

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)

- (1)有關收購FORTUNE RADIANT CITY LIMITED
的主要及關連交易；及
(2)有關出售FORTUNE BRILLIANT CITY LIMITED
的主要及關連交易

道勤資本有限公司



DILIGENT
CAPITAL

道勤資本有限公司

收購事項及出售事項

董事會欣然宣佈，於2025年7月18日(交易時段後)，本公司全資附屬公司萬城發展訂立買賣協議及認購協議。

買賣協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士訂立買賣協議。根據買賣協議，王麗盈女士已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購待售股份(約佔目標公司截至本公告日期已發行股本總額的25.3%)，代價總額為151,038,000港元(相當於約人民幣138,567,000元)，將透過(i)支付現金代價；及(ii)萬城發展向王麗盈女士轉讓本公司全資附屬公司Fortune Brilliant所有已發行股份(即出售事項)結算。

認購協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士及目標公司訂立認購協議。根據認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及目標公司已有條件同意配發及發行認購股份(約佔目標公司於完成後經擴大已發行股本的16.7%)，認購價為120,087,000港元(相當於約人民幣110,172,000元)。

買賣協議及認購協議項下擬進行交易的完成互為條件。

認購協議項下擬進行的交易完成後，目標公司與待售股份相關的股權將由約25.3%減至約21.0%。因此，於完成後，本公司將透過萬城發展於目標公司約37.7%的經擴大已發行股本中擁有權益。因此，目標公司將於本公司綜合財務報表中確認為本公司的聯營公司。目標集團的財務業績及資產淨值將根據適用會計準則按權益法入賬。

上市規則規定

由於收購事項的一項或多項適用比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司。由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項各自構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士(王庭聰先生之親妹及非執行董事)及樓家強先生(王惠玲女士的丈夫，本公司執行董事兼行政總裁)被視為於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。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買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)決議案放棄投票。除已披露者外，其他出席董事會會議之董事概無於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。

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)買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)。

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。庭槐信託由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買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)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，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)之決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議、認購協議之各條款及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)是否屬公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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2025年8月29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(載有有關買賣協議及認購協議的進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的意見函件；(iv)本集團及目標集團的財務資料；(v)有關目標集團的管理層討論及分析；及(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)上市規則規定的任何其他資料；及(viii)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，完成須待買賣協議及認購協議所載的先決條件達成後，方可作實，因此，收購事項及出售事項各自未必會進行。

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。

收購事項及出售事項

於2025年7月18日(交易時段後)，本公司全資附屬公司萬城發展訂立買賣協議及認購協議。

買賣協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士訂立買賣協議。根據買賣協議，王麗盈女士已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購待售股份。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期 : 2025年7月18日

訂約方 : (i) 萬城發展；及

 (ii) 王麗盈女士。

王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則第14A章，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。

主體事項

根據買賣協議的條款及條件及其規限下，王麗盈女士將出售，及萬城發展將收購待售股份，待售股份不附帶任何留置權、押記、衡平權、產權負擔或第三方權益，連同現時或其後附帶的所有權利(包括但不限於在買賣協議完成日期或之後就此可能派付、宣派或作出的所有股息或分派)。

截至本公告日期，待售股份約佔目標公司已發行股本總額的25.3%。

代價

買賣待售股份的代價將為151,038,000港元(相當於約人民幣138,567,000元)，將由萬城發展支付並通過(i)現金支付40百萬港元(相當於約人民幣36.7百萬元)，即現金代價；及(ii)從萬城發展轉讓本公司全資附屬公司Fortune Brilliant所有已發行股份予王麗盈女士結清。

根據買賣協議的條款，現金代價將由萬城發展自簽署買賣協議之日起三個營業日內結清，並須以現金或銀行本票支付或由萬城發展向王麗盈女士指定的銀行賬戶支付應付款項或以王麗盈女士同意的其他方式支付。

倘買賣協議項下的先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，現金代價將於最後截止日期起計的三個營業日內退還予萬城發展。

