40%	5.581% + 國債利率	5.581	上市
4	2021年6月16日	興證國際金融集團有限公司	6058	永續證券	1,000,000,000港元	1.58%	香港銀行同業拆息 + 1.50%	1.50	未說明
					最高	5.65%			
					最低	1.58%			
					平均	4.07%			
		貴公司			333,500,000港元	3.60%			

按上表所示，各可比性發行的發行人將支付的初始分派率介乎約1.58%至約5.65%，平均約為4.07%。股息率在該範圍內，且低於可比性發行的平均分派率，因此被視為對 貴公司有利。

此外，我們亦根據 貴集團的潛在融資成本評估股息率。我們從2020年年報第212頁注意到，於2020年12月31日， 貴集團的銀行貸款按中國人民銀行公佈的一年期貸款基礎利率（「人民幣貸款基礎利率」）加年息1.2%至2.125%計算。由於截至最後可行日期人民幣貸款基礎利率為3.85%， 貴集團於2020年12月31日的借款利率介於5.05%至5.975%。

我們從2021年中期報告第14頁進一步注意到，於2021年6月30日，貴集團的銀行貸款利率微調為按人民幣貸款基礎利率加年息1.2%至1.95%計算。由於截至最後可行日期人民幣貸款基礎利率為3.85%，貴集團於2021年6月30日的借款利率介於5.05%至5.80%。

因此，我們注意到，股息率遠低於貴集團一般融資成本，因此被視為對貴公司有利。

### 4.3 其他條款之評估

股東務請注意，按不可轉換優先股的條款所規定，不可轉換優先股的持有人將在相關事件發生時對貴公司可供分派的資產及資金享有優先於股東的優先權。根據我們對與可比性發行有關之相關公告的審閱，該等在分派時優先於普通股的優先股在可比性發行中屬普遍現象。此外，不可轉換優先股的其他主要條款，例如發行人的贖回選擇權及有限的投票權，亦與可比性發行的條款類似，因此被認為與市場相一致。

我們亦注意到，董事會可自行決定選擇推遲或不支付不可轉換優先股持有人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，我們認為該支付條款對貴公司有利。

鑑於上文所述，我們認為認購協議及不可轉換優先股的主要條款(包括股息率)公平合理，且與一般市場一致。

## 5. 對貴公司股權架構及財務狀況／業績的影響

由於不可轉換優先股並不附帶任何投票權且無法轉換為普通股，因此，本次發行將不會影響普通股股東的股權。

按2021年中期報告所披露，貴集團於2020年12月31日及2021年6月30日的現金及現金等價物分別約為人民幣366.31百萬元及人民幣407.68百萬元。按函件所披露，經扣除認購事項附帶的所有相關開支後，貴公司將從發行不可轉換優先股收取所得款項淨額約人民幣333.00百萬元。緊隨認購事項完成後，貴集團的現金狀況預期將隨貴公司收取的本次發行所得款項淨額的款項而有所提高。

緊隨認購事項完成後，貴集團的淨資產預期亦將得以鞏固，原因為本次發行將於貴集團的綜合賬目中作為股權入賬，因此，貴集團截至2021年6月30日約為26.3%的資產負債比率預期將於緊隨認購事項完成後減少至20.9%。

基於上述，董事認為，且我們認同董事之觀點，預期貴集團的財務狀況於認購事項完成後將得以改善。

務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表貴集團於認購事項完成後之財務狀況／業績。

### 6. 結論

經考慮(尤其是)：

- (i) 在不影響貴集團資產負債水平的情況下，認購事項可為貴集團業務運營提供新的資金；
- (ii) 認購事項被視為貴集團目前在其他集資替代方案中最適當及有效的集資方式之一；
- (iii) 不可轉換優先股的主要特點(包括但不限於股息率)屬公平合理，且與市場一致；及
- (iv) 於認購事項完成後，認購事項預期將改善，尤其是貴集團的營運資金及資產負債狀況，

