
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)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；及 (2)股東特別大會通告

本公司財務顧問



DILIGENT
CAPITAL

道勤資本有限公司

封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

謹訂於2026年4月14日(星期二)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行股東特別大會，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，該表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否出席大會，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，且無論如何不遲於大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年4月12日(星期日)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，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤回。

2026年3月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司於2026年2月4日及2026年3月3日刊發的公告
「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，截至最後可行日期為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)
「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，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
「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

釋 義

「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於2026年1月14日訂立的融資協議
「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，截至最後可行日期，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，由本公司之關連人士直接持有，並非本集團附屬公司)及Fortune Radiant的統稱
「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
「香港銀行同業拆息」	指 由財資市場公會管理之港元香港銀行同業拆息
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「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
「最後可行日期」	指 2026年3月19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

釋 義

「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
「利差」	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，截至最後可行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，約佔截至最後可行日期Fortune Radiant已發行股本總額的37.7%
「王庭聰先生」	指	王庭聰先生(主席及本公司行政總裁、執行董事及本公司控股股東之一)作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一
「王麗盈女士」	指	王麗盈女士，王庭聰先生之女兒
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	緊隨股東於股東特別大會上批准後，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



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
李華達先生

非執行董事：

樓家強先生
王惠玲女士

獨立非執行董事：

葉澍堃先生
李引泉先生
文穎怡女士

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

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

敬啟者：

茲提述該等公告，內容有關股份按揭的主要及獲豁免關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)董事會函件(載有有關股份按揭契據的進一步詳情)；(ii)本集團的財務資料；(iii)上市規則規定的任何其他資料；及(iv)召開股東特別大會的通告。

融資協議

董事會宣佈，借款人、擔保人及貸款人已於2026年1月14日訂立融資協議。

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** : 融資的最終到期日為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，於最終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)，則最終到期日可自該日起延期18個月，惟貸款人應就決定最終到期日是否按此延期擁有絕對酌情權。

董事會確認，倘最終到期日獲展期，本公司將重新遵守適用上市規則第14章及第14A章的相關規定(如必要)。

- 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) 利差；及
 - (B) 一個月香港銀行同業拆息，
 - (b) 於首次動用日期後首六個月後的任何時間，為適用利差及所選定利息期的香港銀行同業拆息的總額。

董事會謹此澄清，根據融資協議，借款人須於2026年4月30日前向貸款人交付，或促使交付由萬城發展正式簽立的股份按揭(以貸款人與借款人同意的形式)及其項下所有交付物(「**後續條件**」)。倘借款人未能滿足後續條件，貸款人可宣佈全部或部分貸款，連同任何應計利息以及融資協議項下應計或未償還的其他款項即時到期應付。

於最後可行日期，融資協議已生效。借款人已根據融資協議提取貸款，並將該等資金用於清償現有融資項下結欠貸款人的債務。因此，與現有融資相關的貸款已成功展期。

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。

董事會函件

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，於最後可行日期佔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，於最後可行日期持有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，則抵押應立即可強制執行。

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，即可按其認為適當的時機、方式及條款出售或處置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。

董事會對簽署股份按揭契據的審議

董事會已知悉融資協議的簽署，該協議包括作為後續條件的股份按揭契據。這意味著股份按揭契據將僅在股東於應屆股東特別大會上批准相關決議案後方可簽立。經與借款人商討後，董事會評估認為，簽立融資協議及就股份按揭契據尋求事先授權的理由基於以下考慮：

- (i) 現有融資已於2025年12月28日到期。通過融資協議展期現有融資項下貸款的決定，是經借款人與貸款人磋商後達成。該決定考慮了融資協議的條款、借款人可動用的財務資源、償還現有融資項下貸款相關的現金流壓力，及若借款人未能在指定時限內完成融資協議，貸款人可能要求收回貸款；
- (ii) 貸款人已作出讓步，允許簽立融資協議及展期現有融資項下的貸款，該等貸款將透過提取貸款的方式償還；

- (iii) 股份按揭契據的條款已最終定案，並已完成貸款人所有必要的內部審批程序，雙方已達成共識，在獲得股東批准方面，除本公司未能於股東特別大會上取得股東所需批准外，將不會有任何重大變動（包括施加任何有關上市規則規定的股東批准額外條件）；及
- (iv) 本公司必須遵守上市規則，該規則規定在簽立股份按揭契據前，須於股東特別大會上取得股東批准相關決議案。倘本公司未能就股份按揭契據取得股東的必要批准，貸款人可能需經歷漫長程序以修訂協議，並再次遵守上市規則。此情況可能為現有融資的展期帶來重大不確定性。

因此，為促進現有融資展期並遵守貸款人的指示，本公司必須事先獲得批准，以確保遵守相關上市規則。

此外，如上所述，借款人與貸款人已達成共識，同意維持股份按揭契據的現有條款，而不作任何重大變更。股份按揭契據的所有重要條款已於本通函中披露，以向股東提供評估擬進行交易所需的必要資料。如在簽署股份按揭契據前，其條款出現任何重大變更或調整，本公司將承諾發出適當公告，並適時遵守上市規則第14章及第14A章的相關規定。