有關Fortune Brilliant的資料

Fortune Brilliant為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資有限公司。截至本公告日期，Fortune Brilliant由萬城發展全資擁有。

截至本公告日期，Fortune Brilliant持有成安(一間於香港註冊成立的投資控股有限公司)之全部已發行股本。此外，成安持有惠州萬嘉(一間於中國成立的有限公司)之全部股權。

截至本公告日期，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉尚未開展業務。因此，截至2023年及2024年12月31日止年度，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉各自並無任何純利(包括除稅及非經常性項目前後)。截至2025年6月30日，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉的合併資產總值及負債淨額分別約人民幣1,722元及約人民幣78,538元。

根據日期為2022年5月5日的貸款協議，惠州漢基(一間在中國成立的有限公司，為萬城發展的間接全資附屬公司)向惠州中益置業有限公司(一間在中國成立的有限公司)發放貸款。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年5月5日有關貸款的公告。截至本公告日期，貸款已到達到期日並被視為逾期。

截至本公告日期，貸款的未償還金額(包括本金額及其應計利息)約為人民幣101,711,000元(相當於約111,038,000港元)。

於完成前，貸款(連同其應計利息)將由惠州漢基轉讓予惠州萬嘉，即轉讓貸款。

代價釐定基準

代價由王麗盈女士與萬城發展經公平磋商後，根據目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元(相當於約597,092,000港元)釐定。收購待售股份(即目標公司已發行股本總額的約25.3%)的代價計算為人民幣138,567,000元(相當於約151,038,000港元)。

為評估目標集團之未經審核合併資產淨值，本公司委聘估值師評估物業的價值，物業於2025年5月31日佔目標集團資產總值逾85%。該估值以市場法進行。

根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已重估以反映其於2025年5月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定代價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。該分析反映資產的市值，從而得出結論，代價屬公平合理。

先決條件

買賣協議及訂約方完成協議項下擬進行交易的義務待下列條件達成後方可作實：

- (i) 貸款轉讓已根據中國法律完成；
- (ii) 認購協議已成為無條件(達成須完成買賣協議及其項下擬進行的其他交易的認購協議之任何條件除外，且未根據其條款及條件終止)；
- (iii) 根據上市規則的規定，獨立股東通過普通決議案，批准(其中包括)買賣協議項下擬進行的交易；
- (iv) 萬城發展對目標集團、其相關資產、負債、活動、經營、前景及萬城發展、其代理或專業顧問認為必要且適當的其他狀況進行的盡職調查結果(無論法律、會計、財務、運營或萬城發展認為相關的其他方面)感到合理滿意；

- (v) 全面遵守聯交所根據上市規則或就根據買賣協議擬進行交易規定的所有要求；
- (vi) 王麗盈女士就訂立及履行買賣協議之條款自聯交所或任何監管機關取得任何形式的所有必要同意、授權或其他批准(或視情況而定，相關豁免)，包括但不限於取得豁免收購待售股份的優先認購權(如有)，以及上市規則可能規定的豁免；及
- (vii) 萬城發展確信，自買賣協議日期至買賣協議完成日期止，目標公司任何成員公司或其附屬公司整體並無發生任何重大不利變動。

關於上述先決條件的達成，任何一方均不得豁免上述第(iii)、(v)及(vi)項先決條件。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前悉數達成，買賣協議項下訂約方的所有權利及義務(除買賣協議項下規定的條款外，該等條款仍具備十足效力及作用)將告終止及終結，且買賣協議的任何一方均不得就買賣協議提述的任何事項向其他方提出申索，亦不會就任何有關事宜向其他訂約方負上任何責任，但先前違反買賣協議的情況則除外。

完成

於買賣協議項下所有先決條件獲達成後，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司。

認購協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士及目標公司訂立認購協議。根據認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及目標公司已有條件同意配發及發行認購股份。

如本公告所述，根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已按結果重估，以反映其於2025年5月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定認購價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。因此，董事認為認購價屬公平合理。