故此我們認為認購協議的條款屬公平合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，我們認為，儘管認購協議的簽訂並非於貴集團的一般及日常業務過程中進行，認購協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合貴公司及其股東的整體利益，並對貴公司及獨立股東而言屬正當公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，我們推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准簽訂認購協議及其項下擬進行交易的有關決議案。

為及代表  
裕韜資本有限公司  
助理董事  
鄧振邦  
謹啟

為及代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
蕭恕明  
謹啟

2021年10月28日

為載入不可轉換優先股的條款，董事會建議作出建議修訂。將於股東特別大會上提呈特別決議案以批准建議修訂。

建議修訂的詳情(已標明與現行大綱及細則的差異)載列如下：

### 一般修訂

「開曼群島公司法(經修訂)」一詞以「開曼群島公司法(2021年修訂版)」取代。

### 特別修訂

	現行	建議修訂
大綱序號	組織章程大綱	
7	<p>本公司的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司有權增加或削減上述股本，及發行原有或新增股本的任何部分(不論有否任何優先選擇權、優先權或特權或是否受任何延遲權利或任何條件或限制規限)；因此，除非發行條件另有明確聲明外，每次發行股份(不論聲明為優先股或其他股份)均享有上文所載權力。</p>	<p>本公司的法定股本為20,000,000港元，分為(i) 1,400,000,000股每股0.01港元的普通股；及(ii) <u>600,000,000股每股0.01港元的優先股</u>，本公司有權增加或削減上述股本，及發行原有或新增股本的任何部分(不論有否任何優先選擇權、優先權或特權或是否受任何延遲權利或任何條件或限制規限)；因此，除非發行條件另有明確聲明外，每次發行股份(不論聲明為優先股或其他股份)均享有上文所載權力。</p>

	現行	建議修訂
細則序號	組織章程細則	
1(b)	「 <u>股份</u> 指本公司股本中的股份，並包括股票，惟股票與股份的區別獲明確表述或暗示則除外；」	「 <u>股份</u> 指本公司股本中的股份， <u>包括普通股及優先股</u> ，並包括股票，惟股票與股份的區別獲明確表述或暗示則除外；」
5(a)	「倘本公司股本於任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另行規定)，在符合公司法條文的規限下可經由不少於佔該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改或廢除…」	「倘本公司股本於任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另行規定)，在符合 <u>公司法及本細則</u> 附件條文的規限下可經由不少於佔該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改或廢除…」
6	「於本細則獲採納之日，本公司法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。」	「於本細則獲採納之日，本公司法定股本為20,000,000港元，分為(i) <u>1,400,000,000股每股面值0.01港元的普通股</u> ；及(ii) <u>600,000,000股每股面值0.01港元的優先股</u> 。」

	現行	建議修訂
細則序號	組織章程細則	
15(c)	「當本公司購回可贖回股份時，如非經市場或以招標方式購回，則其股份購回的價格必須限定在某一最高價格；如以招標方式購回，則所有股東均必須可以同等權利投標。」	「 <u>在本細則附件的規限下</u> ，當本公司購回可贖回股份時，如非經市場或以招標方式購回，則其股份購回的價格必須限定在某一最高價格；如以招標方式購回，則所有股東均必須可以同等權利投標。」
79	「在任何類別或多類別股份當時所附的有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上投票表決時，每名親身…」	「在本細則附件及任何類別或多類別股份當時所附的有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上投票表決時，每名親身…」
156(a)	「在細則第157條的規限下，董事會可不時決定向股東派付董事會根據本公司的財務狀況及溢利判斷認為合理的中期股息，特別是，在不影響前述條文的一般性的原則下…」	「在細則第157條及本細則附件的規限下，董事會可不時決定向股東派付董事會根據本公司的財務狀況及溢利判斷認為合理的中期股息，特別是，在不影響前述條文的一般性的原則下…」
156(c)	「此外，董事會可不時按其認為適當之金額及日期以本公司可供分派資金宣派及派付特別股息…」	「此外， <u>根據本細則附件</u> ，董事會可不時按其認為適當之金額及日期以本公司可供分派資金宣派及派付特別股息…」
157(a)	「除根據公司法外，概不得宣派或派付或作出股息分派。」	「除根據公司法及本細則外，概不得宣派或派付或作出股息分派。」

