

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
建議簽立股份按揭契據
之
主要交易及獲豁免關連交易

本公司財務顧問



DILIGENT
CAPITAL

道勤資本有限公司

融資協議

董事會宣佈，待股份按揭契據生效後，借款人、擔保人及貸款人將訂立融資協議，據此，貸款人承諾向借款人提供融資，而貸款總額於任何時間均不得超過人民幣500,000,000元的等值港元。

股份按揭契據

董事會建議，萬城發展(作為按揭人)應以貸款人(作為承按人)為受益人簽立股份按揭契據，以擔保償還融資協議項下的貸款及履行該協議項下的責任。

上市規則的涵義

由於股份按揭的一項或多項適用比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，股份按揭構成本公司根據上市規則第14章的主要交易。因此，股份按揭契據及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第13.13及13.16條，倘本集團向某實體提供的墊款金額以及提供予本集團聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)條)的財務資助(視情況而定)按資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)計算超過8%，即產生一般披露責任。由於股份按揭之資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)超過8%，故本公司須遵守上市規則第13.13及13.16條項下的一般披露責任。

截至本公告日期，本公司間接持有借款人約37.7%權益。因此，根據上市規則第14A章第14A.27條，借款人被視為本公司共同持有的實體。

根據上市規則第14A.89條，上市發行人集團向關連人士或共同持有的實體提供財務資助，且符合以下條件，則可完全豁免：(i)以一般商業條款或更佳條款進行；及(ii)按上市發行人或其附屬公司直接持有關連人士或共同持有實體的股權比例進行。上市發行人集團提供的任何擔保必須按個別基準(而非共同及個別)進行。

董事會(王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生放棄投票)已批准股份按揭契據。董事認為，雖然股份按揭並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但股份按揭契據的條款乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。此外，股份按揭將按本集團直接持有Fortune Radiant的股權比例提供；及董事確認，本集團所作出的股份按揭乃基於個別基準(而非共同及個別基準)。因此，根據上市規則第14A.89條，股份按揭根據上市規則第14A章獲完全豁免，僅需符合上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹及非執行董事)及樓家強先生(王惠玲女士的丈夫，非執行董事)被視為於股份按揭中擁有重大權益。因此，王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生於董事會會議上就批准股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除所披露者外，其他出席董事會會議的董事概無於股份按揭中擁有重大權益。

股東特別大會

將召開股東特別大會以供股東考慮並酌情批准(其中包括)股份按揭契據及其項下擬進行的交易。

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%)且為控股股東。瑞迅由East Asia International Trustees Limited(庭槐信託的受託人)最終實益擁有。庭槐信託為由王庭聰先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)創立的信託，王庭聰先生為庭槐信託授予人、保護人及受益人之一。因此，瑞迅將於股東特別大會上就批准股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除所披露者外，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

由於需要額外時間編製資料以供載入通函，本公司預期將於2026年3月25日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)載有股份按揭契據及其項下擬進行的交易的進一步詳情的董事會函件；(ii)上市規則項下所需的任何其他資料；及(iii)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，股份按揭契據生效須待本公告「股份按揭契據的生效」一節所列的條件達成後，方可作實，因此，股份按揭未必會進行。

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。

融資協議

董事會宣佈，待股份按揭契據生效後，借款人、擔保人及貸款人將訂立融資協議。

融資協議的建議主要條款概述如下：

訂約方 : (i) 借款人；
 (ii) 擔保人；及
 (iii) 貸款人。

融資 : 根據融資協議條款，貸款人承諾向借款人提供融資，而貸款總額於任何時間均不得超過人民幣500,000,000元的等值港元。

融資用途 : 借款人應將貸款全部或部分用於支付及償還其根據現有融資結欠、到期或應付予貸款人的債項。

還款 : 融資的最後到期日為2028年12月30日。

待借款人與貸款人就延期條款達成共識後，且貸款人取得所有必要內部及信貸批准的前提下，於最後到期日並無持續的融資協議所載違約或違約事件，且達致該等經協定延期條款項下所有先決條件(如有)，則最後到期日可自該日起延期18個月，惟貸款人應就決定最後到期日是否按此延期擁有絕對酌情權。