先決條件

認購協議及訂約方完成協議項下擬進行交易的義務待下列條件達成後方可作實：

- (i) 買賣協議已成為無條件(達成須完成認購協議及其項下擬進行的其他交易的買賣協議之任何條件除外，且未根據其條款及條件終止)；
- (ii) 根據上市規則的規定，獨立股東通過普通決議案，批准(其中包括)認購協議項下擬進行的交易；
- (iii) 萬城發展對目標集團、其相關資產、負債、活動、經營、前景及萬城發展、其代理或專業顧問認為必要且適當的其他狀況進行的盡職調查結果(無論法律、會計、財務、運營或認購人認為相關的其他方面)感到合理滿意；
- (iv) 全面遵守聯交所根據上市規則或就根據認購協議擬進行交易規定的所有要求；
- (v) 目標公司就訂立及履行認購協議之條款自聯交所或任何監管機關取得任何形式的所有必要同意、授權或其他批准(或視情況而定，相關豁免)，以及上市規則可能規定者；及
- (vi) 萬城發展確信，自認購協議日期至認購事項完成日期止，目標公司任何成員公司或其附屬公司整體並無發生任何重大不利變動。

關於上述先決條件的達成，任何一方均不得豁免上述第(ii)、(iv)及(v)項先決條件。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前悉數達成，認購協議項下訂約方的所有權利及義務(除認購協議項下規定的條款外，該等條款仍具備十足效力及作用)將告終止及終結，且認購協議的任何一方均不得就認購協議提述的任何事項向其他方提出申索，亦不會就任何有關事宜向其他訂約方負上任何責任，但先前違反認購協議的情況則除外。

完成

於認購協議所載所有先決條件獲達成後，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

買賣協議及認購協議項下擬進行交易的完成互為條件。

認購協議項下擬進行的交易完成後，目標公司與待售股份相關的股權將由約25.3%減至約21.0%。因此，於完成後，本公司將透過萬城發展於目標公司約37.7%的全部已發行股本中擁有權益。因此，目標公司將於本公司綜合財務報表中確認為本公司的聯營公司。目標集團的財務業績及資產淨值將根據適用會計準則按權益法入賬。

有關目標集團的資料

截至本公告日期，目標集團包括目標公司、立標集團及Asia Honest集團。

(a) 目標公司

目標公司為一間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，目標公司由王麗盈女士全資擁有。

(b) 立標集團

立標集團包括立標有限公司及惠州立信。

立標有限公司

立標有限公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至本公告日期，立標有限公司由目標公司全資擁有。

惠州立信

惠州立信為一間於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業投資。截至本公告日期，惠州立信由立標有限公司全資擁有。

截至本公告日期，惠州立信於惠州擁有物業，詳情列載如下：

序號	物業地址	建築面積 (建面)	物業用途
1	位於中國廣東省惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛六路3號的工業發展區	205,634.72	租賃物業
2	位於中國廣東省惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛五路3號的工業發展區	29,943.20	租賃物業

序號	物業地址	建築面積 (建面)	物業用途
3	位於中國廣東省惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛五路1號一期的工業發展區	97,696.94	租賃物業
4	位於中國廣東省惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛五路1號二期的工業發展區	92,114.39	在建中

截至本公告日期，惠州立信已與惠州創業興就該等物業的管理及分租訂立合約。

(c) Asia Honest集團

Asia Honest集團包括Asia Honest (H.K.) Limited及惠州創業興組成。

Asia Honest (H.K.) Limited

Asia Honest (H.K.) Limited為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至本公告日期，Asia Honest (H.K.) Limited由目標公司全資擁有。

惠州創業興

惠州創業興為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃業務。截至本公告日期，惠州創業興由Asia Honest (H.K.) Limited全資擁有。

目標集團的財務資料

下文為目標集團截至2023年及2024年12月31日止年度的合併財務資料，乃摘錄自目標集團同期的未經審核財務報表：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	38,754	37,525
除稅前溢利／(虧損)	38,355	(15,073)
除稅後溢利／(虧損)	25,270	(13,028)