	現行	建議修訂
細則序號	組織章程細則	
157(b)	「在公司法條文的規限下但以不影響本條細則第(a)段的規定為準，倘本公司過往…」	「在公司法條文的規限下但以不影響本條細則第(a)段及本細則附件的規定為準，倘本公司過往…」
162	「在建議任何股息前，董事會可從本公司利潤中提撥其認為合適的款項作為一項…」	「根據本細則附件，在建議任何股息前，董事會可從本公司利潤中提撥其認為合適的款項作為一項…」
169	「如所有股息、紅利或其他分派或上述各項變現的所得款項在本公司宣派後一年仍未獲認領…」	「根據本細則附件，如所有股息、紅利或其他分派或上述各項變現的所得款項在本公司宣派後一年仍未獲認領…」

將以下釋義載入本公司組織章程細則：

- 「普通股指本公司股本中每股面值0.01港元的普通股」；及
- 「優先股指本公司股本中每股面值0.01港元的不可轉換優先股，有關條款載於本細則附件」。

## 附件

## 1. 釋義

儘管與組織章程大綱及細則的條文不符，就本附件而言，以下詞彙具有下列涵義：

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司，「本集團成員公司」應作相應解釋；
「相關金額」	指	每股優先股為1.15港元，即333.5百萬港元除以290,000,000股優先股；而相關金額合計為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；
「股東」	指	於本公司股東名冊中登記為本公司股本的股份登記持有人，包括普通股及／或優先股的登記持有人；

## 2. 關於收入

2.1 只要本公司未根據本附件第5.1條贖回全部優先股，各優先股賦予其持有人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」）。優先股息的分派須每年由董事會進行審查。每股優先股的優先股息須自其發行之日起計，在本公司各財政年度結束後的90曆年日內以現金支付給優先股持有人。

2.2 董事會可在本公司各財政年度結束後的90曆年日內，自行決定選擇推遲或不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，不會累計至來年應付的優先股息(如有)。

2.3 本公司須根據組織章程大綱及組織章程細則(經不時修訂)以及開曼群島相關法律法規的規定支付優先股息。

### 3. 關於股本

3.1 當發生相關事件，本公司可供股東分配的資產及資金應根據適用法律按照下列優先順序運用：

- (a) 向普通股持有人、優先股持有人作出任何分配前，先用於支付每股優先股的相關金額以及該等股份的任何應計款項或已宣派但未支付的股息。
- (b) 倘本公司可供分配的資產及資金不足以根據本條第3.1(a)條向優先股持有人全額付款，本公司應按比例支付優先股的款項。

### 4. 關於投票

在任何類別或多類別股份當時附帶的任何權利或限制的規限下，作為優先股持有人的各股東將有權收取本公司股東大會通知並出席會議，但無權於股東大會上投票，除非於股東大會上提出決議更改優先股的權利或對本公司進行清盤，於該情況下，每名親身或委派受委代表或(倘為法團)代表出席的股東大會的優先股持有人：

- (a) 以舉手方式表決，可投一票；及
- (b) 投票表決，每股優先股可投一票。

### 5. 關於贖回

5.1 本公司贖回。優先股永久存續，無到期日。本公司可隨時向優先股持有人發出書面通知，要求於本公司指示的日期(不早於優先股持有人收到該通知之日後7個營業日)(「贖回日期」)贖回全部或任何優先股。

- 5.2 贖回價格。該等優先股應按相當於相關金額的價格(「贖回價格」)贖回。謹此說明，贖回價格不包括任何遞延及／或未支付的優先股息。
- 5.3 不可由優先股持有人贖回。優先股不可按優先股持有人的選擇贖回，且優先股持有人無權將優先股退還予本公司或本集團任何其他成員公司。

## 6. 關於可轉讓性

- 6.1 可轉讓優先股。優先股可全部或部分轉讓給任何第三方(包括上市規則所定義的本公司的關連人士)，但須遵守組織章程大綱及細則(經不時修訂)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(包括香港聯交所可能要求的任何批准，以防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。