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，截至最後可行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。截至最後可行日期，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。截至最後可行日期，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。

截至最後可行日期，萬城發展擁有 Fortune Radiant已發行股本總額的約37.7%，而王庭聰先生之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。截至最後可行日期，借款人持有的所有物業已竣工，並均已投入營運並產生租金收入，惟坐落於中國廣東惠州市惠城區巽洛五路1號二期除外，該項目仍在建設中。

於評估潛在再融資替代方案時，董事會已審慎考慮：(i)現有融資已到期，且倘借款人在指定時間內未能依照融資協議行事，貸款人可能會要求償還貸款；(ii)貸款人多年來通過現有融資持續支持借款人，還款條款與借款人預期的回報時間表相一致；(iii)根據現有融資結清未償還貸款所需的金額巨大。因此，發行股份籌集所需資金將導致現有股東的股權被大幅稀釋，這不符合彼等的最佳利益；(iv)作為私人公司，借款人可能在短時間內通過股權融資籌集足夠資金時遇到挑戰，因為此過程需要進行徹底的盡職調查以解決現有融資下貸款的還款問題；以及(v)考慮到借款人將產生的財務成本、與其他金融機構相比具有競爭力的利率，以及借款人產生的穩定租金收入，融資協議的條款已被視為公平合理。

董事會函件

鑒於該等考量因素，董事會認為，推進融資協議及股份按揭契據，作為借款人股東的一般義務，是對借款人及萬城發展雙方而言最合適且商業上審慎的解決方案。

董事會已對借款人及融資協議進行了全面審查。此次審查包括(a)檢視借款人將承擔的融資成本，並評估其所產生的租金收入，該等收入被視為穩定且足以覆蓋該等成本；(b)評估借款人持有的投資物業價值，確認其價值足以擔保所提供的貸款；以及(c)考量借款人與融資協議中所列貸款償還策略相關的潛在發展計劃。經過該全面評估後，董事會已確定，融資協議項下與借款人有關的信貸風險可控，且不構成重大信貸風險。

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，於最後可行日期，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上市規則第14章項下提供財務援助及一項主要交易。因此，股

董事會函件

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。

截至最後可行日期，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

股東特別大會將於2026年4月14日(星期二)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行，旨在以投票表決方式批准(其中包括)股份按揭契據及其項下擬進行的交易。

於最後可行日期，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

董事會函件

有。庭槐信託為董事會主席兼執行董事王庭聰先生創立的信託，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交易之決議案放棄投票。

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，於最後可行日期，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交易之決議案放棄投票。

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，且不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2026年4月12日(星期日)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2026年4月9日(星期四)至2026年4月14日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。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2026年4月8日(星期三)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。

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信號或黑色暴雨警告信號，則股東特別大會將延期。本公司將於其網站(www.millioncities.com.cn)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。

推薦意見

董事認為，儘管股份按揭並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但股份按揭契據的條款及其項下擬進行之交易(i)按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份按揭契據及其項下擬進行之交易的決議案。

董事會函件

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。

本公司股東及有意投資者應注意，股份按揭契據生效須待本董事會函件所載「股份按揭契據的生效」一節所載先決條件達成後，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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬城控股有限公司
主席兼執行董事
王庭聰
謹啟

2026年3月25日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年及截至2025年6月30日止六個月的財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.millioncities.com.cn)的有關年度報告。請亦參閱本公司年報及中期業績公告的快速連接：

- 本公司截至2022年12月31日止年度之年度報告(第119頁至265頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501126_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(第130至281頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601381_c.pdf)
- 本公司截至2024年12月31日止年度之年度報告(第135至272頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501910_c.pdf)
- 本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告(第2頁至第14頁)
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092501046.pdf>)

2. 債務聲明

於2026年1月31日(即於本通函付印前就債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

截至2026年1月31日，本集團的總借款約為人民幣3.631億元，全部為應付關聯方的無抵押及無擔保款項。

截至2026年1月31日，本集團的租賃負債約為人民幣50萬元。

截至2026年1月31日，本集團就與本集團一間聯營公司的另一股東之關聯方訂立之反擔保安排，發出約人民幣1,260萬元的財務擔保，以擔保該聯營公司的銀行融資；另向本集團一間聯營公司提供約人民幣1,370萬元的財務擔保，作為該聯營公司向另一股東支付款項連同截至2025年6月30日止應計利息的擔保。

截至2026年1月31日，除上述財務擔保及為擔保本集團物業若干買家的按揭安排而向銀行發出約人民幣6,180萬元的擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

除上述者及本集團內部負債及日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於2026年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還的債務證券、已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及定期貸款或其他借款、借款性質的負債、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或有負債。