基於目標集團於2025年5月31日的未經審核財務報表，目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,501,065,000元及人民幣547,791,000元。

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。

有關王麗盈女士的資料

王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則第14A章，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。

據董事所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為商人。

出售事項的財務影響

於完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司，其綜合財務業績、資產及負債將不再綜合入本集團的綜合財務報表。

根據初步評估，估計本公司將錄得出售事項之未經審核收益約人民幣78,538元(相當於約85,606港元)，即(i)Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉之合併負債淨值總額約人民幣78,538元；及(ii)截至本公告日期來自貸款之未償還金額約人民幣101,711,000元(相當於約111,038,000港元)及(iii)經扣除轉讓Fortune Brilliant全部已發行股份的價值(作為代價的一部分)111,038,000港元之總和。

本公司因出售事項而錄得的實際收益須待本公司核數師進行最終審核後，方可作實。

由於本集團不會從出售事項收取任何所得款項，預期本公司將不會收取任何重大出售所得款項。

收購事項及出售事項的理由及裨益

誠如本公司截至2024年12月31日止年度的年報所披露，董事會詳細概述了中國房地產行業目前面臨的挑戰。在過去的一年裡，該行業面臨重大挑戰，包括開發商債務問題導致的流動資金不穩定、消費者信心下降、住房需求減少、銷售下滑以及房價持續下跌。

為應對該等挑戰，本集團的管理團隊正在積極努力，以最大限度地降低長期業務風險。董事會正通過投資以及潛在的併購探索新的商機，以實現物業開發領域內的多元化利潤創造。

於最近的董事會會議上，董事認可目標集團具有產生穩定租金收入的同時維持為未來發展提供機會的土地儲備的強大能力。有鑒於此，董事會表示有興趣探索對目標集團的潛在投資，作為長期業務擴張戰略的一部分。

在與王麗盈女士進行多次建設性討論後，董事會決定對目標集團進行全面的盡職調查。此外，已聘請估值師評估目標集團的市場價值。

此外，通過與王麗盈女士的持續討論，本公司預計將為目標集團內的投資物業提供物業管理服務。該安排將確保一致的管理服務費。董事會相信，建立管理服務是本

集團利用在物業開發領域的豐富經驗實現業務多元化的戰略機遇。該方法被視為對所有物業屬必不可少，並且相對不受經濟波動的影響，從而降低業務風險。

此外，儘管本公司將通過收購事項投資目標集團全部已發行股本的合共約37.7%，但其擬與王麗盈女士簽訂股東協議，允許任命董事加入目標公司的董事會。該安排將確保本公司對董事會的商業及財務決策具有重大影響力。該方法的目標是保護投資並確保其與本公司的戰略目標保持一致。

此外，目標集團內部將引入正式的股息政策，允許本公司根據雙方商定的利潤標準收取股息。最後，誠如先前與王麗盈女士所討論，倘目標集團表現出可觀的回報，本公司可能會探索收購控股權的選擇。相反，本公司亦可能考慮將撤資回予王麗盈女士作為可行退出策略的可能性。

經考慮上述因素後，董事(不包括獨立董事委員會成員，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後於通函中表達)相信，儘管收購事項及出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但買賣協議及認購協議的各條款(i)按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。

上市規則規定

由於收購事項的一項或多項適用比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司。由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項各自構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士(王庭聰先生之親妹及非執行董事)及樓家強先生(王惠玲女士的丈夫，本公司執行董事兼行政總裁)被視為於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。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買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)決議案放棄投票。除已披露者外，其他出席董事會會議之董事概無於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。

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)買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)。

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。庭槐信託由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買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)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，於本公告日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)之決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議、認購協議之各條款及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)是否屬公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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2025年8月29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(載有有關買賣協議及認購協議的進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的意見函件；(iv)本集團及目標集團的財務資料；(v)有關目標集團的管理層討論及分析；及(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)上市規則規定的任何其他資料；及(viii)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，完成須待買賣協議及認購協議所載的先決條件達成後，方可作實，因此，收購事項及出售事項各自未必會進行。