除上文所載的建議修訂外，現行大綱及細則將維持不變。

本通函說明函件所載建議修訂的中文翻譯僅供參考。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

建議修訂須待股東於股東特別大會上通過特別決議案批准後，方可作實。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，且無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的普通股、不可轉換優先股、相關普通股、相關不可轉換優先股及債權證的權益或淡倉

根據本公司存置的登記冊，截至最後可行日期，本公司各董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的普通股、不可轉換優先股、相關普通股、相關不可轉換優先股或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 普通股、不可轉換優先股、相關普通股及相關不可轉換優先股的好倉

董事姓名	權益性質	所持或擁有 權益的普通股/ 相關普通股數目		所持或擁有 權益的不可轉換 優先股/相關 不可轉換 優先股數目	
		概約百分比 <sup>(5)</sup>		概約百分比	
王庭聰先生 <sup>(1)(3)</sup>	信託受益人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%	—	—
樓家強先生 <sup>(2)(3)</sup>	配偶權益	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%	—	—
葉樹堃先生 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	1,500,000	0.2%	—	—
李引泉先生 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	1,500,000	0.2%	—	—
胡永權博士 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	1,500,000	0.2%	—	—

附註：

1. 王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一，故根據證券及期貨條例被視為(i)於庭槐信託所持普通股；及(ii)在完成時於庭槐信託所持不可轉換優先股中擁有權益。
2. 樓家強先生為王惠玲女士(庭槐信託的受益人之一)配偶，故根據證券及期貨條例被視為(i)於庭槐信託所持普通股；及(ii)在完成時於庭槐信託所持不可轉換優先股中擁有權益。
3. 王庭聰先生及樓家強先生各自於2019年3月29日根據本公司購股權計劃獲授的購股權中擁有實益權益。倘悉數行使該等購股權，則會向彼等分別發行3,000,000股普通股。
4. 葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權博士各自於2019年3月29日根據本公司購股權計劃獲授的購股權中擁有實益權益。倘悉數行使該等購股權，則會向彼等分別發行1,500,000股普通股。
5. 按最後可行日期已發行普通股總數750,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的普通股、不可轉換優先股、相關普通股、相關不可轉換優先股或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所或須記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及證監會的權益或淡倉。

## (b) 主要股東及其他人士於普通股、不可轉換優先股、相關普通股及相關不可轉換優先股中的權益

根據本公司存置的登記冊，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司的普通股、不可轉換優先股、相關普通股或相關不可轉換優先股或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或須記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉：

## 普通股、不可轉換優先股、相關普通股及相關不可轉換優先股的好倉

名稱／姓名	權益性質	所持或擁有權益的普通股／相關普通股數目	概約百分比 <sup>(8)</sup>	所持或擁有權益的不可轉換優先股／相關不可轉換優先股數目	概約百分比
瑞迅 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
恒威管理有限公司 <sup>(1)</sup>	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
庭槐資產有限公司 <sup>(1)</sup>	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
East Asia International Trustees Limited <sup>(1)</sup>	信託受託人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
Wang Kam Chu女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	565,500,000	75.4%	290,000,000	100.0%
王惠玲女士 <sup>(3)</sup>	信託受益人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
	配偶權益	3,000,000	0.4%	—	—
王庭交先生 <sup>(4)</sup>	信託受益人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
王庭真先生 <sup>(5)</sup>	信託受益人	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
Chan Ka Wai女士 <sup>(6)</sup>	配偶權益	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%
Tsoi Suet Ngai女士 <sup>(7)</sup>	配偶權益	562,500,000	75.0%	290,000,000	100.0%

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（由王庭聰先生作為授予人創立的信託）的受託人。因此，庭槐資產有限公司、East Asia International Trustees Limited及恒威管理有限公司各自根據證券及期貨條例視為(i)於瑞迅所持普通股；及(ii)在完成時於瑞迅所持不可轉換優先股中擁有權益。