利息 : 貸款於各利息期間的利率為年利率，即：

(a) 首次動用日期後首六個月期間，為以下各項中較低者：

- (i) 貸款人於接獲有關貸款的動用申請後通知借款人的固定利率；及
- (ii) 以下適用各項的總額：
 - (A) 利潤率；及
 - (B) 香港銀行同業拆息，
- (b) 於首次動用日期後首六個月後的任何時間，為適用利潤率及香港銀行同業拆息的總額。

股份按揭契據

董事會建議，萬城發展(作為按揭人)應以貸款人(作為承按人)為受益人簽立股份按揭契據，以擔保償還融資協議項下的貸款及履行該協議項下的責任。

股份按揭契據的建議主要條款概述如下。

訂約方 ： (i) 萬城發展；及

 (ii) 貸款人。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，貸款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據股份按揭契據所概述的建議條款，萬城發展應以貸款人為受益人設立股份按揭，以擔保償還融資協議項下的貸款及履行該協議項下的責任。

抵押資產

根據股份按揭契據所載的建議條款，萬城發展應(a)透過第一法定按揭，將其於Fortune Radiant股本中持有的全部股份(「按揭股份」，於本公告日期佔Fortune Radiant已發行股本總額約37.7%)及相關權利按揭，並同意作出此按揭；及(b)通過第一固定押記及／或第一優先抵押，將其於所有按揭股份及相關權利中的全部權利、權益、所有權及產權按揭、押記及轉讓，並同意作出此按揭、押記及轉讓。

王麗盈女士，於本公告日期持有Fortune Radiant已發行股本總額約62.3%，將以貸款人為受益人另行訂立股份按揭契據（「**TW契據**」）。TW契據的目的與股份按揭契據相同，且其條款及條件與股份按揭契據一致。此外，TW契據與股份按揭契據互為條件。

董事認為，本集團與王麗盈女士均將就貸款本金金額按比例設立股份按揭。該安排可確保貸款產生的責任僅按本集團於Fortune Radiant的持股比例分配予本集團。因此，董事認為，貸款相關風險已按公平合理基準分攤。

抵押資產的交付

根據股份按揭契據所載的建議條款，任何權利、金錢或財產（包括股份、股票、債權證、債券或其他證券或投資）被歸類為抵押資產後，萬城發展須於七日內向貸款人或依貸款人指示，提供股份按揭契據所載的所有相關文件。

抵押資產的執行

根據股份按揭契據所載的建議條款，若發生且持續存在融資協議所載的違約事件，則抵押應立即生效。

當抵押可予執行時，貸款人可全權酌情以任何其認為適當的方式執行全部或部分抵押。此外，貸款人無須事先通知萬城發展或取得任何法院或其他人士的授權，即可於其認為適當的時機、方式及條款下，出售或處分全部或部分抵押資產。

謹此澄清，股份按揭旨在為最高貸款金額約人民幣188,500,000元的還款提供擔保，該金額約佔融資協議所載最高本金的37.7%，並對應本集團最高風險敞口，即萬城發展於Fortune Radiant持有權益的37.7%。

股份按揭契據的生效

股份按揭契據將於下列事項完成後的下一個營業日生效：(i)由萬城發展及貸款人各自的法定代表正式簽署股份按揭契據；及(ii)股東於股東特別大會上通過決議案，批准股份按揭契據及據此擬進行的交易，以符合上市規則及所有其他相關規則及規例的規定。

上述先決條件不得豁免。

有關本公司、本集團及萬城發展的資料

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

萬城發展為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，截至本公告日期為本公司的全資附屬公司。

有關貸款人的資料

貸款人為一家根據新加坡共和國法律註冊成立的有限持牌銀行。貸款人透過其香港分行營運，主要提供銀行及金融服務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

有關借款人及FORTUNE RADIANT的資料

借款人為一家於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至本公告日期，借款人由Fortune Radiant全資擁有。