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：

「收購事項」	指	萬城發展透過(i)根據買賣協議轉讓待售股份；及(ii)根據認購協議認購認購股份收購目標公司股權
「Asia Honest集團」	指	(i) Asia Honest (H.K.) Limited，於香港註冊成立的有限公司，截至本公告日期由目標公司全資擁有；及(ii)惠州創業興的統稱
「轉讓貸款」	指	惠州漢基於完成前向惠州萬嘉轉讓貸款(連同其應計利息)
「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
「現金代價」	指	萬城發展根據買賣協議的條款向王麗盈女士支付的現金40百萬港元(相當於約人民幣36.7百萬元)，作為代價的一部分
「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)

「完成」	指	完成買賣協議及認購協議項下擬進行的交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	萬城發展就待售股份應付的代價
「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
「出售事項」	指	根據買賣協議，惠州萬嘉透過向王麗盈女士轉讓 Fortune Brilliant 的所有已發行股份，出售 Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉(包括貸款，連同其應計利息)
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准買賣協議、認購協議、其項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)
「經擴大集團」	指	本集團與目標集團的統稱
「Fortune Brilliant」	指	Fortune Brilliant 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全資擁有
「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公司，截至本公告日期持有本公司已發行股本總額的約 75.0%
「成安」	指	成安國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，截至本公告日期由 Fortune Brilliant 全資擁有
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「惠州漢基」	指	惠州漢基房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，截至本公告日期為萬城發展的間接全資附屬公司
「惠州創業興」	指	惠州創業興物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至本公告日期由目標公司透過Asia Honest (H.K.) Limited間接全資擁有
「惠州立信」	指	惠州立信科技有限公司，一間在中國成立的有限公司，截至本公告日期由目標公司透過立標有限公司間接全資擁有
「惠州萬嘉」	指	惠州萬嘉信息諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至本公告日期由成安全資擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士)組成的董事會獨立委員會已告成立，以就買賣協議及認購協議的各條款及項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)，以及就此進行的投票行動向獨立股東作出推薦建議

「獨立股東」	指 毋須於股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的決議案放棄投票的股東
「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
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款」	指 惠州漢基根據日期為2022年5月5日的貸款協議向惠州中益置業有限公司發放的本金額人民幣96,500,000元的貸款
「最後截止日期」	指 2026年1月18日(或買賣協議或認購協議訂約方可能書面協定的任何其他日期(如有))
「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
「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
「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(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業」	指 目標集團截至本公告日期擁有的物業
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	由萬城發展與王麗盈女士(其中包括)就買賣待售股份訂立的日期為2025年7月18日的買賣協議，經不時修訂
「待售股份」	指	王麗盈女士在目標公司實益擁有的普通股，佔緊接買賣協議項下擬進行交易完成前目標公司全部已發行股本的約25.3%
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「買賣協議完成日期」	指	買賣協議項下擬進行交易的完成日期
「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萬城發展配發及發行認購股份
「認購協議」	指	由萬城發展、王麗盈女士及目標公司就認購事項訂立的日期為2025年7月18日的認購協議
「認購事項完成日期」	指	認購協議項下擬進行交易的完成日期
「認購價」	指	120,087,000港元(相當於約人民幣110,172,000元)
「認購股份」	指	目標公司根據認購協議的條款及條件將向萬城發展配發及發行的新普通股，將佔目標公司於認購協議項下擬進行交易完成後經擴大已發行股本的約16.7%
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	Fortune Radiant City Limited，截至本公告日期為王麗盈女士全資擁有的公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司的統稱

「立標集團」	指 (i)立標有限公司，於香港註冊成立的有限公司，截至本公告日期由目標公司全資擁有；及(ii)惠州立信的統稱
「估值師」	指 獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「%」	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，2025年7月18日

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；非執行董事為王惠玲女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士。

就本公告而言，人民幣兌換港元乃按約人民幣1元兌1.09港元之匯率換算。該匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或任何匯率換算。