2. Wang Kam Chu女士為王庭聰先生的配偶，故根據證券及期貨條例視為(i)於王庭聰先生直接或間接持有的普通股；及(ii)在完成時於王庭聰先生直接或間接持有的不可轉換優先股中擁有權益。
3. 王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例視為(i)於庭槐信託所持普通股；及(ii)在完成時於庭槐信託所持不可轉換優先股中擁有權益。王惠玲女士亦為樓家強先生的配偶，故根據證券及期貨條例視為於樓家強先生所持普通股中擁有權益。
4. 王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例視為(i)於庭槐信託所持普通股；及(ii)在完成時於庭槐信託所持不可轉換優先股中擁有權益。
5. 王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例視為(i)於庭槐信託所持普通股；及(ii)在完成時於庭槐信託所持不可轉換優先股中擁有權益。
6. Chan Ka Wai女士為王庭交先生的配偶，故根據證券及期貨條例視為(i)於王庭交先生直接或間接持有的普通股；及(ii)在完成時於王庭交先生直接或間接持有的不可轉換優先股中擁有權益。
7. Tsoi Suet Ngai女士為王庭真先生的配偶，故根據證券及期貨條例視為(i)於王庭真先生直接或間接持有的普通股；及(ii)在完成時於王庭真先生直接或間接持有的不可轉換優先股中擁有權益。
8. 按最後可行日期已發行普通股總數750,000,000股計算。

於最後可行日期，概無董事在於本公司普通股、不可轉換優先股、相關普通股、相關不可轉換優先股中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

除上文所披露者外，據本公司所知，於最後可行日期，概無任何人士(上文所討論董事及本公司主要行政人員除外)於本公司的普通股、不可轉換優先股、相關普通股、相關不可轉換優先股中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

據董事所知，於最後可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭的任何業務中擁有權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立會於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須賠償的任何服務協議。

#### 5. 董事於合約或資產的權益

於最後可行日期，除認購協議及其項下擬進行之交易外，

- (i) 本集團成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益且對本集團業務屬重大的存續合約或安排；及
- (ii) 自2020年12月31日(本公司最新刊發之經審計財務報表日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 專家資格及同意書

- (a) 以下為本通函中引述其名稱或載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
裕韜資本有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動

- (b) 於最後可行日期，上述專家並無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之權利(無論是否可依法行使)。
- (c) 於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(本公司最近期刊發經審計綜合財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (d) 於最後可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件以及引述其名稱及商標，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 重大逆轉

截至最後可行日期，就董事所知，本集團自2020年12月31日（本集團最近期刊發的經審計財務報表編製日期）至最後可行日期（包括該天）的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

據董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團營業績或財務狀況有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

## 9. 重大合約

截至最後可行日期，以下合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）乃由本公司或其任何附屬公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立及屬或可能屬重大：

- (a) 本公司間接全資附屬公司惠州創偉匯富置業有限公司（作為貸方）、龍門縣永漢鎮經濟發展公司（作為借方）與中國惠州市龍門縣永漢鎮人民政府（獨立第三方）就本金額人民幣50.0百萬元貸款於2020年4月30日訂立的貸款協議；
- (b) 本公司間接全資附屬公司惠州萬城企業管理策劃有限公司（「惠州萬城」，作為貸方）與深圳市龍光房地產有限公司（「深圳龍光」，為獨立第三方並作為借方）就本金額人民幣158.8百萬元的貸款於2020年9月14日訂立的貸款協議；
- (c) (i)惠州萬城；(ii)深圳龍光；與(iii)深圳龍光全資附屬公司惠州市龍光駿宏房地產有限公司（「項目公司」）於2020年10月12日訂立的股權轉讓協議，上文(b)項所述的借方同意出售，而上文(b)項所述的貸方同意收購項目公司30%股權，代價約為人民幣158.8百萬元；