3. 營運資金充裕程度

董事經作出周詳審慎查詢後認為，考慮到本集團之內部資源及運營現金流量，若無不可預見之情況，本集團具有充裕營運資金應付其於本通函日期起至少未來12個月之資金需求。

4. 本集團之財務及貿易前景

在第十四屆全國人大三次會議上，國務院總理李強的《政府工作報告》指出要持續用力推動房地產市場止跌回穩，因城施策調減限制性措施，推進收購存量商品房，合理控制新增房地產用地供應，加力釋放剛性和改善性住房需求潛力；並且，需繼續做好保交房工作，有效防範房企債務違約風險，同時，發揮房地產融資協調機制作用有序搭建相關基礎性制度；持續優化住房供應結構，加快構建房地產發展新模式。展望未來，房地產金融審慎管理制度將繼續完善，並推動房地產行業向高質量發展轉型。

同時，本集團將繼續發掘及開拓潛在商機，包括探討一些可持續發展的項目投資機會，為股東及本公司投資者創造長期價值。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

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股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

根據本公司存置的登記冊，於最後可行日期，本公司各董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，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之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3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之任何權益或淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持或擁有權益的股份／相關股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁽⁶⁾
王庭聰先生 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%
樓家強先生 ⁽²⁾⁽⁴⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%
王惠玲女士 ⁽³⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
	配偶權益	3,000,000	0.4%
葉澍堃先生 ⁽⁵⁾	實益擁有人	1,500,000	0.2%
李引泉先生 ⁽⁵⁾	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於庭槐信託所持股份中擁有權益。
2. 樓家強先生為王惠玲女士(庭槐信託的受益人之一)的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。
3. 王惠玲女士為庭槐信託的受益人之一及樓家強先生的配偶，故根據證券及期貨條例視為於庭槐信託所持股份中擁有權益，而樓家強先生於2019年3月29日根據購股權計劃彼等各自獲授的購股權中擁有實益權益(倘悉數行使該等購股權，則將發行3,000,000股普通股)，因此，根據證券及期貨條例，王惠玲女士被視為於該等購股權中擁有權益。
4. 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股股份。
5. 葉澍堃先生及李引泉先生各自於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1,500,000股股份。
6. 按最後可行日期已發行股份總數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任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有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股份及相關股份中之權益

根據本公司存置的登記冊，據董事或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（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份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：

股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持或擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比
瑞迅 ⁽¹⁾	實益擁有人	562,500,000	75.0%
恒威管理有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%
庭槐資產有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%
East Asia International Trustees Limited ⁽¹⁾	信託受託人	562,500,000	75.0%
Wang Kam Chu女士 ⁽²⁾	配偶權益	565,500,000	75.4%
王庭交先生 ⁽³⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
王庭真先生 ⁽⁴⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
Chan Ka Wai女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
Tsoi Suet Ngai女士 ⁽⁶⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%

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於瑞迅持有的562,500,000股股份中擁有權益。

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被視為於王庭聰先生直接或間接持有的股份中擁有權益。

3. 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被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
4. 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被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
5. Chan Ka Wai女士為王庭交先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭交先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
6. Tsoi Suet Ngai女士為王庭真先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭真先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
7. 按最後可行日期已發行股份總數750,000,000股計算。

於最後可行日期，概無董事在於本公司股份或相關股份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(上文所討論董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份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，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何僱主在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之現有或建議訂立的服務合約。

5. 董事於合約或資產的權益

於最後可行日期，(i)本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益且對本集團任何業務屬重大的存續合約或安排；及(ii)自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審計財務報表編製日期)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. 重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，自2024年12月31日(本公司最近期刊發的經審計財務報表編製日期)起，本公司的財務或貿易狀況並無發生重大變動。

7. 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經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。

8. 重大合約

除(i)本公司(作為保證人)、瑞迅(作為認購人)及Brilliant Avenir Investment Company Limited於2024年6月28日就按認購價99美元向瑞迅配發及發行99股Brilliant Avenir Investment Company Limited新股份所訂立的認購協議；及(ii) (a)萬城發展及王麗盈女士於2025年7月18日就(其中包括)買賣Fortune Radiant普通股所訂立的買賣協議；及(b)萬城發展、王麗盈女士及Fortune Radiant於2025年7月18日就Fortune Radiant向萬城發展配發及發行新普通股所訂立的認購協議，任何本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李華達先生(「李先生」)。李先生於香港城市大學獲取電子商貿碩士學位，並於英國華威大學取得工商管理碩士學位。李先生同時亦為資深特許公認會計師、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (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) 本公司於香港的總部及主要營業地點為香港新界大埔汀角道57號太平工業中心第1座21樓D室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記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。
- (e) 本通函及代表委任表格之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

股份按揭契據之副本將於本通函日期起計14天期間(包括首尾兩日)在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.millioncities.com.cn)刊載。

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2026年4月14日(星期二)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)：

除另有指明外，本公司於2026年3月25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

「動議：

- (a) 批准、確認及追認股份按揭契據(註有「A」並由大會主席簽署以供識別的股份按揭契據副本已提呈本大會)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)。」

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，2026年3月25日

股東特別大會通告

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

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2026年4月9日(星期四)至2026年4月14日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。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2026年4月8日(星期三)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。持有兩股或以上股份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股份投票，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2026年4月12日(星期日)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分懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號，股東特別大會將延期。本公司將於其網站(www.millioncities.com.cn)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。

股東特別大會通告

於本通告日期，執行董事為王庭聰先生(主席兼本公司行政總裁)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。