Fortune Radiant為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。截至本公告日期，Fortune Radiant為借款人的母公司，而借款人則全資擁有惠州立信科技有限公司及惠州創業興物業管理有限公司，該兩家公司主要於中國從事物業投資及物業租賃業務。

截至本公告日期，萬城發展擁有Fortune Radiant已發行股本總額的37.7%，而王庭聰先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)的女兒王麗盈女士則持有Fortune Radiant已發行股本總額約62.3%。

訂立股份按揭契據的理由及裨益

股份按揭契據乃連同融資協議一併訂立，作為取代現有融資的再融資解決方案。現有融資的初始目的，乃為惠州立信科技有限公司(借款人的全資附屬公司)所擁有的

投資物業的建造及發展提供資金。截至本公告日期，借款人持有的所有物業均已投入營運並產生租金收入。

為確保本集團及王麗盈女士償還貸款而設立的股份按揭，旨在協助借款人延長現有融資項下的貸款期限。此項支持旨在減輕借款人的財務壓力、提供更長的還款期，並提升財務管理的靈活性。此外，此舉將使借款人得以調配資源進行營運改善或拓展物業開發業務。此項策略性安排有助於完善長期規劃，並符合相關投資預期現金流與收益產出時程。

此外，王麗盈女士將訂立TW契據，該契據將與股份按揭契據互為條件。股份按揭將作為基於貸款本金的部份按揭。該安排確保貸款所產生的責任將僅限於本集團，與其在Fortune Radiant的持股比例一致。因此，董事相信貸款相關的風險乃以公平合理的方式分配。

此外，於本公告日期，Fortune Radiant維持正資產淨值，顯示其擁有充足資產以償付貸款。因此，執行股份按揭的可能性被視為極低。

慮及上述因素，董事認為股份按揭契據的條款乃基於一般商業條款或更佳條款，而股份按揭屬公平合理，並符合公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於股份按揭的一項或多項適用比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，股份按揭構成本公司根據上市規則第14章的主要交易。因此，股份按揭契據及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第13.13及13.16條，倘本集團向某實體提供的墊款金額以及提供予本集團聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)條)的財務資助(視情況而定)按資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)計算超過8%，即產生一般披露責任。由於股份按揭

之資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)超過8%，故本公司須遵守上市規則第13.13及13.16條項下的一般披露責任。

截至本公告日期，本公司間接持有借款人約37.7%權益。因此，根據上市規則第14A章第14A.27條，借款人被視為本公司共同持有的實體。

根據上市規則第14A.89條，上市發行人集團向關連人士或共同持有的實體提供財務資助，且符合以下條件，則可完全豁免：(i)以一般商業條款或更佳條款進行；及(ii)按上市發行人或其附屬公司直接持有關連人士或共同持有實體的股權比例進行。上市發行人集團提供的任何擔保必須按個別基準(而非共同及個別)進行。

董事會(王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生放棄投票)已批准股份按揭契據。董事認為，雖然股份按揭並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但股份按揭契據的條款乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。此外，股份按揭將按本集團直接持有Fortune Radiant的股權比例提供；及董事確認，本集團所作出的股份按揭乃基於個別基準(而非共同及個別基準)。因此，根據上市規則第14A.89條，股份按揭根據上市規則第14A章獲完全豁免，僅需符合上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹及非執行董事)及樓家強先生(王惠玲女士的丈夫，非執行董事)被視為於股份按揭中擁有重大權益。因此，王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生於董事會會議上就批准股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除所披露者外，其他出席董事會會議的董事概無於股份按揭中擁有重大權益。

股東特別大會

將召開股東特別大會以供股東考慮並酌情批准(其中包括)股份按揭契據及其項下擬進行的交易。

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%)且為控股股東。瑞迅由East Asia International Trustees Limited(庭槐信託的受託人)最終

實益擁有。庭槐信託為由王庭聰先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)創立的信託，王庭聰先生為庭槐信託授予人、保護人及受益人之一。因此，瑞迅將於股東特別大會上就批准股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除所披露者外，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關股份按揭契據及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