- (d) 本公司(作為反擔保人)與龍光集團有限公司(於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3380)，為獨立第三方) (「龍光」) (作為項目公司(於反擔保合同日期，由(i)深圳龍光擁有70%股權；及(ii)本公司的間接全資附屬公司惠州萬城擁有30%股權)的擔保人)於2021年5月10日訂立的反擔保合同，本集團須就項目公司(作為借款人)與東亞銀行(中國)有限公司深圳分行(為獨立第三方，作為貸款行)於2021年3月17日訂立的本金人民幣420百萬元貸款協議按本集團所持項目公司的股權比例(即30%)向龍光提供反擔保；及
- (e) 認購協議。

## 10. 展示文件

以下文件由本通函日期起計14天將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.millioncities.com.cn>)：

- (a) 現行大綱及細則；
- (b) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第20至38頁；
- (c) 本附錄「6.專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (d) 認購協議；及
- (e) 本通函。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李華達先生，彼為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司的香港總部及主要營業地點位於香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited (地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands)。
- (e) 本公司的香港證券登記分處為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)。
- (f) 本通函概以英文版本為準。

保障本公司股東、員工及持份者的健康對本公司至為重要。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席的本公司股東、員工及持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表或其他出席者於每個大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵每位出席者於整個大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 每位出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫之人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。

此外，本公司提醒所有股東毋須親身出席大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回本通函隨附之代表委任書委任大會主席代表股東於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

倘股東決定不親身出席大會，但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何欲與董事會溝通之事項，歡迎書面致函本公司的註冊辦事處，或電郵至[ir@millioncities.com.hk](mailto:ir@millioncities.com.hk)。

倘股東就大會有任何疑問，請聯絡本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司。聯絡資料如下：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)  
電話：2862 8555  
傳真：2865 0990

---

# 股東特別大會通告

---



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)

### 股東特別大會通告

茲通告萬城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年11月18日(星期四)上午10時30分假座香港新界沙田香港賽馬會沙田會所六樓獅子山舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)及特別決議案：

除另有指明外，本公司2021年10月28日致股東通函(「通函」)的已界定詞彙在本通告具有相同涵義。

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認認購協議(註有「A」)並由大會主席簽署以供識別的認購協議副本已提呈本大會)及按此進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；及
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其全權酌情認為對本第1項決議案(a)段相關的任何事宜生效、實施或完成而必須、合宜或適合的所有相關行動、契約及事宜並簽署、訂立及交付所有相關文件(包括在需要時加蓋本公司的公司印章)。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議待本通告第1項普通決議案獲通過後，
- (a) 批准授予董事特別授權以根據認購協議的條款及條件配發及發行不可轉換優先股；及
  - (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其認為對本第2項決議案(a)段必需、合宜或適合的所有行動及事宜並簽訂所有相關文件。」

### 特別決議案

3. 「動議：
- (a) 批准通函附錄一所載的建議修訂；及
  - (b) 待上文第3(a)項決議案獲通過後，批准採納經修訂及重述的大綱及細則(已加入上文第3(a)項決議案所述修訂，修訂的副本已提呈本大會，而註有「B」並由大會主席簽署以供識別的大綱及細則亦已提呈本大會)以取代並排除現行大綱及細則，在本大會結束後即時生效，並授權董事作出採納經修訂及重述的大綱及細則所需的一切事宜。」

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，2021年10月28日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港新界大埔  
汀角路57號  
太平工業中心  
第一座21樓D室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於2021年11月15日至2021年11月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何普通股過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年11月12日下午4時30分前送達本公司的香港證券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)以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委派另一名人士為受委代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上普通股的股東可委派超過一名受委代表同時出席大會。受委代表毋須為股東。
3. 倘為本公司的聯名登記股東，則任何一名該等人士可親身或委派代表於任何大會上就該等普通股投票，猶如其為唯一有權投票之股東。然而，倘有一名以上的聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅就相關聯名股份於本公司股東名冊排名首位的聯名持有人方有權就聯名股份投票。
4. 指定格式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(倘有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須不遲於大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2021年11月16日上午10時30分(香港時間))或續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港證券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17M樓)，方為有效。
5. 倘於股東特別大會當日上午7時30分後懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，股東特別大會將延期。本公司將於其網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。