由於需要額外時間編製資料以供載入通函，本公司預期將於2026年3月25日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)載有股份按揭契據及其項下擬進行的交易的進一步詳情的董事會函件；(ii)上市規則項下所需的任何其他資料；及(iii)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，股份按揭契據生效須待本公告「股份按揭契據的生效」一節所列的條件達成後，方可作實，因此，股份按揭未必會進行。

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

於本公告內，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
「借款人」	指 立標有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，截至本公告日期為Fortune Radiant的全資附屬公司

「營業日」	指	香港商業銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日，及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告且並未於中午十二時正或之前除下或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告信號且並未於中午十二時正或之前終止或於上午九時正至中午十二時正因超強颱風導致的「極端情況」生效且並未於中午十二時正或之前除下的任何日子)
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2892)
「關連人士」	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	本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准股份按揭契據及其項下擬進行的交易
「現有融資」	指	由(其中包括)借款人及貸款人就高達人民幣550,000,000元(港元等值金額)的有抵押彈性定期貸款融資訂立的日期為2021年6月28日的融資協議項下的融資，經不時修訂及補充
「融資」	指	根據融資協議提供的彈性定期貸款融資
「融資協議」	指	借款人、擔保人及貸款人就提供高達人民幣500,000,000元(或港元等值金額)的有抵押彈性定期貸款融資將予訂立的融資協議
「最終到期日」	指	2028年12月30日，即融資的最終到期日
「首次動用日期」	指	融資的首次動用日期，即融資協議項下貸款的首次發放日期

「Fortune Radiant」	指	Fortune Radiant City Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，截至本公告日期，由萬城發展擁有約37.7%權益及王麗盈女士擁有約62.4%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	麗權有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）及 Fortune Radiant的統稱
「香港銀行同業拆息」	指	由財資市場公會以港元管理之香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人且與該等人士並無一致行動或與之有關聯的第三方
「貸款人」	指	大華銀行有限公司，一間根據新加坡共和國法律註冊成立的持牌銀行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據融資協議已發放或將予發放的貸款，或該貸款當時未償還的本金
「利潤率」	指	每年2.0%
「萬城發展」	指	萬城發展有限公司，一間在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
「按揭股份」	指	萬城發展於Fortune Radiant股本中持有的所有股份，約佔截至本公告日期Fortune Radiant已發行股本總額的37.7%

「王麗盈女士」	指 王麗盈女士，王庭聰先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之女兒
「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)
「相關權利」	指 就任何按揭股份已付或應付的任何股息、利息或其他分派，以及就任何按揭股份在任何時候通過贖回、替代、交換、紅利或優先權、選擇權或其他方式累計或提供的任何權利、金錢或財產
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「抵押資產」	指 萬城發展所有資產為股份按揭契據所設任何擔保的標的
「抵押」	指 擔保任何人士的任何債務的按揭、押記、質押、留置權或其他擔保權益，或具有類似效力的任何其他協議或安排
「股份」	指 本公司已發行股本中的普通股
「股份按揭」	指 萬城發展持有的Fortune Radiant約37.7%股權的股份按揭，將由萬城發展根據股份按揭契據的條款向貸款人提供，以擔保貸款的償還及其項下義務的履行
「股份按揭契據」	指 萬城發展(作為按揭人)及貸款人(作為承按人)就股份按揭將予訂立的股份按揭契據
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義

「TW契據」 指 王麗盈女士(作為按揭人)及貸款人(作為承按人)就王麗盈女士持有的Fortune Radiant約62.3%股權的股份按揭訂立的股份按揭契據，將由王麗盈女士向貸款人提供，以擔保貸款的償還及其項下義務的履行

「%」 指 百分比

承董事會命
萬城控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
王庭聰

香港，2026年2月4日

於本公告日期，執行董事為王庭聰先生(本公司主席兼行政總裁)及李華達先生；非執行董事為樓家強先生及王惠玲女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士。